

BLUM SECURITIES S.A
1ª Emissão da 6ª Série
IF Nº 17L0785393

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

Conteúdo

Relatório do Auditor Independente	3
Demonstrações Financeiras	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

À Administradora e aos Investidores do Patrimônio Separado da
1ª Emissão da 6ª Série
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da 1ª Emissão da 6ª Série (“Patrimônio Separado”), administrado pela Blum Securities S.A. (anteriormente denominada REAG Securities S.A.) (“Securitizadora”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Patrimônios Separados regidos pela Lei no 14.430/2022 e consideram as disposições previstas na Resolução CVM no 60/2021 para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme Nota Explicativa no 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 do auditor 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 10 – Eventos subsequentes, que descreve os procedimentos investigativos conduzidos por autoridades públicas envolvendo a Emissora e seu controlador, RCHOLDING S.A. Conforme avaliação da Administração, não foram identificados impactos relevantes sobre o Patrimônio Separado ou sobre os CRIs da Série 6, uma vez que os ativos permaneceram segregados, não houve bloqueio ou constrição de ativos e a devedora manteve a regularidade dos pagamentos. Adicionalmente, os pagamentos de amortização e

remuneração aos titulares dos CRIs foram integralmente realizados, tendo ocorrido apenas ajustes pontuais nos fluxos operacionais e/ou nas datas de liquidação, posteriormente ratificados pelos titulares.

Atenção para a Nota Explicativa nº 2 que descreve que a base contábil dessas demonstrações financeiras, elaboradas exclusivamente para atendimento à Lei nº 14.430/2022 e do Artigo 50 da Resolução CVM nº 60/2021, 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 contém ressalva com 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.

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

(Conforme Nota Explicativa nº 4)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria:

O Patrimônio Separado possui valores a receber no valor líquido de R\$ 24.178 mil referentes às suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs, emitidos com regime fiduciário. A integridade, valorização, a alocação dos recebíveis que servem de lastro para os Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs é fundamental para suportar os valores que serão registrados a títulos de valores a receber e as obrigações a pagar com os investidores, e por esse motivo foi tratado como assunto relevante em nossa auditoria.

Como o assunto foi tratado na auditoria das demonstrações financeiras:

Nossos procedimentos de auditoria foram, mas não se limitaram a: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) recálculo do valor presente dos recebíveis com base nas taxas de juros e demais condições pactuadas contratualmente em sua totalidade; (iii) validação da existência por meio do exame dos contratos; (iv) testes documentais para os recebimentos financeiros dos direitos creditórios por amostragem; (v) acompanhamento e revisão dos níveis de inadimplência; e (vi) análise da aderência das divulgações efetuadas das demonstrações financeiras atendem aos requisitos estabelecidos pela Resolução CVM nº 60/2021.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Patrimônio Separado na preparação de suas demonstrações financeiras, são razoáveis para atendimento da Lei nº 14.430/22 e consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/2021, no contexto das referidas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes, referentes ao balanço patrimonial em 30 de junho de 2024, e às demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria datado de 30 de maio de 2025, sem modificação de opinião.

Responsabilidades da administração e da governança 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 14.430/22 e que também consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/2021, 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 14.430/22, 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. Os responsáveis pela governança da Securitizadora são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

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.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Securitizadora.
- Avaliamos a adequação das políticas financeiras utilizadas e a razoabilidade das estimativas financeiras 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 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.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, 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.

São Paulo, 01 outubro de 2026.

CLA - Clifton Larson Allen Brasil Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC 2SP-048.811/O-0



Thiago Benazzi Arteiro
Contador CRC 1SP- 273.332/O-9

BLUM SECURITIES S.A.**BALANÇO PATRIMONIAL VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 6 DA PRIMEIRA EMISSÃO – IF N° 17L0785393 EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024***(Em milhares de reais - R\$)***Ativo**

	NE	2025	2024
Circulante			
Bancos	3.2	431	204
Aplicações financeiras	3.2	-	1.517
Aplicações financeiras de liquidez imediata	3.2	431	1.721
Direitos creditórios	4	24.178	34.732
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário	4	24.178	34.732
Total do Ativo		24.609	36.453

Passivo

	NE	2025	2024
Circulante			
Captação de recursos	5	24.178	34.732
Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário	5	24.178	34.732
Outras obrigações		431	1.721
Valores a pagar - cedente/emissora		431	1.721
Total do passivo e patrimônio líquido		24.609	36.453

