

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Patrimônio Separado 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 3ª Emissão de CRI (S&J Loteamentos) - IF nº 23H1097588, IF nº 23H1097648, IF nº 23H1097649 e IF nº 23H1097655.

### **Demonstrações financeiras**

Em 30 de setembro de 2024 com relatório dos auditores independentes

## **RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

Aos administradores e acionistas da:

**BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S/A**

São Paulo – SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da **3ª Emissão – 1ª, 2ª, 3ª e 4ª séries - Código IF nº 23H1097588, nº 23H1097648, nº 23H1097649 e nº 23H1097655** (“Patrimônio Separado”), administrado pela **BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S/A** (“Securitizadora”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2024 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 políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas para o exercício findo em 30 de setembro de 2024 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei nº 14.430/2022 e consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021 para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme nota explicativa nº 2.

### **Ênfase - Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras e restrição de 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 14.430/2022 e do Art. 50 da Resolução nº 60 de 23 de dezembro de 2021, que requer que as Securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta e fica dispensa a comparação na sua base inicial. Consequentemente, as demonstrações contábeis podem não servir para outra finalidade. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

### **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 do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação à Companhia, 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.

#### **Principais assuntos de auditoria (PAA)**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Determinamos que os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

#### **Perda por redução ao valor recuperável (impairment) dos direitos creditórios (Nota Explicativa nº 3.e) e nº 5)**

##### **Motivo pelo qual o assunto foi considerado um dos Principais assuntos de auditoria**

O valor recuperável dos direitos creditórios detidos pelo Patrimônio Separado é determinado por meio de estudo técnico, o qual contempla a utilização de julgamentos e premissas relevantes, que incluem análises sobre fatores externos, condições econômicas gerais e capacidade de liquidação futura pelo devedor/cedente, bem como fatores internos, tais como histórico de pagamentos e garantias. Esses fatores são considerados na identificação de indícios de perda por redução ao valor recuperável dos direitos creditórios bem como no cálculo do valor recuperável. Devido à relevância e ao nível de julgamento inerente à determinação do valor recuperável dos direitos creditórios, consideramos esse assunto como significativo para a nossa auditoria.

##### **Como nossa auditoria conduziu esse assunto**

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

- Avaliação da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse estudo, tais como histórico de pagamentos, capacidade de liquidação futura e avaliações das garantias; e;
- Avaliação dos cálculos matemáticos incluídos em tais estudos; e
- Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos dos direitos creditórios no tocante à sua recuperabilidade, bem como as divulgações relacionadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao período findo em 30 de setembro de 2024.

### **Lastro dos direitos creditórios (Nota Explicativa nº 5)**

Devido à relevância do saldo em direitos creditórios, detidos pelo Patrimônio Separado em 30 de setembro de 2024 e, pelo fato de não existir uma câmara de liquidação ou um mercado organizado de negociação de direitos creditórios no país, por meio do qual seja possível efetuar o controle da custódia de acordo com as negociações efetuadas, consideramos a verificação da existência dos lastros dos direitos creditórios como um assunto significativo para a nossa auditoria.

### **Como nossa auditoria conduziu esse assunto**

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

- Teste de existência por meio da inspeção da totalidade dos documentos que comprovam os lastros desses direitos creditórios;
- Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado. 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 as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao período findo em 30 de setembro de 2024.

### **Responsabilidade 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 nº 14.430/2022 e que também consideram as disposições previstas na Resolução nº 60 de 23 de dezembro de 2021, 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 nº 14.430/2022, 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.

### **Responsabilidade dos auditores independentes**

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.

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.

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.

Blumenau (SC), 23 de dezembro de 2024.

