

**DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA SECURITIZAÇÃO**  
**PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 3430343**  
**CÓDIGO IF Nº 14L0092798**  
**CNPJ: 03.767.538/0001-14**

**EM 31 DE DEZEMBRO 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 3430343 IF 14L0092798 – Brazilian Securities Companhia de Securitização**  
São Paulo - SP

### Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **Patrimônio Separado da Série 3430343 IF Nº 14L0092798** (“Patrimônio Separado”) administrado pela Brazilian Securities Companhia de Securitização (“Securitizadora”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro 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 31 de dezembro 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 o 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 14(a) às demonstrações contábeis, que indica que a companhia incorreu numa perda acumulada de R\$45.114 mil, registrada no passivo em Prejuízo Acumulado aos Investidores, equivalente a 100% do valor a pagar pelos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), em 31 de dezembro de 2024. Conforme apresentado na Nota 4(b), que indica a existência de recebíveis imobiliários no montante de R\$45.256 mil, cuja provisão para perda constituída é de R\$44.250 mil, equivalente a 97,78% e indicam a existência de incerteza significativa que pode levantar dúvida quanto à capacidade de continuidade operacional do Patrimônio Separado supracitado. 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 disposições previstas na Resolução n o CVM 60/2021, que requer que as Securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade separada para fins de reporte. 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 31 de dezembro de 2023, apresentadas para fins de comparação foram examinadas por outros auditores independentes que emitiram sua opinião em 27 de março 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.

## Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Patrimônio Separado possui valores a receber no valor de R\$ 45.256 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, englobaram, mas não se limitaram:

- (i) conciliação contábil da carteira com os controles operacionais;
- (ii) testes dos recebimentos financeiros do exercício examinado;
- (iii) análise da aderência das divulgações efetuadas das demonstrações contábeis atendem aos requisitos estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM n<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> 60/2021, no contexto das referidas demonstrações contábeis do Patrimônio Separado tomadas em conjunto.

## Responsabilidades da administração da Securitizadora 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 n<sup>o</sup> 14.430/22 e que também consideram as disposições previstas na Resolução CVM n<sup>o</sup> 60/21, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração das 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 n<sup>o</sup> 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.
- Concluímos 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, 15 de julho 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 CIA. DE SECURITIZAÇÃO**  
**PATRIMÔNIO SEPARADO - SÉRIE 3430343 CÓDIGO IF Nº 14L0092798**  
**BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023**  
 (Em milhares de reais - R\$)

<b>Ativo</b>	<b>Nota explicativa</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>12</b>	<b>10</b>	<b>2</b>
<b>Ativos financeiros ao custo amortizado</b>		<b>1.017</b>	<b>23</b>
Títulos e valores mobiliários	13	11	23
Recebíveis imobiliários	4.b	45.256	44.250
Perda estimada por redução no valor de recuperação	4.b	(44.250)	(44.250)
<b>Total do ativo</b>		<b>1.027</b>	<b>25</b>
<b>Passivo</b>	<b>Nota explicativa</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>Passivos financeiros ao custo amortizado</b>	<b>14</b>	<b>28</b>	<b>18</b>
<b>Certificados de recebíveis</b>		<b>28</b>	<b>18</b>
Certificados de recebíveis		45.142	45.142
Prejuízo acumulado aos investidores		(45.114)	(45.124)
<b>Outros passivos</b>	<b>15</b>	<b>999</b>	<b>7</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>1.027</b>	<b>25</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das Demonstrações Contábeis.


**BRAZILIAN SECURITIES CIA. DE SECURITIZAÇÃO**
**PATRIMÔNIO SEPARADO - SÉRIE 3430343 CÓDIGO IF Nº 14L0092798**
**DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023**

(Em milhares de reais - R\$)

<b>Resultado</b>	<b>Nota Explicativa</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>Resultado com juros e similares</b>	<b>16</b>	<b>7</b>	<b>3</b>
<b>Receitas com juros e similares</b>		<b>7</b>	<b>3</b>
Rendimentos sobre títulos e valores mobiliários		7	3
<b>(Perdas)/ganhos no valor recuperável de ativos financeiros</b>	<b>17</b>	<b>-</b>	<b>489</b>
<b>Despesas administrativas</b>	<b>18</b>	<b>(294)</b>	<b>(490)</b>
Outras despesas administrativas		(294)	(490)
<b>Outras receitas/(despesas) operacionais</b>	<b>20</b>	<b>287</b>	<b>(2)</b>
Constituição/(reversão) de prejuízo acumulado aos investidores		(10)	(2)
Demais receitas/(despesas) operacionais		297	-
<b>Resultado do exercício</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das Demonstrações Contábeis.



