

30/março/2023

À: Brazilian Securities Companhia de Securitização

À atenção da Administradora e aos Investidores do Patrimônio Separado

Ref.: Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis nº 23319-029-PB

Prezados senhores,

Pela presente, encaminhamos aos cuidados de V.Sas. as demonstrações contábeis encerradas em 31 de dezembro de 2022, do Patrimônio Separado Série 1860187 - 10K0024718 e 10K0024721 - Brazilian Securities Companhia de Securitização ("Patrimônio Separado"), administrado pela Brazilian Securities Companhia de Securitização ("Securitizadora"), acompanhadas do relatório do auditor independente.

Atenciosamente,

Marcio Romulo Pereira

Sócio

Brazilian Securities Companhia de Securitização - Série 1860187

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2022



Índice

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

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

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 1860187 - 10K0024718 e 10K0024721 - Brazilian Securities Companhia de Securitização
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado Série 1860187 - 10K0024718 e 10K0024721 - Brazilian Securities Companhia de Securitização (“Patrimônio Separado”), administrado pela Brazilian Securities Companhia de Securitização (“Securitizadora”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro 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 contábeis acima referidas para o exercício findo em 31 de dezembro 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 14.430/22, e, também, consideram as disposições previstas na CVM 60/2021 para elaboração dessas demonstrações contábeis 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 contábeis”. 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 contábeis e restrição sobre o 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 14.430/22 e, também, consideram as disposições previstas na Resolução CVM 60/2021, que requer que as Securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta.

Consequentemente, as demonstrações contábeis 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 nºs 1.e) e 15.a), 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\$ 9.382 mil, em 31 de dezembro de 2022. A capacidade do patrimônio separado em liquidar as obrigações junto ao investidor, está diretamente associada ao recebimento dos lastros envolvidos nas transações. 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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis 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)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Patrimônio Separado possui valores a receber no valor líquido de R\$ 2.118 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 mas não se limitaram : **(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 contábeis atendem aos requisitos estabelecidos no artigo 50 da Resolução 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 contábeis, foram adequados para atendimento da Lei nº 14.430/22 e, também, consideram as disposições previstas na CVM 60/2021, no contexto das referidas demonstrações contábeis do Patrimônio Separado tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício comparativo

O exame das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado de 31 de dezembro 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 22 de março de 2022.

Responsabilidades da Administração da Securitizadora pelas demonstrações contábeis

A administração da Securitizadora é responsável pela elaboração das demonstrações contábeis 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 ICVM nº 60/2021, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração da Securitizadora é responsável, dentro das prerrogativas previstas na Lei nº 14.430/22, pela avaliação da capacidade do Patrimônio Separado continuar operando conforme o Termo de Securitização dos Créditos, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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 contábeis, 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; e
- 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 contábeis 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, 30 de março de 2023

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

Marcio Romulo Pereira
Contador 1RJ-076.774/O-7



BRAZILIAN SECURITIES CIA. DE SECURITIZAÇÃO
PATRIMÔNIO SEPARADO - SÉRIE 1860187 CÓDIGO IF Nº 10K0024718 E 10K0024721
BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021
 (Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Nota explicativa	31/12/2022	31/12/2021
Caixa e equivalentes de caixa	12	25	37
Ativos financeiros ao custo amortizado		2.210	2.563
Instrumentos de dívida	13	92	37
Recebíveis imobiliários	4.b	2.850	3.151
Perda estimada por redução no valor de recuperação	4.b	(732)	(625)
Ativos não correntes mantidos para venda	14	396	232
Total do ativo		2.631	2.832
Passivo	Nota explicativa	31/12/2022	31/12/2021
Passivos financeiros ao custo amortizado	15	2.613	2.813
Certificados de recebíveis		2.613	2.813
Certificado de recebíveis		11.995	9.684
Prejuízo acumulado aos investidores		(9.382)	(6.870)
Outros passivos	16	18	18
Total do passivo		2.631	2.832

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.

