

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA SECURITIZAÇÃO
PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 1670167 IF 10G0019826
CNPJ: 03.767.538/0001-14**

**EM 30 DE SETEMBRO DE 2024
E RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES**

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

À Administradora e aos Investidores do Patrimônio Separado da
Série 1670167 IF 10G0019826 – Brazilian Securities Companhia de Securitização
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **Patrimônio Separado da Série 1670167 IF 10G0019826** (“Patrimônio Separado”) administrado pela Brazilian Securities Companhia de Securitização (“Securitizadora”) que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais práticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas para o exercício findo em 30 de setembro de 2024 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Patrimônios Separados regidos pela Lei n 14.430/22, e, também, consideram as disposições previstas na Resolução CVM n 60/2021 para elaboração dessas demonstrações contábeis de propósito especial, conforme Nota Explicativa n 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 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 (“CFC”) 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.

Incerteza significativa relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção para a Nota 4(b) às demonstrações contábeis, que indica que a companhia incorreu numa perda acumulada de R\$ 3.796 mil, registrada no passivo em Prejuízo Acumulado aos Investidores, equivalente a 66% do valor a pagar pelos Certificados de Recebíveis Imobiliários em 30 de setembro de 2024, em decorrência de complemento de provisão para perda no valor recuperável sobre a carteira de recebíveis imobiliários no montante de R\$4.898 mil. Conforme apresentado na Nota 4(b), esses eventos ou condições, indicam a existência de incerteza significativa que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional do Patrimônio Separado. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Parágrafo de ênfase

Base de elaboração e apresentação das demonstrações contábeis e restrição sobre o uso

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa n 2 que descreve que a base contábil dessas demonstrações contábeis, elaboradas exclusivamente para atendimento da Lei n 14.430/22 e consideram as disposições previstas na Resolução n ° 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

Outros assuntos

As demonstrações contábeis relativas ao exercício findo em 30 de setembro de 2023, foram examinadas por outros auditores independentes que emitiram sua opinião em 11 de abril de 2024, sem modificação.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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

(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\$ 1.798 mil referentes às suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), emitidos com regime fiduciário sem aquisição substancial dos riscos e benefícios da Securitizadora. A existência, totalidade e valorização 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.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram mas não se limitaram:

- (i) conciliação contábil da carteira com os controles operacionais;
- (ii) recálculo do valor presente dos recebíveis 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 período examinado;
- (v) recálculo da provisão para perdas esperadas conforme política estabelecida pela Securitizadora; e
- (vi) análise da aderência das divulgações efetuadas das demonstrações contábeis atendem aos requisitos estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM n° 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 Resolução CVM n° 60/2021, no contexto das referidas demonstrações contábeis do Patrimônio Separado tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis e o relatório do auditor

A administração da Securitizadora é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A administração da Securitizadora é a 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 60/21, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração das 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.

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 detecta 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 as 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 a 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.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Barueri, 08 de maio de 2025

Forvis Mazars Auditores Independentes
CRC 2 SP023701/O-8

Assinado por:

Douglas Souza De Oliveira

C22A2918F3EF48E...

Douglas Souza de Oliveira
Contador CRC – 1SP191325/O-0

Brazilian Securities Companhia Securitização
Patrimônio Separado da Série 1670167 IF 10G0019826
CNPJ: 03.767.538/0001-14

Balanço patrimonial em 30 de setembro
(Em milhares de reais)

Ativo	<u>30/09/2024</u>	<u>30/09/2023</u>	Passivo	<u>30/09/2024</u>	<u>30/09/2023</u>
Caixa e equivalentes de caixa	<u>3</u>	<u>2</u>	Passivos financeiros ao custo amortizado	<u>1.974</u>	<u>5.012</u>
Ativos financeiros ao custo amortizado	1.956	5.966	Certificados de recebíveis	1.974	5.012
Instrumentos de dívida	158	12	Certificado de recebíveis	5.770	5.012
Recebíveis imobiliários	7.124	7.297	Prejuízo acumulado aos investidores	(3.796)	-
Perda estimada por redução no valor de recuperação	(5.326)	(1.343)	Valores a repassar à cedentes	<u>-</u>	<u>980</u>
Outros ativos	<u>19</u>	<u>28</u>	Outros passivos	<u>4</u>	<u>4</u>
Total do ativo	<u><u>1.978</u></u>	<u><u>5.996</u></u>	Total do passivo	<u><u>1.978</u></u>	<u><u>5.996</u></u>

