

Brazilian Securities Companhia de Securitização Série 2470248

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

De 30 de junho de 2022



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas Explicativas às Demonstrações financeiras	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil

T +55 11 3886-5100

À Administradora e aos Investidores do Patrimônio Separado
Série 2470248 – nº 11F0039975 e 11F0040500 – Brazilian Securities Companhia de Securitização
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado Série 2470248 - 11F0039975 e 11F0040500 - Brazilian Securities Companhia de Securitização (“Patrimônio Separado”), administrado pela Brazilian Securities Companhia de Securitização (“Securitizadora”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2022 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 junho de 2022 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Patrimônios Separados regidos pela Lei nº 9.514/97, e, também, consideram as disposições previstas na ICVM 60/2022 para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme Nota Explicativa nº 2.

Base de Opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações 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 9.514/1997 e, também, consideram as disposições previstas na ICVM 60/2022, 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.

Incerteza de suficiência de liquidação

Chamamos a atenção as Notas Explicativas nº 1.e) e 16, que informam que o patrimônio separado é constituído sob regime fiduciário e que o saldo dos Créditos de Recebíveis Imobiliários - CRI apresentava prejuízos acumulados aos investidores no montante de R\$ 178.922 mil, em 30 de junho de 2022. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Existência, totalidade e a valorização dos recebíveis que servem de lastro para os Certificados de Recebíveis Imobiliário - CRI

(Conforme Nota Explicativa nº 4.b)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Patrimônio Separado possui valores a receber no valor líquido de R\$ 5.462 mil referentes às suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliário - CRI, emitidos com regime fiduciário sem aquisição substancial dos riscos e benefícios da carteira. A existência, totalidade e valorização dos recebíveis que servem de lastro para os Certificados de Recebíveis Imobiliário - CRI 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 neste primeiro ano de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** recálculo do valor presente do recebível com base nas taxas de juros e demais condições pactuadas contratualmente; **(iii)** validação da existência por meio da verificação do contrato; **(iv)** testes documentais para os recebimentos financeiros do direito creditório; **(v)** recálculo da provisão para perdas esperadas dos direitos creditórios conforme política estabelecida pela Securitizadora; **(vi)** análise da aderência das divulgações efetuadas das demonstrações financeiras atendem aos requisitos estabelecidos pela Instrução CVM no 60/2021.

Com base na abordagem e nos procedimentos de auditoria efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Patrimônio Separado na preparação de suas demonstrações financeiras, foram adequados para atendimento da Lei nº 9.514/1997 e, também, consideram as disposições previstas na ICVM 60/2022, no contexto das referidas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício comparativo

O exame das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado de 30 de junho de 2021, cujos valores correspondentes estão apresentados para fins de comparação, foi conduzido sobre a responsabilidade de outro auditor independente, que emitiu relatório de auditoria sem modificação de opinião em 27 de setembro de 2021.

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 nº 9.514/1997 e que também consideram as disposições previstas na ICVM nº 60/2022, 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 9.514/97, pela avaliação da capacidade do Patrimônio Separado continuar operando conforme o Termo de Securitização dos Créditos, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

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.

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

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance 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, 28 de setembro 2022



Thiago Benazzi Arteiro
Contador CRC 1SP-273-332/O-9

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



BRAZILIAN SECURITIES CIA. DE SECURITIZAÇÃO
PATRIMÔNIO SEPARADO - SÉRIE 2470248 CÓDIGO IF N° 11F0039975 E 11F0040500
BALANÇO PATRIMONIAL EM 30 DE JUNHO DE 2022 E DE 2021
 (Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Nota explicativa	30/06/2022	30/06/2021
Caixa e equivalentes de caixa	12	3	9
Ativos financeiros ao custo amortizado		5.566	5.091
Instrumentos de dívida	13	83	88
Recebíveis imobiliários	4.b	6.543	5.998
Perda estimada por redução no valor de recuperação	4.b	(1.081)	(1.014)
Outros ativos financeiros	14	20	20
Ativos não correntes mantidos para venda	15	1.365	1.441
Total do ativo		6.934	6.542
Passivo	Nota explicativa	30/06/2022	30/06/2021
Passivos financeiros ao custo amortizado	16	6.864	6.484
Certificados de recebíveis		6.864	6.484
Certificado de recebíveis		185.786	117.272
Prejuízo acumulado aos investidores		(178.922)	(110.788)
Provisões	17	48	6
Outros passivos	18	22	52
Total do passivo		6.934	6.542

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.