SIDENI  
MORATELLI:613178379  
91

Assinado de forma digital por  
SIDENI MORATELLI:61317837991  
Dados: 2024.12.23 07:51:22  
-03'00'

**Audifactor Auditores Independentes S/S**  
CRC/PR 005560/O-1 T-SC "S" SP  
**Sidení Moratelli – Sócio Responsável**  
Contador – CRC/SC – 19.206/O-7 "S" SP

JULIANO DOS SANTOS  
MACHADO:90271823968

Assinado de forma digital por  
JULIANO DOS SANTOS  
MACHADO:90271823968  
Dados: 2024.12.23 07:51:46 -03'00'

**Audifactor Auditores Independentes S/S**  
CRC/PR 005560/O-1 T-SC "S" SP  
**Juliano dos Santos Machado - Sócio**  
Contador – CRC/PR – 051229/O-8 "S" SP

Balanço patrimonial  
Referente ao exercício de 30 de setembro de 2024  
(Em milhares de reais)

|                               | Notas | 30/09/2024     | Período de 7 de agosto a 30 de setembro de 2023 |
|-------------------------------|-------|----------------|-------------------------------------------------|
| Ativo                         |       |                |                                                 |
| Circulante                    |       | 80.845         |                                                 |
| Caixa e equivalentes de caixa | 4     | 76.307         | 7.262                                           |
| Direitos Creditórios          |       | 4.538          | -                                               |
| Não circulante                | 5     | 454.299        | 191.225                                         |
| Direitos Creditórios          |       | 454.299        | 191.225                                         |
| Total do Ativo                |       | <b>535.144</b> | <b>198.487</b>                                  |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Balanço patrimonial  
Referente ao exercício de 30 de setembro de 2024  
(Em milhares de reais)

|                                  | Notas | 30/09/2024     | Período de 7 de agosto a 30 de setembro de 2023 |
|----------------------------------|-------|----------------|-------------------------------------------------|
| Passivo                          |       |                |                                                 |
| Circulante                       |       |                |                                                 |
| Captação de recursos             | 6     | 2.039          | -                                               |
| Obrigações por emissão de CRI    |       | 2.039          | -                                               |
| Não circulante                   | 6     | 532.761        | 198.487                                         |
| Captação de recursos             |       | 362.758        | 191.066                                         |
| Obrigações por emissão de CRI    |       | 362.758        | 191.066                                         |
| Participação residual do cedente | 8     | 170.347        | 7.421                                           |
| Total do Passivo                 |       | <b>535.144</b> | <b>198.487</b>                                  |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



Demonstração de resultado  
Referente ao exercício de 30 de setembro de 2024  
(Em milhares de reais)

|                                                              | Notas | 30/09/2024      | Período de 7 de agosto a 30 de setembro de 2023 |
|--------------------------------------------------------------|-------|-----------------|-------------------------------------------------|
| <b>Resultado das operações sujeitas ao regime fiduciário</b> | 10    | 22.443          | (138)                                           |
| Receita e despesas da intermediação financeira               |       |                 |                                                 |
| Juros, multas e atualizações de CRI                          |       | (28.448)        | (1.202)                                         |
| Atualização das notas comerciais                             | 5 (c) | 26.665          | 1.360                                           |
| Outros custos da operação                                    | 9     | (21.986)        | (81)                                            |
| <b>Resultado bruto na intermediação financeira</b>           |       | <b>(23.769)</b> | <b>77</b>                                       |
| Outras despesas operacionais                                 |       |                 |                                                 |
| Despesas administrativas                                     |       | (1.592)         | (1)                                             |
| <b>Total outras operacionais</b>                             |       | <b>(1.592)</b>  | <b>(1)</b>                                      |
| Resultado financeiro                                         |       |                 |                                                 |
| Receita financeira                                           |       | 2.922           | 63                                              |
| Despesa financeira                                           |       | (4)             | (1)                                             |
| <b>Total resultado financeiro</b>                            |       | <b>2.918</b>    | <b>62</b>                                       |
| <b>Resultado líquido do exercício/período</b>                |       | <b>-</b>        | <b>-</b>                                        |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.**

Patrimônio Separado da 3ª Emissão das  
Série 1ª - IF 23H1097588 e Série 2ª - IF 23H1097648  
Série 3ª - IF 23H1097649 e Série 4ª - IF 23H1097655