**BRAZILIAN SECURITIES CIA. DE SECURITIZAÇÃO**

PATRIMÔNIO SEPARADO - SÉRIE 1860187 CÓDIGO IF N° 10K0024718 E 10K0024721

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021

(Em milhares de reais - R\$)

Resultado	Nota Explicativa	31/12/2022	31/12/2021
Resultado com juros e similares	17	(2.307)	(2.222)
Receitas com juros e similares		410	711
Receitas com direitos creditórios		401	707
Rendimentos sobre instrumentos de dívida		9	4
Despesas com juros e similares		(2.717)	(2.933)
Despesas com CRI emitido		(2.717)	(2.933)
Perdas no valor recuperável de ativos financeiros		(107)	(205)
Despesas administrativas	18	(90)	(75)
Outras despesas administrativas		(90)	(75)
Provisões líquidas		-	2
Outras receitas/(despesas) operacionais	19	2.517	2.497
Constituição/(reversão) de prejuízo acumulado aos investidores		2.516	2.496
Demais receitas/(despesas) operacionais		1	1
Resultado com ativos não correntes mantidos para venda		(13)	3
Lucro/prejuízo do exercício		-	-

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.



BRAZILIAN SECURITIES CIA. DE SECURITIZAÇÃO
PATRIMÔNIO SEPARADO - SÉRIE 1860187 CÓDIGO IF Nº 10K0024718 E 10K0024721
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021

(Em milhares de reais - R\$)

Fluxo de caixa - Método direto	31/12/2022	31/12/2021
Entradas de caixa	526	491
(+) Recebimentos de direitos creditórios	463	461
(+) Variação com instrumentos de dívida	-	30
(+) Recebimentos de vendas de BNDU	63	-
Saídas de caixa	(538)	(632)
(-) Pagamentos efetuados à classe sênior	(406)	(566)
Amortização do principal	(80)	(264)
Juros	(326)	(302)
(-) Pagamentos de despesas	(85)	(66)
(-) Variação com instrumentos de dívida	(47)	-
Variação líquida no caixa do patrimônio separado	(12)	(141)
Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes de Caixa	37	178
Saldo Final de Caixa e Equivalentes de Caixa	25	37

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.

1) Contexto operacional

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários - SÉRIE 1860187 (Série), com registro na CETIP nº 10K0024718 E 10K0024721, 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 20/11/2010.

b) Sumário das operações efetuadas:

Série	Data	Evento	Qtde.	Valor Emissão	Juros remuneratórios	Vencimento
186-Sênior	20/11/2010	Emissão	40	R\$ 12.267	8,9916% ao ano + IGPM	20/10/2030
187-Júnior	20/11/2010	Emissão	04	R\$ 1.363	28,4835% ao ano + IGPM	20/10/2030

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;
- Subordinação;
- Coobrigação;
- Alienação Fiduciária dos Imóveis (Créditos Imobiliários, Lastro); e
- Cessão dos Créditos Imobiliários para a Emissora implica a automática transferência das respectivas garantias de alienação fiduciária a favor da Emissora.

2) Base para elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei 14.430/22, e também consideram as disposições previstas na ICVM 60/2021 para elaboração dessas demonstrações contábeis de propósito especial de acordo com os padrões internacionais de relatórios financeiros (*International Financial Reporting Standards "IFRS"*), implementados no Brasil através do Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e pelo Conselho Federal de Contabilidade ("CFC").

3) Principais práticas estimativas contábeis

As demonstrações contábeis da Série foram elaboradas com base nas normas internacionais vigentes até 31/12/2022.