**BRAZILIAN SECURITIES CIA. DE SECURITIZAÇÃO**

**PATRIMÔNIO SEPARADO - SÉRIE 3430343 CÓDIGO IF Nº 14L0092798**

**DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023**

(Em milhares de reais - R\$)

<b>Fluxo de caixa - Método direto</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>Entradas de caixa</b>	<b>18</b>	<b>489</b>
(+) Variação com títulos e valores mobiliários	18	-
(+) Outros recebimentos	-	489
<b>Saídas de caixa</b>	<b>(10)</b>	<b>(523)</b>
(-) Pagamentos de despesas	(295)	(502)
(-) Variação com títulos e valores mobiliários	-	(21)
(-) Outros pagamentos	285	-
<b>Variação líquida no caixa do patrimônio separado</b>	<b>8</b>	<b>(34)</b>
<b>Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>2</b>	<b>36</b>
<b>Saldo Final de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>10</b>	<b>2</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das Demonstrações Contábeis.



**PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 3430343 – CÓDIGO IF Nº 14L0092798**  
**Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**  
**(Em milhares de reais - R\$)**

## 1) **Contexto operacional**

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários - SÉRIE 3430343 (Série), com registro na CETIP nº 14L0092798, 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 12/12/2014.

### b) **Sumário das operações efetuadas:**

Série	Data	Evento	Qtde.	Valor emissão	Juros remuneratórios	Vencimento
343-Única	12/12/2014	Emissão	130	R\$ 41.614	11,3823% ao ano + IGPM	28/10/2021

### 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:**

- Fundo de Reserva;
- Alienação Fiduciária; e
- Cessão Fiduciária de Recebíveis dos Créditos.

## 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 60/2022 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").

## 3) **Principais práticas estimativas contábeis**

As demonstrações contábeis da Série foram elaboradas com base nas normas internacionais vigentes até 31/12/2024.



**PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 3430343 – CÓDIGO IF Nº 14L0092798**

**Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**  
**(Em milhares de reais - R\$)**

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.



**PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 3430343 – CÓDIGO IF Nº 14L0092798**

**Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**  
(Em milhares de reais - R\$)

**f) 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.

**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, 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".

**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\$ 41.614. A Emissora selecionou empreendimentos imobiliários localizados em boa região de liquidez e cujo projeto estava adequado à microrregião, analisando a demanda pelo tipo e padrão dos imóveis a serem comercializados. Estes empreendimentos contém as seguintes características:

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



**PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 3430343 – CÓDIGO IF Nº 14L0092798**

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$)

**b) Composição:**

	31/12/2024	31/12/2023
Recebíveis imobiliários (Nota 4.d e 4.e)	45.256	45.256
Transitória (Nota 15 a) (i)	-	(1.006)
Provisão para perda	(44.250)	(44.250)
<b>Carteira Líquida Total</b>	<b>1.006</b>	<b>-</b>

(i) Valores recebidos em processo de identificação. Durante o exercício de 2024 ocorreu a transferência do montante para Outros passivos.

**c) Variação:**

	31/12/2024	31/12/2023
<b>Saldo no início do exercício</b>	<b>44.250</b>	<b>44.739</b>
Outros recebimentos	-	(489)
Constituição de valores a pagar	14	-
Reclassificação transitória para o passivo (Nota 15 a)	992	-
<b>Saldo no final do exercício</b>	<b>45.256</b>	<b>44.250</b>

**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 31/12/2024	Saldo em 31/12/2023
45.256	-	-	-	-	45.256	45.256

Os direitos creditórios têm vencimento final em 28/10/2021.

**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 31/12/2024	Saldo em 31/12/2023
-	-	45.256	-	45.256	45.256

**f) Ativos financeiros classificados como custo amortizado:**

Vencimento final	Remuneração	31/12/2024	31/12/2023
28/10/2021	11,3823% ao ano + IGPM	45.256	45.256
<b>Total</b>		<b>45.256</b>	<b>45.256</b>

**g) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios:**

Os CRIs não contarão com garantia flutuante da Emissora.

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

Os procedimentos de cobrança são os seguintes:



**PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 3430343 – CÓDIGO IF Nº 14L0092798**  
**Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**  
**(Em milhares de reais - R\$)**

- 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.

**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:**

<b>Série:</b>	<b>343-Única</b>
Data de emissão:	12/12/2014
Prazo:	28/10/2021
Quantidade de CRI:	130
Valor global da emissão:	R\$ 41.614
Remuneração:	10,0000% ao ano + IPCA
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:**



**PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 3430343 – CÓDIGO IF Nº 14L0092798**

**Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

**(Em milhares de reais - R\$)**

<b>Data da Assembleia</b>	<b>Evento</b>	<b>Deliberações</b>
08/07/2024	Assembleia Geral de Titulares de CRIs	- Os Investidores deliberaram, em unanimidade, por aprovar o aporte no valor de R\$515,38 (quinhentos e quinze reais e trinta e oito centavos) por quantidade de CRI que detenha na Conta Centralizadora em até 5 dias úteis a contar da presente data, para arcar com as despesas do Patrimônio Separado.
18/04/2024	Assembleia Geral de Titulares de CRIs	- Os Investidores deliberaram, em unanimidade, pela securitizadora enviar novas notificações ao responsável de cada obrigação. - Os Investidores, por unanimidade, deliberaram por aprovar as demonstrações financeiras de 2022 e de 2023.