Demonstração do fluxo de caixa - Método direto

Exercício findo em 30 de setembro de 2024

(Em milhares de reais)

|                                                                  | 30/09/2024      | Período de 07/08/2023<br>a 30/09/2023 |
|------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------|
| Fluxo de caixa das atividades operacionais                       |                 |                                       |
| Recebimento de carteira                                          | 580             | -                                     |
| Liberação para tomadora                                          | (56.915)        | (129.568)                             |
| Pagamento a fornecedores                                         | (21.873)        | (81)                                  |
| Pagamento de despesa                                             | (624)           | (1)                                   |
| Rendimento sobre aplicações financeiras                          | 2.922           | 63                                    |
| Outras saídas                                                    | (327)           | (1)                                   |
| <b>Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais</b>        | <b>(76.237)</b> | <b>(129.588)</b>                      |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamento                   |                 |                                       |
| Subscrição de CRI                                                | 145.282         | 136.850                               |
| <b>Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento</b> | <b>145.282</b>  | <b>136.850</b>                        |
| <b>Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>          | <b>69.045</b>   | <b>7.262</b>                          |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do período/exercício     | 7.262           | -                                     |
| Caixa e equivalentes de caixa no fim do período/exercício        | 76.307          | 7.262                                 |
| <b>Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>          | <b>69.045</b>   | <b>7.262</b>                          |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## 1. Contexto operacional

A **Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.** (Companhia ou Securitizadora), constituída em 26 de agosto de 2019, tem como objeto social: a) Aquisição e securitização de créditos hipotecários e de créditos oriundos de operações e financiamentos imobiliários em geral; b) A prestação de serviços referentes a operações no mercado secundário de hipotecas e de créditos oriundos de operações e financiamentos imobiliários em geral; c) Emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados e Recebíveis Imobiliários e de outros títulos de crédito e/ou valores mobiliários; d) Realização de operações de hedge em mercados derivativos, visando a cobertura de riscos na sua carteira de créditos hipotecários e imobiliários; e) Realizar negócios e prestar serviços compatíveis com seu objeto social, incluindo, mas não se limitando, a alienação de imóveis, intermediação de negócios relacionados com a seara imobiliária, e prestação de serviços de consultoria.

No desempenho do seu objeto social e na condição de Emissora dos Certificados de Recebíveis a Companhia constituiu o Patrimônio Separado (“Patrimônio Separado”), ao qual se referem as demonstrações financeira ora disponibilizada em cumprimento a Lei nº 14.430, de 04 de agosto de 2022, e da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (alterada pela Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023), relativas ao exercício de 30 de setembro de 2024 e ao período iniciado em 7 de agosto a 30 de setembro de 2023.

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

- a) Datas de início e vencimento das emissões: Emissão realizada em 07 de agosto de 2023, com vencimento da série A em 21 de agosto de 2028 e vencimento da série B em 20 de junho de 2040.
- b) Sumário das operações efetuadas: Emissão lastreada em Notas Comerciais e créditos imobiliários de contratos de compra e venda de Loteamentos Residenciais: Atenas I e II, Viena, Conquista, Boulevard, Benedito Cabral, Portal do Lago I, II e III, e Residencial Imperial Jataí, localizados nas cidades de Indiará - GO, Quirinópolis - GO, Catalão - GO, Santa Helena de Goiás – GO, Itaguari – GO e Jataí -GO.
- c) Crêterios previstos para a revolvência dos direitos creditórios: A operação não tem previsão de aquisição de novos direitos creditórios durante o 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) Garantias envolvidas na estrutura da securitização, tais como sobre colateralização, subordinação ou coobrigação e a forma como essas garantias foram utilizadas durante o período: As principais garantias atreladas às operações são: Cessão Fiduciária de Créditos, Alienação Fiduciária de Ações, Fiança, Fundo de Obras e Fundo de Reserva. Os *covenants* da operação estão descritos no Termo de Securitização e/ou Termo de emissão de notas comerciais. Outras garantias em geral ~~utilizadas~~ nas operações da Emissora são coobrigação, fiança ou aval, cessão fiduciária de direitos econômicos e alienações fiduciárias de quotas.
- f) Mecanismo de retenção de risco utilização na estrutura da securitização, tais como garantia reais ou fidejussórias, subordinação ou coobrigação, assim como, se for o caso, a utilização desses mecanismos durante o exercício: i) *Due Diligence* financeira e jurídica; ii) garantia reais ou fidejussórias; iii) coobrigação, fiança ou aval; iv) razões de garantia; v) *covenants* financeiros; vi) monitoramento da carteira por relatórios do servicer; e vii) monitoramento recorrente de dívidas, protestos e ações.