BRAZILIAN SECURITIES CIA. DE SECURITIZAÇÃO
PATRIMÔNIO SEPARADO - SÉRIE 2470248 CÓDIGO IF N° 11F0039975 E 11F0040500
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2022 E DE 2021
 (Em milhares de reais - R\$)

Resultado	Nota Explicativa	30/06/2022	30/06/2021
Resultado com juros e similares	19	(67.845)	(55.815)
Receitas com juros e similares		1.354	1.884
Receitas com direitos creditórios		1.346	1.881
Rendimentos sobre instrumentos de dívida		8	3
Despesas com juros e similares		(69.199)	(57.699)
Despesas com CRI emitido		(69.199)	(57.699)
Perdas no valor recuperável de ativos financeiros		(67)	(319)
Despesas administrativas	20	(74)	(112)
Outras despesas administrativas		(74)	(112)
Provisões líquidas	21	(42)	(6)
Outras receitas/(despesas) operacionais	22	68.199	56.858
Constituição/(reversão) de prejuízo acumulado aos investidores		68.135	56.874
Demais receitas/(despesas) operacionais		64	(16)
Resultado com ativos não correntes mantidos para venda		(171)	(606)
Lucro/prejuízo do exercício		-	-

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.



BRAZILIAN SECURITIES CIA. DE SECURITIZAÇÃO
PATRIMÔNIO SEPARADO - SÉRIE 2470248 CÓDIGO IF Nº 11F0039975 E 11F0040500
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2022 E DE 2021
 (Em milhares de reais - R\$)

Fluxo de caixa - Método direto	30/06/2022	30/06/2021
Entradas de caixa	776	1.226
(+) Recebimentos de direitos creditórios	610	669
(+) Variação com instrumentos de dívida	11	-
(+) Recebimentos de vendas de BNDU	154	557
Saídas de caixa	(781)	(1.223)
(-) Pagamentos efetuados à classe sênior	(683)	(1.110)
Amortização do principal	(552)	(959)
Juros	(131)	(151)
(-) Pagamentos de despesas	(98)	(108)
(-) Variação com instrumentos de dívida	-	(5)
Variação líquida no caixa do patrimônio separado	(6)	2
Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes de Caixa	9	6
Saldo Final de Caixa e Equivalentes de Caixa	3	8

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.

1) Contexto operacional

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários - SÉRIE 2470248 (Série), com registro na CETIP nº 11F0039975 e 11F0040500, são administrados pela Brazilian Securities Companhia de Securitização (Emissora) controlada diretamente pelo Banco PAN S.A.. Os CRIs são emitidos sob o regime de patrimônio separado, no qual os recebíveis imobiliários ficam excluídos do patrimônio líquido comum da Emissora, passando a constituir direitos patrimoniais em separado, com o objetivo específico de responder pela realização financeira dos direitos dos titulares dos CRIs.

a) Data de início da emissão:

A Série foi emitida em 20/06/2011.

b) Sumário das operações efetuadas:

Série	Data	Evento	Qtde.	Valor Emissão	Juros remuneratórios	Vencimento
247 – Sênior	20/06/2011	Emissão	43	R\$ 13.119	8,0000% ao ano + IGPM	20/05/2041
248 – Júnior	20/06/2011	Emissão	04	R\$ 1.458	44,2532% ao ano + IGPM	20/05/2041

c) Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios:

Não há critérios para revolvência definidos para a Série.

d) Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos:

Não há derivativos utilizados pela Série.

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

- Regime Fiduciário;
- Emissão de CCI com Coobrigação, em que a cedente responderá pela existência dos Créditos Imobiliários cedidos, pela execução das Obras, conforme contrato de locação atípico, e pela solvência da devedora.

2) Base para elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei 9.514/97, e também consideram as disposições previstas na ICVM 60/2022 para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial de acordo com os padrões internacionais de relatórios financeiros (*International Financial Reporting Standards "IFRS"*), implementados no Brasil através do Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e pelo Conselho Federal de Contabilidade ("CFC").

- a) Lei 14.430/22 que entrará em vigor em períodos futuros:

Marco legal das securitizadoras – A lei 14.430 com vigência a partir de 03 de agosto de 2022 dispõe sobre os conceitos e regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de Certificados de Recebíveis.

Esta lei visa uma compilação das normas/instruções anteriormente aplicáveis as securitizadoras e a emissão de certificados de recebíveis, trazendo uma convergência dos critérios aplicados.