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BLUM SECURITIES S.A.**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 6 DA PRIMEIRA EMISSÃO – IF N° 17L0785393 - EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024***(Em milhares de reais - R\$)*

	NE	2025	2024
Receitas da intermediação financeira			
Operações de crédito	3.5	2.452	3.100
Total das receitas da intermediação financeira		2.452	3.100
Despesas da intermediação financeira			
Operações de crédito	3.5	(2.409)	(3.100)
Total das despesas da intermediação financeira		(2.409)	(3.100)
Resultado bruto da intermediação financeira		43	-
Outras receitas (despesas) operacionais			
Outras despesas administrativas	6	-	(132)
Receitas financeiras	3.5	1.874	2.079
Despesas financeiras	3.5	(1.917)	(1.947)
Resultado financeiro		(43)	132
Total de outras receitas (despesas) operacionais		(43)	-
Lucro líquido (prejuízo) do exercício		-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BLUM SECURITIES S.A.**DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 6 DA PRIMEIRA EMISSÃO – IF N° 17L0785393 - EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024***(Em milhares de reais - R\$)*

	NE	2025	2024
Fluxo de caixa de atividades operacionais			
Recebimento de carteira	4	14.698	13.005
Pagamento de amortização e juros de CRI	5	(14.655)	(13.047)
Pagamento de impostos		-	(2)
Pagamento de despesas diversas	6	(108)	(130)
Receitas financeiras	3.5	1.013	1.770
Despesas financeiras	3.5	(2.238)	(1.448)
Caixa líquido das atividades operacionais		(1.290)	148
Caixa e equivalentes de caixa em 1º de janeiro	3.2	1.721	1.573
Caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro	3.2	431	1.721
Redução (aumento) de caixa e equivalentes de caixa		(1.290)	148

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BLUM SECURITIES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS VINCULADAS AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 6 DA PRIMEIRA EMISSÃO – IF Nº 17L0785393 DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

(Em milhares de reais - R\$)

1. Contexto operacional

A BLUM SECURITIES S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima com registro na categoria S1 na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) desde 01 de junho de 2022, com sede na cidade de Barueri, estado de São Paulo.

A Emissora tem como principais atividades a aquisição e securitização de créditos imobiliários, hipotecários e do agronegócio, e a emissão de Certificados de Recebíveis e sua colocação no mercado financeiro, nos termos da Resolução CVM nº 60/2021, entre outras atividades compatíveis com a securitização.

A Emissora é controlada pela RCHOLDING S.A. A devedora dos direitos creditórios que lastreiam os CRI é a Transportes Pesados Minas S.A. (CNPJ 17.215.039/0001-29), sociedade sem qualquer vínculo societário com a Emissora ou com seu controlador. Nos termos do art. 26 da Lei nº 14.430/2022 e da Resolução CVM nº 60, os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado não se confundem com o patrimônio da Emissora, não respondem por suas obrigações e destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados.

Em cumprimento ao art. 26 da Lei 14.430/2022 e à Resolução CVM nº 60, a Emissora constituiu o Patrimônio Separado, ao qual se referem estas demonstrações financeiras, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

- a) Datas de início e término da emissão: 15 de dezembro de 2017 a 29 de novembro de 2027.
- b) Sumário das operações: emissão lastreada por Cédula de Crédito Imobiliário representativa do fluxo de pagamentos mensais decorrentes de contratos de locação. A operação está ativa. Volume global da emissão: R\$ 65.779.
- c) Critérios de 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: a emissão não conta com a contratação de instrumentos financeiros derivativos.
- e) Garantias envolvidas na estrutura da securitização: alienação fiduciária de 43,05% das cotas do Success – Fundo de Investimento Imobiliário – FII.

2. Base de preparação

As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados, para atendimento da Lei nº 14.430 e Resolução CVM nº 60. Cada patrimônio separado é considerado uma entidade que reporta informações para fins de elaboração de demonstrações financeiras individuais.

A emissão destas demonstrações financeiras foi autorizada pela Diretoria da Emissora em 01 de outubro de 2026.

2.1 Moeda funcional e de apresentação: Real (R\$), arredondado para a unidade de milhar mais próxima.

2.2 Uso de estimativas e julgamentos: a preparação exige julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados; os resultados efetivos podem divergir dessas estimativas.