## 2. Base de preparação

As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados (nota explicativa nº 3). As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e nos pronunciamentos, nas orientações e nas interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC) e de acordo com art. 50 da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Diretoria da Emissora em 23 de dezembro de 2024.

**Moeda funcional e moeda de apresentação:** As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado são apresentadas em reais, que é a moeda funcional e de apresentação. Todas as informações financeiras apresentadas foram arredondadas para a unidade de milhar mais próxima, exceto quando indicado de outra forma.

**Uso de estimativas e julgamentos:** A preparação das demonstrações financeiras exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que impactam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados efetivos podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas, quando necessárias, são revistas de maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas.

## 3. Principais práticas contábeis aplicáveis aos patrimônios separados

As principais práticas contábeis aplicadas de forma consistente na elaboração das demonstrações financeiras estão descritas abaixo.

### a) Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, contas bancárias e investimentos a curto prazo com liquidez imediata e com baixo risco de variação no valor de mercado, sendo demonstrados pelo custo acrescido de juros auferidos até a data do balanço que não excedem o seu valor de mercado ou de realização.

### b) Ativos financeiros não derivativos

São classificados no seu reconhecimento inicial. A sua classificação depende da finalidade para a qual eles foram adquiridos e do modelo de negócios da Companhia, os quais são classificados nas seguintes categorias:

- (i) Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado, e
- (ii) Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

A Emissora baixa um ativo financeiro relacionado ao Patrimônio Separado, se for o caso, quando tem seus direitos contratuais retirados, cancelados ou vencidos.

#### *b.1) Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado (VJR)*

Representados por aplicações financeiras e mensurados pelo valor justo por meio do resultado, de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos. Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos. Tais ativos são classificados com VJR se não atenderem as condições necessárias para mensuração ao custo amortizado, conforme demonstrado no item abaixo.

**b.2) Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado**

São representados por direitos creditórios, 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 mensurados pelo custo amortizado, por meio do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer provisão para perda de crédito esperada.

**c) Passivos financeiros não derivativos**

São representados substancialmente por obrigações por emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), reconhecidos inicialmente pelo valor justo, acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis na data de negociação na qual a Emissora identifica que o Patrimônio Separado se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. São mensurados pelo custo amortizado, por meio do método dos juros efetivos e sua baixa ocorre quando tem suas obrigações contratuais retiradas, canceladas ou vencidas.

**d) Outros ativos e passivos circulantes**

Os demais ativos e passivos são demonstrados ao custo, incluindo os rendimentos e as variações monetárias auferidas e, quando aplicável, o efeito do seu ajuste para o valor justo ou de realização.

**e) Redução ao valor recuperável (“impairment”)**

Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas de crédito esperadas, a Emissora considera informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica da Emissora na avaliação de crédito.

A Emissora presume que o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente se este estiver com mais de 30 dias de atraso. Sendo considerado um ativo financeiro como inadimplente quando:

- É pouco provável que o Sacado pague integralmente suas obrigações de crédito atreladas ao Patrimônio Separado, com base nas observações de comportamento da realização dos ativos durante o período de observação da carteira.

As perdas de crédito esperadas para 12 meses são perdas de crédito que resultam de possíveis eventos de inadimplência dentro de 12 meses após a data do balanço (ou em um período de longo prazo, caso a vida esperada do instrumento seja maior do que 12 meses).

**I. Mensuração das perdas de crédito esperadas**

As perdas de crédito esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito. As perdas de crédito são mensuradas a valor presente pela taxa do contrato do sacado, e/ou a taxa do CRI caso não seja atribuída no contrato.

Um ativo financeiro possui “dificuldade de recuperação” quando ocorrem um ou mais eventos com impacto prejudicial nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro.

Evidência objetiva de que ativos financeiros tiveram problemas de recuperação inclui os seguintes dados observáveis:

- Quebra de cláusulas contratuais, tais como inadimplência ou atraso por parte dosacado;
- Reestruturação de um valor devido ao Patrimônio Separado em condições que não seriam aceitas em condições normais;
- Probabilidade de o devedor entrar em falência ou passar por outro tipo de reorganização financeira; ou
- o desaparecimento de mercado ativo para o título por causa de dificuldades financeiras.