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

a) Moeda funcional e moeda de apresentação:

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

b) Caixa e equivalentes de caixa:

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

c) Instrumentos financeiros:

I. Classificação e mensuração:

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

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

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

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

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

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

e) Reconhecimento de receitas e despesas:

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

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

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

f) Demonstração dos fluxos de caixa:

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

g) Estimativas e julgamentos contábeis críticos:

A 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 contábeis. As políticas contábeis descritas na nota 3.c apresentam informações detalhadas sobre "definições e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças do valor justo".

h) Eventos subsequentes:

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

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

i) Patrimônio separado:

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

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

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

a) Descrição dos direitos creditórios do ramo imobiliário adquiridos:

O valor total dos direitos creditórios no ato de sua emissão era de R\$ 13.630. A Emissora selecionou empreendimentos imobiliários de acordo com os seguintes critérios:

- Imóveis já concluídos, com “Habite-se” concedido pelo órgão administrativo competente;
- Imóveis com finalidade residencial ou comercial;
- Foram aceitos apontamentos no Serasa com restrição no valor máximo de R\$500,00;
- Os contratos deverão prever a contratação de seguros de MIP e DFI;
- A relação entre o saldo devedor dos Contratos Imobiliários e o valor de avaliação dos imóveis deverá ser igual ou menor que 80,0%;
- Prazo máximo remanescente dos contratos, igual ou inferior a 237 meses;
- As parcelas dos contratos de financiamento deverão ser reajustadas mensalmente;
- 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 deverão:
 - ✓ Estar apresentados na forma de CCIs previamente averbadas nas matrículas dos Imóveis, quando assim for exigido pela legislação aplicável;
 - ✓ Serem corrigidos monetariamente pelo IGPM, em periodicidade mensal e calculados segundo o sistema de amortização da Tabela Price;
 - ✓ As despesas de IPTU e Condomínio deverão estar adimplidas;

Poderão ser aceitos créditos que não estejam enquadrados em todos os critérios acima, desde que exista coobrigação dos Originadores de recomprar caso tornem-se inadimplentes

b) Composição:

	31/12/2022	31/12/2021
Recebíveis imobiliários (Nota 4.d e 4.e)	2.890	3.148
Pendências de recebimentos	3	1
Transitórias	(43)	2
Total	2.850	3.151

Provisão constituída em 31/12/2022 é R\$ 732 (31/12/2021 – R\$ 625).

c) Variação

	31/12/2022	31/12/2021
Saldo no início do exercício	3.151	2.903
Amortizações	(463)	(461)
Constituição de BNDU	(241)	-
Constituição/Reversão de devoluções a efetuar	(2)	2
Resultado com juros e similares com direitos creditórios	401	707
Outras receitas/(despesas) operacionais	4	-
Saldo no final do exercício	2.850	3.151

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 31/12/2022	Saldo em 31/12/2021
1.004	603	986	149	148	2.890	3.148

Os direitos creditórios têm vencimento final em 30/08/2030.

e) Ativos financeiros classificados como custo amortizado:

Vencimento final	Remuneração	31/12/2022	31/12/2021
30/08/2030	12% ao ano + IGPM	2.890	3.148
Total		2.890	3.148

f) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios:

- Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários cedidos;
- CRI Júnior subordinado(s) aos CRI Sênior;
- Garantia Real concedida em favor dos Investidores através de Alienação fiduciária dos imóveis;
- 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:	186-Sênior	187-Júnior
Data de emissão:	20/11/2010	20/11/2010
Prazo:	20/10/2030	20/10/2030
Quantidade de CRI:	40	04
Valor global da emissão:	R\$ 12.267	R\$ 1.363
Remuneração:	8,9916% ao ano + IGPM	28,4835% ao 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	31/12/2022	31/12/2021
Brazilian Securities Cia. de Securitização	Administração de CRI	Parcelas mensais, corrigidas pelo IGPM	8	7
Oliveira Trust DTVM S.A.	Agente fiduciário	Parcelas semestrais, corrigidas pela variação do IGPM, remuneração acrescida de impostos	34	24
M.I. Montreal	Direito de uso de software	Diversas	7	6
Fitch Rating	Avaliação de Rating	Parcelas anuais, com remuneração acrescida de impostos.	23	21
Grant Thornton Auditores Independentes	Auditoria externa	Pagamento anual	3	-
BDO RSC Auditores Independentes SS	Auditoria externa	Dois pagamentos anuais, com remuneração acrescida de impostos	-	3
Total			75	61

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 "AA-", para o CRI sênior 186.