Em atendimento ao disposto na lei, a Companhia realizou um entendimento sobre sua aplicabilidade e principais alterações nas bases de apresentação.

A lei não produziu alterações nestas demonstrações financeiras, pois trata-se de normativos prospectivos.

3) Principais práticas estimativas contábeis

As demonstrações financeiras da Série foram elaboradas com base nas normas internacionais vigentes até 30/06/2022.

As práticas contábeis e os critérios de apuração utilizados na elaboração destas demonstrações financeiras foram as seguintes:

a) Moeda funcional e moeda de apresentação:

As demonstrações financeiras estão apresentadas em Reais, moeda funcional da Emissora.

b) Caixa e equivalentes de caixa:

Caixa e equivalentes de caixa incluem os saldos de caixa e de títulos de valores mobiliários com curto prazo.

c) Instrumentos financeiros:

I. Classificação e mensuração:

Os ativos e passivos financeiros são mensurados inicialmente ao valor justo, acrescido, no caso de item não mensurado ao valor justo, dos custos da transação diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Após o reconhecimento inicial, esses ativos e passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos.

De acordo com o CPC 48, os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado, correspondem aos ativos que atendem ambas as seguintes condições:

- Mantido dentro do modelo de negócios cujo objetivo é manter o ativo financeiro com o fim de receber fluxos de caixa contratuais; e
- Os termos contratuais do ativo financeiro correspondem, a fluxos de caixa que constituem, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

d) Redução ao valor recuperável (*impairment*):

A provisão para redução ao valor recuperável é a diferença entre todos os fluxos de caixa contratuais devidos e todos os fluxos de caixa que esperamos receber, descontados a taxa de juros efetiva original ou a taxa de juros efetiva ajustada ao crédito para ativos financeiros comprados ou concedidos com problemas de recuperação de crédito. As análises são feitas de forma individual e leva em consideração o saldo devedor, a quantidade de parcelas, as garantias recebidas, as condições de solvência do devedor e sua disposição em efetuar a regularização de sua situação e respectivas garantias. A provisão sobre os direitos creditórios imobiliários é calculada por contrato aplicada taxa de perda sobre o seu saldo devedor.

Os fluxos de caixa estimados levam em consideração todos os termos contratuais do instrumento financeiro (pagamentos antecipados, extensão, opção de compra e similares) ao longo da vida esperada desse instrumento. Nos casos que não for possível estimar, de forma confiável, a vida esperada do instrumento, a Série utiliza o termo contratual remanescente do instrumento financeiro.

e) Reconhecimento de receitas e despesas:

As receitas e despesas são apropriadas ao resultado segundo regime contábil de competência.

Receitas e despesas de juros para todos os instrumentos financeiros com incidência de juros são reconhecidas dentro de "receitas de juros e similares" e "despesas de juros e similares" na demonstração do resultado, usando o método da taxa efetiva de juros.

Ao calcular a taxa efetiva de juros, a Série estima os fluxos de caixa considerando todos os termos contratuais do instrumento financeiro, mas não considera perdas de crédito futuras.

f) Demonstração dos fluxos de caixa:

As demonstrações dos fluxos de caixa foram elaboradas pelo método direto partindo das demonstrações financeiras, em conformidade com as instruções contidas no CPC 03 – Demonstrações dos fluxos de caixa.

g) Estimativas e julgamentos contábeis críticos:

A Série efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos, quando necessárias, são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas.

- Valor justo dos instrumentos financeiros: O valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, por Bolsa de Valores, são mensurados mediante a utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota 3.c apresentam informações detalhadas sobre "definições e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças do valor justo".

h) Eventos subsequentes:

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

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

i) Patrimônio separado:

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

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

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

a) Descrição dos direitos creditórios do ramo imobiliário adquiridos:

O valor total dos direitos creditórios no ato de sua emissão era de R\$ 14.577. A Emissora selecionou empreendimentos imobiliários de acordo com os seguintes critérios:

- Imóveis já concluídos, com “Habite-se” concedido pelo órgão administrativo competente;
- Foram aceitos apontamentos no Serasa com restrição no valor máximo de R\$ 1.000,00 para LTV menor que 80%, e restrição no valor máximo de R\$ 3.000,00 para LTV menor que 50%;
- Os contratos deverão prever a contratação de seguros de MIP e DFI;
- Prazo máximo remanescente dos contratos, igual ou inferior a 358 meses;
- Os Créditos Imobiliários deverão:
 - Ser corrigidos monetariamente pelo IGPM, em periodicidade mensal e calculados segundo o sistema de amortização da Tabela *Price* ou Sistema de Amortização Crescente (“SAC”);
 - Ter seu principal acrescido de uma determinada taxa de juros efetiva, calculados pelo sistema de Tabela *Price*. A taxa média da carteira é de 12,8687%;
- Para a análise da capacidade de pagamento dos devedores dos créditos imobiliários a Emissora adotou os seguintes critérios:
 - ✓ Para os contratos com vigência superior a 12 meses, considerou-se a inexistência de prestações com atraso superior a 30 dias;
 - ✓ Para os contratos que não tenham superado 12 meses de vigência, foi critério de seleção, o comprometimento máximo da renda com a prestação do financiamento de até 30%;
- Os Créditos Imobiliários estão representados na forma de CCI conforme disposto na Lei nº 10.931/04.

b) Composição:

	30/06/2022	30/06/2021
Recebíveis imobiliários (Nota 4.d e 4.e)	6.559	6.020
Pendências de recebimentos	(18)	2
Transitórias	2	(24)
Total	6.543	5.998

Provisão constituída em 30/06/2022 é R\$ 1.081 (30/06/2021 – R\$ 1.014).

c) Variação

	30/06/2022	30/06/2021
Saldo no início do exercício	5.998	4.801
Amortizações	(610)	(669)
Constituição de BNDU	(202)	-
Constituição/Reversão de devoluções a efetuar	(8)	(15)
Resultado com juros e similares com direitos creditórios	1.346	1.881
Outras receitas/(despesas) operacionais	19	-
Saldo no final do exercício	6.543	5.998

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

Vencidos	Até 1 ano	De 01 a 03 anos	De 03 a 05 anos	Acima de 5 anos	Saldo em 30/06/2022	Saldo em 30/06/2021
1.264	430	828	755	3.282	6.559	6.020

Os direitos creditórios têm vencimento final em 30/04/2041.

e) Ativos financeiros classificados como custo amortizado:

Vencimento final	Remuneração	30/06/2022	30/06/2021
22/10/2038	11,9978% ao ano + IGPM	124	116
14/01/2041	12,0000% ao ano + IGPM	531	531
28/01/2041	10,9350% ao ano + IGPM	1.136	998
30/04/2041	13,0859% ao ano + IGPM	4.768	4.375
Total		6.559	6.020

f) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios:

- Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários cedidos;
- Garantia Real concedida em favor dos Investidores através de Alienação fiduciária dos imóveis;
- CRI Júnior subordinado(s) aos CRI Sênior;
- Coobrigação dos originadores, conforme Termo de Securitização.

g) Procedimentos de cobrança dos direitos creditórios inadimplidos, incluindo a execução de garantias e custos envolvidos:

Os procedimentos de cobrança são os seguintes:

- Verificada a falta de pagamento a empresa administradora comunica a Emissora e o Agente Fiduciário;
- Após avisos de cobrança, a empresa administradora emite correspondência ao Registro de Imóveis competente anexando o demonstrativo das parcelas em atraso;
- Intimação ao adquirente efetuado pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- Caso o adquirente não regularize sua situação, a Emissora protocola no Cartório de Registro de Imóveis o Requerimento de Consolidação de Propriedade;
- A propriedade do imóvel é averbada em nome da Emissora;
- Uma vez na posse do imóvel a Emissora providenciará a avaliação do imóvel e sua comercialização, através de leilões ou através de contratação de corretores de imóveis.

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

A Série não tem coobrigação, dessa forma não há retenção de risco para a Emissora.

i) Qualidade do crédito:

Os recebíveis imobiliários são considerados como ativos de boa capacidade de pagamento, quando da emissão da Série, uma vez que são adquiridos apenas se apresentarem características, garantias e históricos de pagamento que demonstrem sua alta probabilidade de realização. Entretanto, esses recebíveis podem vir a sofrer os impactos do mercado imobiliário. Para a mitigação desses impactos, a emissora realiza procedimentos de cobrança e retomada de bens, quando necessário, conforme nota 4.e, e efetua o reconhecimento de perda de acordo com metodologia interna.