## *II. Apresentação da provisão para perdas de crédito esperadas no balanço patrimonial*

A provisão para perdas para ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado é deduzida do valor contábil bruto dos ativos. O valor contábil bruto de um ativo financeiro é baixado quando a Emissora não tem expectativa razoável de recuperar o ativo financeiro em sua totalidade ou em parte. No entanto, os ativos financeiros baixados podem ser revendidos a novos compradores, uma vez que voltam para unidades disponíveis em estoque.

### **f) 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, da seguinte forma:

#### *f.1) Ativos contingentes*

Não são reconhecidos nas informações anuais, exceto quando da existência de evidências que propiciem a garantia de sua realização, sobre as quais não cabe mais nenhum recurso.

#### *f.2) Provisões para risco*

São avaliados por assessores jurídicos e pela Administração, levando em conta a probabilidade de perda de uma ação judicial ou administrativa - ou mesmo em função de eventuais situações que sugiram potenciais perdas futuras relacionadas à emissão, que possa gerar uma saída de recursos e que seja mensurável com suficiente segurança. São constituídas provisões para os processos classificados como perdas prováveis pelos assessores jurídicos e divulgados em notas explicativas.

#### *f.3) Passivos contingentes*

São incertos e dependem de eventos futuros para determinar se existe probabilidade de saída de recursos. Não são provisionados, mas divulgados, se classificados como perda possível e não provisionados, nem divulgados, se classificados como perda remota.

Em 30 de setembro de 2024 e 2023, o patrimônio separado não possuía processos judiciais a serem reconhecidos ou divulgados nas demonstrações financeiras.

## g) Resultado

### *Receita de intermediação financeira*

É formada pelo montante de juros, deságios/ágios, atualização monetária e outras eventuais receitas acessórias (encargos moratórios, multas, entre outras) auferidas nas carteiras de recebíveis imobiliários.

Essas receitas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que é provável que os benefícios econômicos-financeiros poderão ser efetivamente auferidos, (ii) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de maneira confiável; e (iii) de que o valor da receita operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

### *Despesas de intermediação financeira*

É formada pelo montante de juros, ágios/deságios e atualização monetária apuradas nos Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos, bem como demais despesas vinculadas diretamente à emissão desses certificados.

Essas despesas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de maneira confiável; e (ii) de que o valor da despesa operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

Caso seja provável que ganhos adicionais serão oferecidos aos investidores e o valor possa ser mensurado de maneira confiável, o ganho é alocado a remuneração da obrigação por emissão de CRI no passivo.

## h) Resultado das operações sujeitas ao 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 CRI e a legislação tributária, representando a destinação do resultado apurado no exercício, 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.

## i) 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 Imposto de Renda e de Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.

## 4. Caixa e equivalentes de caixa

|                                   | 30/09/2024    | Período de 7 de agosto a 30 de setembro de 2023 |
|-----------------------------------|---------------|-------------------------------------------------|
| Disponibilidade em moeda nacional | 1             | 1                                               |
| Aplicações financeiras (i)        | 76.306        | 7.261                                           |
| <b>Total</b>                      | <b>76.307</b> | <b>7.262</b>                                    |

(i) As aplicações financeiras estão compostas por fundos de investimentos DI de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e que estão sujeitas ao insignificante risco de alteração de valor.



## 5. Informações sobre os direitos creditórios – Recebíveis imobiliários

Representa valor de operação de aquisição de nota comercial, efetuados de acordo com a Lei nº 14.430 de 04 de agosto de 2022, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário. Essas operações têm condições de realização contratualmente estabelecidas e, dessa forma, caracterizam-se como custo amortizado. Esse fato implica apresentação dos seus saldos a valor presente apurado pela taxa contratada.

Os direitos creditórios, vinculados ao regime fiduciário constituem o lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos. Pela fidúcia, tais créditos ficam excluídos do patrimônio comum da Emissora, passando a constituir direitos patrimoniais separados, com o propósito específico e exclusivo de responder pela realização dos direitos dos investidores, exceto com regime fiduciário com coobrigação.

### a) Descrição dos direitos creditórios

Emissão lastreada em Cédulas de Crédito Imobiliário, representativas de direitos creditórios imobiliários decorrentes dos contratos de compra e venda e Notas Comerciais cedidos por S&J Consultoria e Incorporação Ltda., Santa Helena Incorporadora SPE Ltda., Belchior e Sousa Incorporação e Administração SPE Ltda., e Residencial Imperial de Jataí SPE Ltda. (“Cedentes”).