Brazilian Securities Companhia Securitização
Patrimônio Separado da Série 1670167 IF 10G0019826
CNPJ: 03.767.538/0001-14

Demonstração dos resultados
Exercícios findos em 30 de setembro
(Em milhares de reais)

	<u>30/09/2024</u>	<u>30/09/2023</u>
Resultado		
Resultado com juros e similares	<u>(554)</u>	<u>(175)</u>
Receitas com juros e similares	<u>223</u>	<u>5</u>
Receitas com direitos creditórios	237	4
Rendimentos sobre instrumentos de dívida	(14)	1
Despesas com juros e similares	<u>(777)</u>	<u>(180)</u>
Despesas com CRI emitido	(777)	(180)
Despesas administrativas	<u>(232)</u>	<u>(114)</u>
Outras despesas administrativas	(232)	(114)
Outras receitas/(Despesas) operacionais	<u>4.768</u>	<u>289</u>
Constituição/(Reversão) de valores a pagar a cedente	4.776	294
Demais receitas/(Despesas) operacionais	(8)	(5)
Resultado com ativos não correntes mantidos para venda	<u>(3.982)</u>	<u>-</u>
Lucro líquido do exercício	<u>-</u>	<u>-</u>

Brazilian Securities Companhia Securitização
Patrimônio Separado da Série 1670167 IF 10G0019826
CNPJ: 03.767.538/0001-14

Demonstração dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 30 de setembro
(Em milhares de reais)

Fluxo de Caixa - Método Direto	30/09/2024	30/09/2023
Entradas de caixa	420	825
(+) Recebimentos de direitos creditórios	420	825
Saídas de caixa	(419)	(841)
(-) Pagamentos efetuados à classe senior	(19)	(705)
Amortização do principal	-	(266)
Juros	(19)	(439)
(-) Pagamentos de despesas	(240)	(123)
(-) Variação com instrumentos de dívida	(160)	(12)
(-) Outros pagamentos	-	(1)
Variação líquida no caixa do patrimônio separado	1	(16)
Saldo inicial de caixa e equivalentes de caixa	2	18
Saldo final de caixa e equivalentes de caixa	3	2



Uma Empresa do Grupo PAN

PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 1670167 – CÓDIGO IF N° 10G0019826

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios findos em 30 de setembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$)

1) Contexto operacional

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários - SÉRIE 1670167 (Série), com registro na CETIP nº 10G0019826, 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 13/07/2010.

b) Sumário das operações efetuadas:

Série	Data	Evento	Qtde.	Valor emissão	Juros remuneratórios	Vencimento
167-Única	13/07/2010	Emissão	13	R\$ 13.045	10,6781% ao ano + IGPM	13/07/2025

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;
- 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 do patrimônio separado

As demonstrações contábeis do patrimônio separado 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 60/2022 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”).



PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 1670167 – CÓDIGO IF Nº 10G0019826
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios findos em 30 de setembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$)

3) Principais práticas estimativas contábeis

As demonstrações contábeis da Série foram elaboradas com base nas normas internacionais vigentes até 30/09/2024.

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) Provisão para perda de crédito

Os CRIs modelados são carteiras contendo, primariamente, ativos de crédito, mas que, por contarem com patrimônio separado, apresentam despesas, caixa, valores a receber, entre outros, além de uma carteira de Bens não de Uso Próprio (“BNDUs”) oriundo de retomadas de bens com alienação fiduciária.