5) Detalhamento do passivo da emissão, incluindo

a) Valores relativos a cada série e às suas respectivas características, tais como prazo, remuneração e cronograma de amortizações:

Série:	247-Sênior	248-Júnior
Data de emissão:	20/06/2011	20/06/2011
Prazo:	20/05/2041	20/05/2041
Quantidade de CRI:	43	04
Valor global da emissão:	R\$ 13.119	R\$ 1.458
Remuneração:	8,0000% ano ano + IGPM	44,2532% ano ano + IGPM
Cronograma de amortização:	Amortizações mensais	Amortizações mensais
Cronograma de pagamento de juros remuneratórios:	Pagamentos mensais	Pagamentos mensais

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

Não há direitos políticos definidos para a Série.

c) Sumário das principais deliberações de investidores reunidos em assembleia durante o exercício:

Não houve deliberação de investidores durante o exercício.

6) Relação dos principais prestadores de serviço, sua forma de remuneração e as despesas incorridas no exercício

Prestador de serviço	Tipo de serviço	Forma de remuneração	30/06/2022	30/06/2021
Fitch Rating	Agência de <i>rating</i>	Parcelas mensais, corrigidas pelo IGPM	39	38
Oliveira Trust DTVM S.A.	Agente fiduciário	Parcelas semestrais, corrigidas pela variação do IGPM, remuneração acrescida de impostos	24	19
Brazilian Securities Cia. De Securitização	Administração de CRI	Parcelas mensais, corrigidas pelo IGPM	14	11
M.I. Montreal	Direito uso de <i>software</i>	Diversas	7	9
Grant Thornton Auditores Independentes	Auditoria externa	Pagamento anual	3	-
BDO RSC Auditores Independentes SS	Auditoria externa	Dois pagamentos anuais, com remuneração acrescida de impostos	-	2
Total			87	79

7) Classificação de risco da emissão, se classificada por agência classificadora de risco

A série foi objeto de análise de *rating*, ao qual foi atribuído a nota "A-", para o CRI sênior 247.

8) Informação se os auditores independentes prestam outro tipo de serviço, que não o de auditoria, à Emissora

De acordo com o teor da Instrução CVM nº 381, a Série, no ano, não contratou e nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes não relacionados à auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do Auditor, de acordo com critérios internacionalmente aceitos, ou seja, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover interesses deste.

9) Eventos subsequentes relevantes havidos após a data de encerramento das demonstrações financeiras e antes de sua emissão

Não há fato relevante passível de divulgação.

10) Outras informações que a Emissora julgue relevantes para o completo entendimento das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado

O PAN e suas controladas, desde o início da pandemia do coronavírus (COVID-19), adotou medidas para minimizar os seus impactos. As ações consideraram também a continuidade e sustentabilidade dos negócios, além das recomendações dos órgãos competentes. O bem-estar dos nossos clientes, parceiros, colaboradores e fornecedores continua sendo prioridade e a Administração segue gerenciando eventuais novos desdobramentos da pandemia, atuando de forma tempestiva em conjunto com a sociedade para mitigar os seus efeitos.

Não há outro fato relevante passível de divulgação, no âmbito da instrução CVM nº 358.

11) Normas, alterações e interpretações de normas aplicáveis em 30/06/2022

Não há novas normas.

12) Caixa e equivalentes de caixa

	30/06/2022	30/06/2021
Caixa e equivalentes de caixa	3	9
Total	3	9

13) Instrumentos de dívida**a) Composição:**

	30/06/2022	30/06/2021
Aplicações em CDB	83	88
Total	83	88

b) Variação:

	30/06/2022	30/06/2021
Saldo no início do exercício	88	80
Adições (alienações) liquidas	(11)	5
IRRF/IOF sobre resgates de aplicações financeiras	(2)	-
Juros	8	3
Saldo no final do exercício	83	88

c) Prazo de vencimento:

	30/06/2022	30/06/2021
Acima de 360 dias	83	88
Total	83	88

14) Outros ativos financeiros

a) Composição:

	30/06/2022	30/06/2021
Recebíveis por venda de BNDU	22	22
Provisão sobre recebíveis imobiliários	(2)	(2)
Total	20	20

b) Variação

	30/06/2022	30/06/2021
Saldo no início do exercício	20	23
Amortizações	-	(557)
Constituição de recebíveis por venda de BNDU	-	557
Constituição/Reversão de desvalorização de recebíveis por venda de BNDU	-	(3)
Saldo no final do exercício	20	20

15) Ativos não correntes mantidos para venda

a) Composição:

	30/06/2022	30/06/2021
BNDU - estoque	1.470	1.525
(-) Provisão para desvalorização de BNDU	(105)	(84)
Total	1.365	1.441

b) Variação dos ativos não correntes:

	30/06/2022	30/06/2021
Saldo no início do exercício	1.441	2.604
Amortizações	(154)	-
Constituição de BNDU	202	-
Baixa por constituição de recebíveis por venda de BNDU	-	(557)
Outras receitas/despesas operacionais	46	-
Resultado com ativos não correntes mantidos para venda	(103)	(643)
Constituição/Reversão de <i>impairment</i>	(67)	37
Saldo no final do exercício	1.365	1.441

16) Passivos financeiros avaliados ao custo amortizado

a) Certificados de recebíveis imobiliários emitidos:

	30/06/2022	30/06/2021
Certificado de recebíveis (Nota 14.b)	185.786	117.272
Prejuízo acumulado aos investidores	(178.922)	(110.788)
Total	6.864	6.484

b) Variação de certificado de recebíveis:

	30/06/2022	30/06/2021
Saldo no início do exercício	117.272	60.683
Amortização do principal e juros da classe sênior	(684)	(1.110)
Amortização do principal	(552)	(959)
Juros	(132)	(150)
Despesas com certificado de recebíveis	69.198	57.699
Saldo no final do exercício	185.786	117.272

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

Série	Data	Amortização extraordinária
247 – Sênior	31/07/2021	8
247 – Sênior	30/09/2021	39
247 – Sênior	31/10/2021	17
247 – Sênior	30/11/2021	29
247 – Sênior	31/12/2021	12
247 – Sênior	31/01/2022	67
247 – Sênior	28/02/2022	10
247 – Sênior	31/03/2022	17
247 – Sênior	30/04/2022	67
247 – Sênior	31/05/2022	45
247 – Sênior	30/06/2022	163
Total		474

17) Provisões

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

Processos cíveis

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

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

i) ações massificadas

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

ii) ações cíveis estratégicas

A provisão é constituída individualmente quando a probabilidade de perda for avaliada como provável, considerando a opinião dos especialistas jurídicos internos, escritórios jurídicos, a natureza e complexidade das ações e o posicionamento dos tribunais.

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

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

	30/06/2022	30/06/2021
Provisão para contingências cíveis	48	6
Total	48	6

18) Outros passivos

a) Composição:

	30/06/2022	30/06/2021
Sobejo por venda de BNDU	32	32
Valores a pagar - diversos	(10)	20
Total	22	52

b) Variação de valores a pagar – diversos:

	30/06/2022	30/06/2021
Saldo no início do exercício	52	46
Provisão para despesas administrativas	74	112
Pagamento de despesas	(98)	(108)
Constituição de valores a repassar	(8)	(15)
Outras receitas/(despesas) operacionais	2	17
Saldo no final do exercício	22	52

19) Resultado com juros e similares

	30/06/2022	30/06/2021
Receita com juros e similares	1.354	1.884
Receita de juros com lastro	668	553
Receita de correção monetária com lastro	663	1.299
Receita de mora e multa sobre lastro	15	29
Rendimentos sobre instrumentos de dívida	8	3
Despesas com juros e similares	(69.199)	(57.699)
Despesa de juros com lastro	(53.693)	(31.311)
Despesa de correção monetária com lastro	(15.506)	(26.388)
Total	(67.845)	(55.815)

20) Despesas administrativas

	30/06/2022	30/06/2021
Serviços técnicos especializados	55	94
Administração e estruturação de CRIs	14	11
Outras despesas administrativas	5	7
Total	74	112

21) Provisões líquidas

	30/06/2022	30/06/2021
Riscos cíveis	(42)	(6)
Total	(42)	(6)

22) Outras receitas/(despesas) operacionais

	30/06/2022	30/06/2021
Constituição/(reversão) de prejuízo aos investidores	68.135	56.874
Outras receitas/(despesas) operacionais	64	(16)
Total	68.199	56.858

23) Saldos e transações com partes relacionadas

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

	Grau de relação	Prazo máximo	Ativo	
			(Passivo)	
			30/06/2022	30/06/2021
Valores a pagar				
Brazilian Securities Cia. de Securitização	Emissora	Sem prazo	(10)	(3)

São Paulo, 28 de setembro de 2022.

DIRETORIA

Carlos Eduardo Pereira Guimarães
Dermeval Bicalho Carvalho
Mauro Dutra Mediano Dias

CONTADOR

Elvis Cristiano Santana
CRC 1SP265581/O-0