### b) Valores vencidos e a vencer, por faixa de vencimento, que considera o valor nominal dos direitos creditórios ajustado a valor presente, utilizando a taxa de retorno da cessão de crédito.

A carteira adquirida pela operação aberta por faixa de recebimento e classificados como direitos creditórios a vencer e direitos creditórios vencidos em 30 de setembro de 2024 está representada abaixo:

#### Direitos creditórios a vencer e vencidos

##### por prazo de vencimento (a vencer e vencidos)

|                   | 30/09/2024     | Período de 7 de agosto a 30 de setembro de 2023 |
|-------------------|----------------|-------------------------------------------------|
| Até 30 dias       | 173            | -                                               |
| De 31 a 60 dias   | 159            | -                                               |
| De 61 a 90 dias   | 204            | -                                               |
| De 91 a 120 dias  | 240            | -                                               |
| De 121 a 150 dias | 173            | -                                               |
| De 151 a 180 dias | 204            | -                                               |
| De 181 a 360 dias | 3.389          | -                                               |
| Acima de 360 dias | 455.051        | 191.225                                         |
| <b>Total</b>      | <b>459.593</b> | <b>191.225</b>                                  |

#### Perda de crédito esperada

|                             |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Saldo inicial               | -              | -              |
| Constituição                | 756            | -              |
| Baixa (reversão)            | -              | -              |
| <b>Saldo final</b>          | <b>756</b>     | <b>-</b>       |
| <b>Ativo Circulante</b>     | <b>4.538</b>   |                |
| <b>Ativo Não Circulante</b> | <b>454.299</b> | <b>191.225</b> |



**c) Atualização das notas comerciais**

A Atualização das Notas comerciais compreende a atualização monetária do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescida da Remuneração das Notas Comerciais sobre o valor atualizado. A atualização monetária é realizada em periodicidade mensal, considerando a variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), desde que a variação seja positiva, e tem como base a primeira data de integralização das Notas Comerciais. O produto da Atualização Monetária será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário em cada Data de Aniversário, definida como o dia 18 de cada mês. A Remuneração das Notas Comerciais, à taxa de juros de 8,00% ao ano, incide sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais ou seu saldo, conforme aplicável, sendo calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, a partir da Data da Primeira Integralização, considerando-se um ano de 252 Dias Úteis.

**d) Garantias relacionadas diretamente com o ativo financeiro**

São esperadas as constituições das seguintes garantias: Cessão Fiduciária de Recebíveis, Coobrigação, Fiança, Alienação Fiduciária de quotas, Fundo de Obras e Fundo de Reserva.

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

Os eventos de pré-pagamento podem ocorrer por antecipação do pagamento dos créditos imobiliários pelos devedores da operação, ou ainda, nas hipóteses de amortização extraordinária ou resgate antecipado previstas no termo de securitização de cada operação.

Em qualquer dos casos, eventos de pré-pagamento deverão ser realizados sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançarão, indistintamente, todos os certificados de recebíveis imobiliários integralizados, observada a ordem de pagamento prevista no termo de securitização, proporcionalmente ao seu valor nominal unitário atualizado ou saldo do valor nominal unitário atualizado na data do evento.

Durante os exercícios findos em 30 de setembro de 2024, não aconteceram eventos de pré-pagamento decorrentes de amortização extraordinária.

**f) 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 Recebíveis Imobiliários de titularidade dos investidores.

**6. Informações sobre o passivo da emissão - Recursos de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)**

Referem-se a operações de captação de recursos no mercado financeiro, por meio de títulos de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), com as seguintes características: títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constituem promessa de pagamento em dinheiro.

Os CRI emitidos sob o regime fiduciário estão lastreados por créditos imobiliários vinculados a esse regime, os quais ficam excluídos do patrimônio comum da Emissora.