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

<b>Prestador de serviço</b>	<b>Tipo de serviço</b>	<b>Forma de remuneração</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Brazilian Securities Cia. de Securitização	Administração de CRI	Parcelas mensais, corrigidas pelo IGPM Parcelas semestrais,	-	25
Oliveira Trust DTVM S.A.	Agente fiduciário	corrigidas pela variação do IGPM, remuneração acrescida de impostos	77	72
<b>Total</b>			<b>77</b>	<b>97</b>

**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 343.

**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 Forvis Marzars 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**

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



Última Empresa do Grupo PAN

**PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 3430343 – CÓDIGO IF Nº 14L0092798**

**Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

**(Em milhares de reais - R\$)**

#### 11) Normas, alterações e interpretações de normas aplicáveis em 31/12/2024

Não há novas normas.

#### 12) Caixa e equivalentes de caixa

	31/12/2024	31/12/2023
Caixa e equivalentes de caixa	10	2
<b>Total</b>	<b>10</b>	<b>2</b>

#### 13) Títulos e valores mobiliários

##### a) Composição:

	31/12/2024	31/12/2023
Aplicações em CDB	11	23
<b>Total</b>	<b>11</b>	<b>23</b>

##### b) Variação:

	31/12/2024	31/12/2023
<b>Saldo no início do exercício</b>	<b>23</b>	<b>-</b>
Adições (alienações) líquidas	(18)	21
IRRF/IOF sobre resgates de aplicações financeiras	(1)	(1)
Juros	7	3
<b>Saldo no final do exercício</b>	<b>11</b>	<b>23</b>

##### c) Prazo de vencimento:

	31/12/2024	31/12/2023
Acima de 360 dias	11	23
<b>Total</b>	<b>11</b>	<b>23</b>

#### 14) Passivos financeiros avaliados ao custo amortizado

##### a) Certificados de recebíveis imobiliários emitidos:

	31/12/2024	31/12/2023
Certificado de recebíveis (Nota 14.b)	45.142	45.142
Prejuízo acumulado aos investidores	(45.114)	(45.124)
<b>Total</b>	<b>28</b>	<b>18</b>

##### b) 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.



Uma Empresa do Grupo PAN

PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 3430343 – CÓDIGO IF Nº 14L0092798

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$)

## 15) Outros passivos

### a) Composição:

	31/12/2024	31/12/2023 <sup>(i)</sup>
Transitórias	992	-
Valores a pagar - diversos	7	7
<b>Total</b>	<b>999</b>	<b>7</b>

(i) Para fins de comparabilidade, o montante de R\$1.006 foi reclassificado da carteira de crédito (NE 4b) para outros passivos.

### b) Variação de valores a pagar – diversos:

	31/12/2024	31/12/2023
<b>Saldo no início do exercício</b>	<b>7</b>	<b>20</b>
Provisão para despesas administrativas	294	490
Pagamento de despesas	(295)	(502)
Constituição de valores a repassar	14	-
Outras receitas/(despesas) operacionais	(298)	(1)
Outros recebimentos	285	-
Transitórias	992	-
<b>Saldo no final do exercício</b>	<b>999</b>	<b>7</b>

## 16) Resultado com juros e similares

	31/12/2024	31/12/2023
<b>Receita com juros e similares</b>	<b>7</b>	<b>3</b>
Rendimentos sobre títulos e valores mobiliários	7	3
<b>Total</b>	<b>7</b>	<b>3</b>

## 17) Perdas no valor recuperável de ativos financeiros

	31/12/2024	31/12/2023
Constituição/reversão de provisão sobre direitos creditórios	-	489
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>489</b>

## 18) Despesas administrativas

	31/12/2024	31/12/2023
Serviços técnicos especializados	(249)	(437)
Imóveis retomados	(43)	-
Administração e estruturação de CRIs	-	(25)
Outras despesas administrativas	(2)	(28)
<b>Total</b>	<b>(294)</b>	<b>(490)</b>

## 19) Contingências

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



Uma Empresa do Grupo PAN

**PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 3430343 – CÓDIGO IF Nº 14L0092798**

**Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

(Em milhares de reais - R\$)

## **20) Outras receitas/(despesas) operacionais**

	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Constituição/(reversão) de prejuízo aos investidores	(10)	(2)
Outras receitas/(despesas) operacionais	297	-
<b>Total</b>	<b>287</b>	<b>(2)</b>

## **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.

	<b>Grau de relação</b>	<b>Prazo máximo</b>	<b>Ativo</b>	
			<b>(Passivo)</b>	
			<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>Valores a pagar</b>				
Brazilian Securities Cia. de Securitização	Emissora	Sem prazo	(7)	(5)



**PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 3430343 – CÓDIGO IF Nº 14L0092798**  
**Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**  
**(Em milhares de reais - R\$)**

São Paulo, 15 de julho de 2025.

**DIRETORIA**

André Luiz Calabro  
Leonardo Ricci Scutti

**CONTADOR**

Mayra Ordine  
CRC 1SP193218/O-9