3. Principais práticas contábeis

3.1 Moeda estrangeira: o Patrimônio Separado não possui transações em moeda estrangeira.

3.2 Caixa e equivalentes de caixa: incluem saldos de caixa, depósitos à vista e aplicações financeiras de liquidez imediata:

	2025	2024
Bancos	431	204
Aplicações financeiras	-	1.517
Total	431	1.721

3.3 Instrumentos financeiros: os ativos financeiros não derivativos classificam-se em (i) valor justo por meio do resultado (aplicações financeiras) e (ii) custo amortizado (direitos creditórios), mensurados pelo método dos juros efetivos. Os passivos financeiros (obrigações por emissão de CRI) são mensurados ao custo amortizado pelo método dos juros efetivos.

3.4 Redução ao valor recuperável (impairment): o Patrimônio Separado reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre os ativos financeiros ao custo amortizado, considerando a situação de cada crédito (em dia/em atraso por faixa), as garantias existentes e sua capacidade de realização, e as obrigações do patrimônio separado. Considera-se inadimplente o ativo vencido há mais de 90 dias.

3.5 Resultado: a receita e a despesa de intermediação financeira são formadas pelos juros das carteiras de recebíveis (CCI) e dos CRI emitidos, apurados pelo método dos juros efetivos. As receitas financeiras compreendem a atualização monetária (correção pelo IPCA) dos direitos creditórios e os rendimentos de aplicações financeiras; as despesas financeiras compreendem a atualização monetária das obrigações por emissão de CRI e a atualização de valores a repassar. Em 2025, as receitas financeiras de R\$ 1.874 correspondem à atualização monetária dos direitos creditórios de R\$ 1.692 (2024: R\$ 1.998) e a rendimentos de aplicações de R\$ 182, e as despesas financeiras de R\$ 1.917 correspondem à atualização monetária das obrigações por CRI de R\$ 1.692 (2024: R\$ 1.998) e à atualização de valores a repassar de R\$ 225, conforme as movimentações apresentadas nas Notas 4 e 5.

3.6 Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário: formado como consequência da segregação das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado das da Emissora, representa a destinação do resultado apurado no período para composição dos valores a serem suportados pelo investidor, conforme as determinações legais, resultando em resultado nulo do exercício.

3.7 Demais ativos e passivos circulantes e não circulantes: são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias, atendendo às determinações estabelecidas no termo de securitização.

3.8 Reconhecimento de receitas e despesas: as receitas e despesas são apropriadas ao resultado segundo o 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.

3.9 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, ao IRRF sobre as aplicações financeiras e à atualização monetária dos fundos de despesas e reservas.

3.10 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.

3.11 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.

3.12 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.

3.13 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, 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, 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. Informações sobre os direitos creditórios – recebíveis imobiliários

Representam valores de aquisição de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430 e Resolução CVM nº 60, apresentados a valor presente pela taxa contratada.

	2025	2024
Direitos creditórios	24.178	34.732
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário	24.178	34.732

4.1 Descrição dos direitos creditórios: emissão lastreada em Cédulas de Crédito Imobiliário decorrentes de Contrato de Locação de Imóveis, tendo como devedora/locatária a Transportes Pesados Minas S.A., emitidas pelo Success – Fundo de Investimento Imobiliário – FII, custodiadas pela Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, vinculadas em regime fiduciário para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI.

4.2 Valores vencidos e a vencer, por faixa de vencimento (a vencer):

	2025	2024
até 30 dias	1.086	1.051
de 31 a 60 dias	1.079	1.044
de 61 a 90 dias	1.072	1.037
de 91 a 120 dias	1.065	1.030
de 121 a 150 dias	1.058	1.024
de 151 a 180 dias	1.051	1.017
acima de 180 dias	17.767	28.529
Total	24.178	34.732

Não há parcelas vencidas e não pagas (inadimplentes) vinculadas ao patrimônio separado em 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

4.3 Provisão: na análise da Emissora, que considerou o histórico de pagamentos, a capacidade de liquidação do cedente e as garantias em relação ao saldo devedor, não há provisão de perdas a ser constituída para os ativos vinculados ao patrimônio separado nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

4.4 Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios: a emissão conta com as garantias descritas na Nota 1, item “e”.

4.5 Procedimentos de cobrança dos direitos creditórios inadimplidos: em caso de inadimplemento, faculta-se à Emissora a cobrança extrajudicial; após 2 dias úteis de atraso, iniciam-se os procedimentos de convocação de Assembleia Geral para deliberar sobre o vencimento antecipado dos CRI e, se aprovado, a excussão das garantias. Os custos e despesas de cobrança e excussão são arcados pelo Patrimônio Separado e, se insuficiente, pelos titulares dos CRI, na proporção de suas titularidades.