A totalidade dos títulos emitidos vinculados a este Patrimônio Separado apresenta as seguintes características:

**a) Características da(s) série(s) da presente Emissão:**

| <u>Série 1ª</u>              | <u>30/09/2024</u>    |
|------------------------------|----------------------|
| Quantidade de cotas emitidas | 189.617              |
| Prazo de vencimento          | 1.841 dias           |
| Taxa de juros efetiva        | 8,00%                |
| Indexador                    | IPCA                 |
| Periodicidade de indexação   | Mensal               |
| Cronograma de amortização    | Bullet no Vencimento |
| <u>Série 2ª</u>              | <u>30/09/2024</u>    |
| Quantidade de cotas emitidas | 106.000              |
| Prazo de vencimento          | 6.101 dias           |
| Taxa de juros efetiva        | 8,00%                |
| Indexador                    | IPCA                 |
| Periodicidade de indexação   | Mensal               |
| Cronograma de amortização    | Mensal               |
| <u>Série 3ª</u>              | <u>30/09/2024</u>    |
| Quantidade de cotas emitidas | 23.800               |
| Prazo de vencimento          | 6.101 dias           |
| Taxa de juros efetiva        | 8,00%                |
| Indexador                    | IPCA                 |
| Periodicidade de indexação   | Mensal               |
| Cronograma de amortização    | Mensal               |
| <u>Série 4ª</u>              | <u>30/09/2024</u>    |
| Quantidade de cotas emitidas | 11.500               |
| Prazo de vencimento          | 6.101 dias           |
| Taxa de juros efetiva        | 8,00%                |
| Indexador                    | IPCA                 |
| Periodicidade de indexação   | Mensal               |
| Cronograma de amortização    | Mensal               |

Cronograma de amortização: O cronograma abaixo demonstra o fluxo de amortização original dos próximos 12 (doze) meses a partir da data base de 30 de setembro de 2024:

| <b>Ano</b>                    | <b>Série 1ª a 4ª</b><br><b>fluxo de pagamento</b><br><b>trazido valor presente</b> |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| De out/25 até set/26          | 2.039                                                                              |
| De out/26 até set/27          | 10.832                                                                             |
| De out/27 até set/28          | 9.997                                                                              |
| De out/28 até set/29          | 224.776                                                                            |
| Acima de set/29               | 117.153                                                                            |
| <b>Total</b>                  | <b>364.797</b>                                                                     |
| <b>Passivo Circulante</b>     | <b>2.039</b>                                                                       |
| <b>Passivo Não Circulante</b> | <b>362.758</b>                                                                     |

A operação de securitização possui *covenants* financeiros associados ao monitoramento dos Fundos de Reservas. Para o exercício findo em 30 de setembro de 2024, não foram observadas evidências de descumprimento destas cláusulas.

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

As assembleias gerais deliberam matérias de interesse dos investidores, conforme previsto no Termo de Securitização, sendo que cada Certificado devidamente subscrito e integralizado corresponde a um voto. São aplicáveis o disposto na Lei 9.514 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano, por meio de instrumento de mandato válido e eficaz. Além disso, os CRI são classificados conforme sua subordinação, que é a espécie de preferência garantida aos CRI Seniores em relação aos CRI Subordinados, no sentido de que os primeiros são pagos pela Emissora antes que os posteriores, em estrita observância à Ordem de Pagamentos.

As deliberações em assembleias gerais serão tomadas pelos votos favoráveis de titulares dos CRI em circulação que representem a maioria dos CRI presentes na assembleia, exceto nas deliberações em assembleias gerais que impliquem (i) na não declaração de vencimento antecipado dos CRI e de seu lastro, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário, (ii) na alteração da remuneração, atualização monetária ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, (iii) na alteração da data de vencimento dos CRI, (iv) em desoneração, substituição ou modificação dos termos e condições das garantias da emissão, (v) alterações das razões de garantia e das hipóteses de recompra compulsória, que dependerão de aprovação de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos votos favoráveis da totalidade dos titulares dos CRI em circulação que tenham direito de voto.

Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de deliberação em Assembleias Geral, serão excluídos os certificados de recebíveis imobiliários 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 situação de conflito de interesses.