Para o cálculo da perda esperada das operações da carteira de crédito para fins da normativa internacional IFRS9, é necessário definir os seguintes conceitos e premissas para os ativos de crédito:

Estágio 1: operações que possuam atraso menor ou igual a 30 dias. Para esse grupo de contratos, analisa-se a probabilidade de o ativo se tornar inadimplente numa janela de 12 meses a partir da data de referência analisada (PD 12).

Estágio 2: operações que apresentem atraso entre 31 e 90 dias. Quando o ativo se encontra nesse estágio, passa-se a analisar a probabilidade de o ativo se tornar inadimplente a qualquer momento da sua vida útil, sendo a Probabilidade de *Default* considerada por todo o tempo remanescente do contrato. Essa janela de observação denomina-se *lifetime*.

Estágio 3: operações com mais de 90 dias de atraso ou reestruturações. Para os ativos que se encontram neste estágio, considera-se a PD igual a 100% (igual a 1), uma vez que já são ativos em *Default*.

Sendo assim, o objetivo do modelo é calcular a perda esperada para cada um dos contratos, seguindo os parâmetros definidos na norma, descritos como:

Perda Esperada (PE) ou ECL (*Expected Credit Loss*): é a perda estimada de um contrato. Em outras palavras, é o valor que se espera perder, dado o comportamento dos contratos da carteira. Para os contratos de crédito, esse valor é o resultado da multiplicação dos componentes abaixo: $PE=PD*EAD*LGD$



PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 1670167 – CÓDIGO IF N° 10G0019826
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios findos em 30 de setembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$)

em que se considera os seguintes conceitos:

PD (Probabilidade de *Default*): refere-se a chance de o ativo incorrer em atraso superior a 90 dias em uma janela definida a partir de um dado mês de análise.

Como descrito anteriormente, a aplicação da PD (probabilidade de o ativo incorrer em *Default* em X meses) varia de acordo com o estágio em que o ativo se encontra conforme tabela abaixo.

Estágio, Regra, Conceito de Probabilidade de *Default*

- 1 - Atraso menor ou igual a 30 dias probabilidade de atraso superior a 90 dias em 12 meses (PD 12)
- 2 - Atraso entre 31 e 90 dias probabilidade de atraso superior a 90 dias durante toda a vida útil do contrato (PD *lifetime*)
- 3 - Atraso maior ou igual a 91 dias os contratos já se encontram em *Default* (PD = 1)

EAD (*Exposure At Default*): é a exposição do contrato no momento do *Default*. Para fins de enquadramento com a Resolução CMN n° 4.966 e à normativa IFRS 9, deve ser considerada como a exposição o saldo contábil no mês de observação.

LGD (*Loss Given Default*): refere-se ao percentual esperado de perda de um ativo quando este já se encontra em *Default*. Em outras palavras, é a proporção da exposição atual que, de fato, não será recuperada caso o ativo se torne inadimplente.

EVER90: contratos que tiveram atraso acima de 90 dias em qualquer momento dentro de uma janela de observação.

MOB (*Months on Book*): refere-se à quantidade de meses decorridos desde a concessão do contrato, ou seja, à diferença entre o mês de referência e o mês da concessão.

WORKOUT: trata-se do tempo de observação frente ao mês vigente dos contratos com problema de recuperação de crédito em que se possa observar quase a totalidade das recuperações da carteira nessa condição. Em outras palavras, o *Workout* é o prazo que se observa por quanto tempo os ativos problemáticos ainda são recuperados.

Já para a carteira de BNDUs, como os ativos já são considerados problemáticos, uma vez que os créditos já entraram em default e já foram inadimplidos, considera-se a recuperação esperada dos imóveis para calcular o LGD.

e) 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.

f) Reconhecimento de receitas e despesas:

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

Receitas e despesas de juros para todos os instrumentos financeiros com incidência de juros são reconhecidas dentro de "receitas 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.



PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 1670167 – CÓDIGO IF Nº 10G0019826
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios findos em 30 de setembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$)

g) Demonstrações 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.

h) 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, é mensurado 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".

i) 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.

j) 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\$ 13.045. A Emissora selecionou empreendimentos imobiliários localizados em região de boa liquidez e cujo projeto estava adequado à microrregião, analisando a demanda pelo tipo e padrão dos imóveis a serem comercializados. Estes empreendimentos contêm as seguintes características:

- Empreendimentos imobiliários residenciais;
- Edificações já concluídas e averbadas no registro de imóveis.

b) Composição:

	30/09/2024	30/09/2023
Recebíveis imobiliários (Nota 4.d e 4.e)	7.124	7.322
Transitórias	-	(25)
Total	7.124	7.297

Considerando a classificação de parcela relevante da carteira no estágio 3 e desfecho histórico dos processos judiciais em curso, volume de recebimentos no exercício, a administração constituiu provisão para perda no valor recuperável no exercício findo em



Uma Empresa do Grupo PAN

PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 1670167 – CÓDIGO IF Nº 10G0019826**Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios findos em 30 de setembro de 2024 e 2023****(Em milhares de reais - R\$)**

30/09/2024 no montante de R\$ 5.326 (2023 – R\$ 1.343), equivalente a 73,5% da carteira. A constituição da provisão levou a uma perda acumulada para os investidores de R\$3.675, registrada no passivo na conta Prejuízo Acumulado aos Investidores.

c) Variação:

	30/09/2024	30/09/2023
Saldo no início do exercício	7.297	8.056
Amortizações	(410)	(764)
Resultado com juros e similares com direitos creditórios	237	5
Saldo no final do exercício	7.124	7.297

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 30/09/2024	Saldo em 30/09/2023
816	1.030	1.994	1.593	1.691	7.124	7.322

Os direitos creditórios têm vencimento final em 13/07/2025.

e) Valores vencidos, por faixa de vencimento:

Até 1 ano	De 01 a 03 anos	De 03 a 05 anos	Acima de 5 anos	Saldo em 30/09/2024	Saldo em 30/09/2023
244	199	167	206	816	1.940

f) Ativos financeiros classificados como custo amortizado:

Vencimento final	Remuneração	30/09/2024	30/09/2023
13/07/2025		7.124	7.322
Total		7.124	7.322

g) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios:

- Instituição do Patrimônio Separado através do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários cedidos;
- Garantia Real concedida em favor dos Investidores através de Alienação fiduciária dos imóveis; e
- Coobrigação dos originadores, conforme Termo de Securitização.

h) 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.



PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 1670167 – CÓDIGO IF N° 10G0019826
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios findos em 30 de setembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$)

i) 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.

j) 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:	167-Única
Data de emissão:	13/07/2010
Prazo:	13/07/2025
Quantidade de CRI:	13
Valor global da emissão:	R\$ 13.045
Remuneração:	10,6781% ao ano + IGPM
Cronograma de amortização:	Amortizações mensais
Cronograma de pagamento de juros remuneratórios:	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	30/09/24	30/09/23
Certificadora de Créditos Imobiliários e Participações S.A.	Controle de recebíveis	Diversos	137	71
Oliveira Trust DTVM S.A.	Agente fiduciário	Parcelas semestrais, corrigidas pela variação do IGPM, remuneração acrescida de impostos	26	26
Brazilian Securities Cia. de Securitização	Administração de CRI	Parcelas mensais, corrigidas pelo IGPM	8	8
Grant Thornton Auditores Independentes	Auditoria externa	Pagamento anual	3	3
Total			174	108

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

A Série não é objeto de análise por agência de *rating*.

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



Uma Empresa do Grupo PAN

PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 1670167 – CÓDIGO IF Nº 10G0019826

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios findos em 30 de setembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$)

De acordo com o teor da Instrução CVM nº 381, a Série, no ano, não contratou e nem teve serviços prestados pela FORVIS MAZARS AUDITORES INDEPENDENTES - SOCIEDADE SIMPLES LTDA 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

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

11) Normas, alterações e interpretações de normas aplicáveis em 30/09/2024

Não há novas normas.