4.6 Eventos de pré-pagamento: nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 não houve eventos de pré-pagamento das operações.

4.7 Aquisição substancial ou não dos riscos e benefícios: a Emissora não assume a retenção de riscos e benefícios vinculados às emissões de CRI, atuando apenas como entidade intermediadora entre devedor(es) e investidor(es).

4.8 Movimentação dos direitos creditórios no exercício:

	2025	2024
Saldo inicial (1º de janeiro)	34.732	42.639
(+) Juros apropriados	2.452	3.100
(+) Correção monetária (IPCA)	1.692	1.998
(-) Recebimentos e amortizações	(14.698)	(13.005)
Saldo final (31 de dezembro)	24.178	34.732

5. Informações sobre o passivo da emissão – recursos de CRIs

Referem-se à captação de recursos por meio de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), títulos nominativos lastreados em créditos imobiliários vinculados ao regime fiduciário.

	2025	2024
Captação de recursos	24.178	34.732
Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário	24.178	34.732

a) Características: prazo de vencimento 119 meses; taxa de juros efetiva IPCA + 8,0% a.a.; indexador IPCA; periodicidade de indexação anual; cronograma de amortização mensal.

b) Direitos políticos: todos os certificados são da classe sênior.

c) Sumário das principais deliberações de investidores reunidos em assembleia desde o início da emissão:

29 de abril de 2024 e 23 de maio de 2024 - 11ª Assembleia Geral de Titulares dos CRI, que diante da não instalação da assembleia, em virtude do não comparecimento dos titulares dos CRI, aprovou automaticamente as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado e o relatório do Auditor Independente, referente aos exercícios sociais de 2022 e 2023, conforme previsto no art. 25, § 2º da Resolução CVM 60.

28 de maio de 2024 - 12ª Assembleia Geral de Titulares dos CRI, que aprovou: i) a não decretação da Resolução da Cessão, e, consequentemente, o não vencimento antecipado dos CRI, em razão da inobservância, pela Devedora, do prazo para envio das demonstrações financeiras, referente ao exercício de 2023; e ii) a prorrogação do prazo para envio das Demonstrações Financeiras da Devedora, até 30 de junho de 2024, bem como a apuração dos respectivos covenants financeiros, a ser realizada em até 10 dias úteis após o recebimento das demonstrações financeiras.

21 de agosto de 2024 - 13ª Assembleia Geral de Titulares dos CRI, que aprovou: i) a sustação da Resolução da Cessão, e consequentemente, o não vencimento antecipado dos CRI, em razão do atraso em parte do pagamento do aluguel referente ao mês de maio de 2024; ii) a postergação do pagamento de parte dos Créditos Imobiliários não cedidos aos CRI, a ser dividido em 03 parcelas de R\$ 84.000,00, descontadas nos meses de agosto, setembro e outubro de 2024, não havendo impacto nos pagamentos dos Créditos Imobiliários Cedidos; iii) a redistribuição dos valores postergados, sem a incidência de juros e encargos moratórios, em 06 parcelas de R\$ 42.000,00, nos meses de novembro e dezembro de 2024, janeiro, fevereiro, março e abril de 2025.

06 de junho de 2025 - 14ª Assembleia Geral de Titulares dos CRI, que aprovou: i) a não decretação da Resolução da Cessão, e, conseqüentemente, o não vencimento antecipado dos CRI, em razão da inobservância, pela Devedora, do prazo para envio das demonstrações financeiras, referente ao exercício de 2024, mediante pagamento de waiver fee; ii) a liberação de parte das cotas que compõem a Garantia Fiduciária, do valor que exceder os 120% do Saldo Devedor dos CRI; e iii) a alteração da remuneração do Agente Fiduciário.

15 de julho de 2025 - 15ª Assembleia Geral de Titulares dos CRI, que aprovou: i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, acompanhadas do relatório dos auditores independentes; ii) a alteração do prazo anual para envio pela Devedora à Securitizadora de suas demonstrações financeiras, acompanhadas do relatório do auditor independente, para 30 de junho de cada ano, bem como o prazo para cálculo dos índices financeiros para até 10 (dez) dias após o envio das demonstrações financeiras; iii) a liberação mensal, pela Securitizadora, de todos e quaisquer recursos que excedam o valor de composição do Fundo de Liquidez; iv) a liberação mensal, pela Securitizadora, de todos e quaisquer recursos excedentes depositados na Conta Centralizadora após subtraídos os valores devidos a título de despesas e provisões da Operação, bem como o montante correspondente ao Fundo de Liquidez.