**7. Sumário das principais deliberações de investidores reunidos em assembleia durante o exercício:**

Em 02 de fevereiro de 2024, na presença dos representantes legais dos Titulares do CRI, da Emissora e do Agente Fiduciário foram deliberados os seguintes itens:

- (i) Aprovação da autorização prévia para concessão de carência, pela Securitizadora à Cedente, no pagamento de Juros das 2ª, 3ª e 4ª Séries de CRI da Emissão e Série B1 das Notas Comerciais por um período de 12 (doze) meses, contados da integralização integral dos CRI da Emissão, o qual deve ser comunicado ao Agente Fiduciário no mesmo dia, e consequentemente, a alteração do Anexo II ao Termo de Securitização de forma a traduzir a carência a ser concedida, observado que os efeitos da Concessão de Carência ficarão condicionados: à liquidação integral dos CRI da Emissão que forem subscritos até o encerramento da Oferta Pública dos CRI;
- (ii) aprovação da troca da Instituição Custodiante, para que a COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP, seja substituída pela REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A, com a consequente alteração da definição constante da Cláusula 1.1;

Em 22 de março de 2024, na presença dos representantes legais dos Titulares do CRI, da Emissora e do Agente Fiduciário foram deliberados os seguintes itens:

- (i) aprovação da alteração do Termo de Securitização e dos outros Documentos da Operação para formalizar a Reestruturação de Garantias;
- (ii) aprovação da autorização prévia para concessão de carência, pela Securitizadora à Cedente, no pagamento de Juros e Amortização da 2ª, 3ª e 4ª Séries de CRI da Emissão, desde a data de emissão dos CRI até a sua liquidação integral, seguido por um período adicional de 12 (doze) meses após a liquidação integral dos CRI da Emissão, e, consequentemente, a alteração do Anexo II ao Termo de Securitização de forma a traduzir a carência a ser concedida, observado que os efeitos da Concessão de Carência ficarão condicionados: (a) à liquidação integral dos CRI da

- (iii) Emissão que forem subscritos até o encerramento da Oferta Pública dos CRI; e (b) à validação prévia, pelo Agente Fiduciário, do novo Anexo II ao Termo de Securitização;  
aprovação da autorização para a mudança do período do início da vigência para a realização da Amortização Extraordinária dos CRI (Modificação do Período de Cash Sweep), com a consequente alteração do Termo de Securitização e dos outros Documentos da Operação para modificar a Ordem de Pagamento.

## 8. Participação residual do cedente

Representado pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa pela diferença entre o valor dos demais ativos e dos passivos atualizados do Patrimônio Separado.

Em 30 de setembro de 2024, a participação residual do cedente apresentava os seguintes valores:

|                               | 30/09/2024     | Período de 7 de agosto a 30 de setembro de 2023 |
|-------------------------------|----------------|-------------------------------------------------|
| Caixa e equivalentes de caixa | 76.307         | 7.262                                           |
| Demais ativos atualizados     | 458.837        | 191.225                                         |
| Passivos atualizados          | (364.797)      | (191.066)                                       |
| <b>Total</b>                  | <b>170.347</b> | <b>7.421</b>                                    |

## 9. Outros custos da operação

Para o cumprimento das obrigações relacionadas à emissão, o Patrimônio Separado contava com os serviços relacionados a seguir:

| Natureza do serviço         | Empresa | Função            | Forma de Remuneração | 30/09/2024      |
|-----------------------------|---------|-------------------|----------------------|-----------------|
| Estruturação                |         | Estruturador      | -                    | (1.878)         |
| Consultoria                 |         | Consultor         | -                    | (19.945)        |
| Monitoramento de recebíveis |         | Monitoramento     | Mensal               | (34)            |
| Coordenação da oferta       |         | Coordenador Líder |                      | (129)           |
| <b>Total</b>                |         |                   |                      | <b>(21.986)</b> |

## **10. Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário**

Conforme orientação do Ofício Circular nº2/2019/CVM/SIN/SNC, a operação de securitização deve ter resultado igual a zero. A presente conta demonstra o valor (a maior ou a menor), que deve ser considerado para que a orientação do mencionado ofício seja cumprida. Uma vez que essa operação apresenta regime fiduciário e coobrigação por parte do cedente, o valor positivo significa que a operação gerou excedente para seu cedente.

## **11. Relacionamento com os auditores independentes**

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 Audifactor Auditores Independentes S/S ou a quaisquer outras empresas ou pessoas a ela ligadas, direta ou indiretamente.