12) Caixa e equivalentes de caixa

	30/09/2024	30/09/2023
Caixa e equivalentes de caixa	3	2
Total	3	2

13) Títulos e valores mobiliários

a) Composição:

	30/09/2024	30/09/2023
Aplicações em CDB	158	12
Total	158	12

b) Variação:

	30/09/2024	30/09/2023
Saldo no início do exercício	12	-
Adições (alienações) líquidas	160	12
Juros	(14)	-
Saldo no final do exercício	158	12

c) Prazo de vencimento:

	30/09/2024	30/09/2023
Acima de 360 dias	158	12
Total	158	12



Uma Empresa do Grupo PAN

PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 1670167 – CÓDIGO IF Nº 10G0019826**Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios findos em 30 de setembro de 2024 e 2023****(Em milhares de reais - R\$)****14) Outros ativos****a) Composição:**

	30/09/2024	30/09/2023
Valores a receber - diversos	19	28
Total	19	28

b) Variação de outros ativos:

	30/09/2024	30/09/2023
Saldo no início do exercício	28	88
Constituição de valores a receber	416	773
Amortização de valores a receber	(425)	(834)
Outras receitas/despesas operacionais	-	1
Saldo no final do exercício	19	28

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

	30/09/2024	30/09/2023
Certificado de recebíveis (Nota 15.b)	5.770	5.012
Prejuízo acumulado aos investidores	(3.796)	-
Total	1.974	5.012

b) Variação de certificado de recebíveis:

	30/09/2024	30/09/2023
Saldo no início do exercício	5.012	5.538
Amortização do principal e juros da classe sênior	(19)	(705)
Amortização do principal	-	(266)
Juros	(19)	(439)
Despesas com certificado de recebíveis	777	179
Saldo no final do exercício	5.770	5.012

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:**

	30/09/2024	30/09/2023
Valores a pagar - diversos	4	4
Total	4	4



Uma Empresa do Grupo PAN

PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 1670167 – CÓDIGO IF Nº 10G0019826**Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios findos em 30 de setembro de 2024 e 2023****(Em milhares de reais - R\$)****b) Variação de valores a pagar – diversos:**

	30/09/2024	30/09/2023
Saldo no início do exercício	4	8
Provisão para despesas administrativas	231	113
Pagamento de despesas	(239)	(122)
Outras receitas/(despesas) operacionais	8	5
Saldo no final do exercício	4	4

17) Resultado com juros e similares

	30/09/2024	30/09/2023
Receita com juros e similares	223	5
Receita de juros com lastro	237	(21)
Receita de correção monetária com lastro	-	25
Rendimentos sobre títulos e valores mobiliários	(14)	1
Despesas com juros e similares	(777)	(180)
Despesa de juros com lastro	(521)	(437)
Despesa de correção monetária com lastro	(256)	257
Total	(554)	(175)

18) Despesas administrativas

	30/09/2024	30/09/2023
Serviços técnicos especializados	219	105
Administração e estruturação de CRIs	8	8
Imóveis retomados	4	-
Tarifa bancária	1	1
Total	232	114

19) Contingências

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício auditado, quer na defesa dos direitos dos investidores do patrimônio separado, quer contra a Administradora do patrimônio separado.

20) Outras receitas/(despesas) operacionais

	30/09/2024	30/09/2023
Constituição/(reversão) de valores a pagar	4.776	294
Outras receitas/(despesas) operacionais	(8)	(5)
Total	4.768	289



Uma Empresa do Grupo PAN

PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 1670167 – CÓDIGO IF Nº 10G0019826

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios findos em 30 de setembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$)

21) 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)	
			30/09/2024	30/09/2023
Valores a pagar				
Brazilian Securities Cia. de Securitização	Emissora	Sem prazo	(3)	(3)

São Paulo, 13 de dezembro de 2024.

DIRETORIA

Carlos Eduardo Pereira Guimarães

Leonardo Ricci Scutti

CONTADOR

Mayra Ordine

CRC 1SP193218/O-9