31 de outubro de 2025 - 16ª Assembleia Geral de Titulares dos CRI, que aprovou a extinção do Fundo de Liquidez como mecanismo de garantia da Operação dos CRI, condicionada à utilização dos recursos disponíveis para amortização extraordinária antecipada parcial do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado da CCI e, conseqüentemente, dos CRI, com a conseqüente: a) alteração do fluxo de amortização da CCI e, conseqüentemente, dos CRI; e b) alteração da Data de Vencimento Final da CCI para 25 de novembro de 2027 e da Data de Vencimento Final dos CRI para 29 de novembro de 2027.

d) Movimentação das obrigações por emissão de CRI no exercício:

	2025	2024
Saldo inicial (1º de janeiro)	34.732	42.681
(+) Juros apropriados	2.409	3.100
(+) Correção monetária (IPCA)	1.692	1.998
(-) Amortização e juros pagos	(14.655)	(13.047)
Saldo final (31 de dezembro)	24.178	34.732

e) Valores a vencer das obrigações por emissão de CRI, por faixa de vencimento:

	2025	2024
até 30 dias	1.134	1.085
de 31 a 60 dias	1.127	1.079
de 61 a 90 dias	1.120	1.072
de 91 a 120 dias	1.112	1.065
de 121 a 150 dias	1.106	1.058
de 151 a 180 dias	1.098	1.052
acima de 180 dias	17.481	28.321
Total	24.178	34.732

6. Prestadores de serviços

Relação dos principais prestadores de serviços e despesas incorridas no exercício, pagas por conta do patrimônio separado por meio da conta Valores a repassar. Em 2025, esses valores não transitaram pelo resultado do patrimônio separado, conforme os registros contábeis:

	2025	2024
Taxa de administração	27	36
Pentágono S.A. DTVM (agente fiduciário)	74	38
Luz Publicidade SP Sul Ltda.	12	9
Auditoria	5	-
CETIP	3	37
Banco liquidante	1	10
Cartório	1	-
Tecnologia da informação	1	-
Tributos federais	-	2
Total	124	132

7. Classificação de risco da emissão

A classificação de risco desta emissão foi emitida pela Argus Classificadora de Risco de Crédito Ltda. (nome fantasia da LF Rating) no início da operação, tendo sido concedido rating “EA” nessa avaliação.

8. 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 CLA - Clifton Larson Allen Brasil Auditores Independentes S/S Ltda., ou a quaisquer outras empresas ou pessoas a ela ligadas, direta ou indiretamente..

9. Transações com partes relacionadas

As transações do Patrimônio Separado com partes relacionadas referem-se à taxa de administração devida à BLUM SECURITIES S.A., securitizadora e administradora do Patrimônio Separado, no montante de R\$ 27 (R\$ 36 em 2024), registrada em “Prestadores de serviços” (Nota 6). As demais transações com prestadores de serviços encontram-se detalhadas na referida nota.

10. Eventos subsequentes

No decorrer de 2025 e até a data de aprovação destas demonstrações financeiras, a Emissora e seu controlador, a RCHOLDING S.A., foram objeto de procedimentos investigativos conduzidos por autoridades públicas, de conhecimento público, relacionados a outras atividades do grupo. A Administração avaliou os efeitos desses eventos sobre o Patrimônio Separado e concluiu que não houve impacto sobre os CRI da Série 6 da Primeira Emissão: (i) os direitos creditórios, o caixa e as demais posições do Patrimônio Separado permanecem segregados do patrimônio da Emissora, por força do regime fiduciário instituído nos termos do art. 26 da Lei nº 14.430/2022; (ii) a devedora, Transportes Pesados Minas S.A., não integra o grupo econômico da Emissora e manteve a regularidade dos pagamentos das parcelas da Cédula de Crédito Imobiliário; (iii) não houve alteração na administração do Patrimônio Separado, bloqueio ou constrição de ativos, nem convocação de assembleia de titulares em razão desses eventos; e (iv) os pagamentos de amortização e remuneração aos titulares dos CRI foram integralmente realizados, tendo ocorrido, em determinados eventos, ajustes nos fluxos operacionais e/ou liquidações em datas distintas das originalmente previstas nos Documentos da Operação, situações posteriormente ratificadas pelos Titulares dos CRI em Assembleia, com a concessão dos waivers aplicáveis. Não ocorreram outros fatos relevantes a serem divulgados entre 31 de dezembro de 2025 e a data de aprovação destas demonstrações financeiras.