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 contábeis e antes de sua emissão

Não há fato relevante passível de divulgação.

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

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 31/12/2022

Não há novas normas.

12) Caixa e equivalentes de caixa

	31/12/2022	31/12/2021
Caixa e equivalentes de caixa	25	37
Total	25	37

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

	31/12/2022	31/12/2021
Aplicações em CDB	92	37
Total	92	37

b) Variação:

	31/12/2022	31/12/2021
Saldo no início do exercício	37	64
Adições (alienações) líquidas	47	(30)
IRRF/IOF sobre resgates de aplicações financeiras	(1)	(1)
Juros	9	4
Saldo no final do exercício	92	37

c) Prazo de vencimento:

	31/12/2022	31/12/2021
Acima de 360 dias	92	37
Total	92	37

14) Ativos não correntes mantidos para venda**a) Composição:**

	31/12/2022	31/12/2021
BNDU - estoque	423	305
(-) Provisão para desvalorização de BNDU	(27)	(73)
Total	396	232

b) Variação dos ativos não correntes:

	31/12/2022	31/12/2021
Saldo no início do exercício	232	229
Amortizações	(63)	-
Constituição de BNDU	241	-
Resultado com ativos não correntes mantidos para venda	(1)	-
Constituição/Reversão de <i>impairment</i>	(13)	3
Saldo no final do exercício	396	232

15) Passivos financeiros avaliados ao custo amortizado**a) Certificados de recebíveis imobiliários emitidos:**

	31/12/2022	31/12/2021
Certificado de recebíveis (Nota 14.b)	11.995	9.684
Prejuízo acumulado aos investidores	(9.382)	(6.870)
Total	2.613	2.813

b) Variação de certificado de recebíveis:

	31/12/2022	31/12/2021
Saldo no início do exercício	9.684	7.317
Amortização do principal e juros da classe sênior	(406)	(566)
Amortização do principal	(80)	(264)
Juros	(326)	(302)
Despesas com certificado de recebíveis	2.717	2.933
Saldo no final do exercício	11.995	9.684

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

Não houve pré-pagamento durante o exercício na Série.

16) Outros passivos**a) Composição:**

	31/12/2022	31/12/2021
Valores a pagar - diversos	18	18
Total	18	18

b) Variação de valores a pagar – diversos:

	31/12/2022	31/12/2021
Saldo no início do exercício	18	8
Provisão para despesas administrativas	88	73
Pagamento de despesas	(83)	(64)
Constituição de valores a repassar	(2)	2
Outras receitas/(despesas) operacionais	(3)	(1)
Saldo no final do exercício	18	18

17) Resultado com juros e similares

	31/12/2022	31/12/2021
Receita com juros e similares	410	711
Receita de juros com lastro	256	281
Receita de correção monetária com lastro	141	419
Receita de mora e multa sobre lastro	4	7
Rendimentos sobre instrumentos de dívida	9	4
Despesas com juros e similares	(2.717)	(2.933)
Despesa de juros com lastro	(2.172)	(1.598)
Despesa de correção monetária com lastro	(545)	(1.334)
Total	(2.307)	(2.222)

18) Despesas administrativas

	31/12/2022	31/12/2021
Serviços técnicos especializados	71	63
Imóveis retomados	7	-
Administração e estruturação de CRIs	8	7
Tarifa bancária	2	2
Outras despesas administrativas	2	3
Total	90	75

19) Outras receitas/(despesas) operacionais

	31/12/2022	31/12/2021
Constituição/(reversão) de prejuízo aos investidores	2.516	2.496
Outras receitas/(despesas) operacionais	1	1
Total	2.517	2.497

20) 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)	
			31/12/2022	31/12/2021
Valores a pagar				
Brazilian Securities Cia. de Securitização	Emissora	Sem prazo	(12)	(7)

São Paulo, 30 de dezembro de 2022.

DIRETORIA

Carlos Eduardo Pereira Guimarães
Dermeval Bicalho Carvalho

CONTADOR

Mayra Ordine
CRC 1SP193218/O-9