

Brazilian Securities Companhia de Securitização Série 2530254

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Em 30 de setembro de 2022



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2022 e 2021	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

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

T +55 11 3886-5100

À Administradora e aos Investidores do Patrimônio Separado
Série 2530254 – 11H0020284 e 11H0020280 – Brazilian Securities Companhia de Securitização
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado Série 2530254 – 11H0020284 e 11H0020280 – Brazilian Securities Companhia de Securitização (“Patrimônio Separado”), administrado pela Brazilian Securities Companhia de Securitização (“Securitizadora”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas para o exercício findo em 30 de setembro 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 Resolução CVM 60/2021 para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme Nota Explicativa nº 2.

Base de opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Patrimônio Separado, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

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

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 2 que descreve que a base contábil dessas demonstrações financeiras, elaboradas exclusivamente para atendimento da lei 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.

Conseqüentemente, as demonstrações financeiras podem não servir para outra finalidade. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Incerteza de suficiência de liquidação

Chamamos a atenção as Notas Explicativas 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\$ 209.859 mil, em 30 de setembro 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 financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

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

(Conforme Nota Explicativa nº 4.b)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Patrimônio Separado possui valores a receber no valor líquido de R\$ 9.901 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 financeiras atendem aos requisitos estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM no 60/2021.

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

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício comparativo

O exame das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado de 30 de setembro 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 23 de dezembro de 2021.

Responsabilidades da administração da Securitizadora pelas demonstrações financeiras

A administração da Securitizadora é responsável pela elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados, regidos pela Lei nº 14.430/22 e que também consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/2021, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

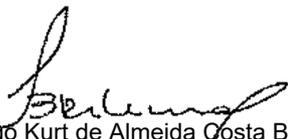
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Patrimônio Separado; 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 financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Patrimônio Separado a não mais se manter em continuidade operacional.

Comunicamo-nos com a 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.

São Paulo, 16 de dezembro de 2022

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



Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer
Contador CRC 1SP-260.164/O-4



BRAZILIAN SECURITIES CIA. DE SECURITIZAÇÃO
PATRIMÔNIO SEPARADO - SÉRIE 2530254 CÓDIGO IF N° 11H0020284 E 11H0020280
BALANÇO PATRIMONIAL EM 30 DE SETEMBRO DE 2022 E 2021
(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Nota explicativa	30/09/2022	30/09/2021
Caixa e equivalentes de caixa	12	3	4
Ativos financeiros ao custo amortizado		10.161	10.558
Instrumentos de dívida	13	260	135
Recebíveis imobiliários	4.b	11.582	12.004
Perda estimada por redução no valor de recuperação	4.b	(1.680)	(1.596)
Outros ativos financeiros		-	15
Ativos não correntes mantidos para venda	14	1.719	1.341
Total do ativo		11.883	11.903
Passivo	Nota explicativa	30/09/2022	30/09/2021
Passivos financeiros ao custo amortizado	15	11.853	11.880
Certificados de recebíveis		11.853	11.880
Certificado de recebíveis		221.712	142.172
Prejuízo acumulado aos investidores		(209.859)	(130.292)
Outros passivos	16	30	23
Total do passivo		11.883	11.903

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.



BRAZILIAN SECURITIES CIA. DE SECURITIZAÇÃO
PATRIMÔNIO SEPARADO - SÉRIE 2530254 CÓDIGO IF Nº 11H0020284 E 11H0020280
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2022 E 2021

(Em milhares de reais - R\$)

Resultado	Nota Explicativa	30/09/2022	30/09/2021
Resultado com juros e similares	17	(79.030)	(62.261)
Receitas com juros e similares		1.987	4.083
Receitas com direitos creditórios		1.974	4.076
Rendimentos sobre instrumentos de dívida		12	7
Despesas com juros e similares		(81.017)	(66.344)
Despesas com CRI emitido		(81.017)	(66.344)
Perdas no valor recuperável de ativos financeiros		(84)	(313)
Despesas administrativas	18	(263)	(341)
Outras despesas administrativas		(263)	(341)
Despesas tributárias		(1)	(2)
Provisões líquidas		-	1
Outras receitas/(despesas) operacionais	19	79.564	62.899
Constituição/(reversão) de prejuízo acumulado aos investidores		79.567	62.904
Demais receitas/(despesas) operacionais		(3)	(5)
Resultado com ativos não correntes mantidos para venda		(186)	17
Lucro/prejuízo do exercício		-	-

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.

BRAZILIAN SECURITIES CIA. DE SECURITIZAÇÃO

PATRIMÔNIO SEPARADO - SÉRIE 2530254 CÓDIGO IF Nº 11H0020284 E 11H0020280

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2022 E 2021

(Em milhares de reais - R\$)

Fluxo de caixa - Método direto	30/09/2022	30/09/2021
Entradas de caixa	1.850	2.662
(+) Recebimentos de direitos creditórios	1.835	2.403
(+) Variação com instrumentos de dívida	-	41
(+) Recebimentos de vendas de BNDU	16	218
Saídas de caixa	(1.851)	(2.667)
(-) Pagamentos efetuados à classe sênior	(1.477)	(2.333)
Amortização do principal	(1.276)	(2.079)
Juros	(200)	(254)
(-) Pagamentos de despesas	(259)	(334)
(-) Variação com instrumentos de dívida	(115)	-
Variação líquida no caixa do patrimônio separado	(1)	(5)
Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes de Caixa	4	9
Saldo Final de Caixa e Equivalentes de Caixa	3	4

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.

1) Contexto operacional

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários - SÉRIE 2530254 (Série), com registro na CETIP nº 11H0020284 e 11H0020280, 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 20/08/2011.

b) Sumário das operações efetuadas:

Série	Data	Evento	Qtde.	Valor Emissão	Juros remuneratórios	Vencimento
253-Sênior	20/08/2011	Emissão	79	R\$ 23.847	8,2000% ao ano + IGPM	20/08/2041
254-Júnior	20/08/2011	Emissão	8	R\$ 2.650	45,7496% ao ano + IGPM	20/08/2041

c) Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios:

Não há critérios para revolvência definidos para a Série.

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

Não há derivativos utilizados pela Série.

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

- Regime Fiduciário;
- Subordinação;
- Garantia Real;
- 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 financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei 14.430/22, e também consideram as disposições previstas na ICVM 60/2022 para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial de acordo com os padrões internacionais de relatórios financeiros (*International Financial Reporting Standards "IFRS"*), implementados no Brasil através do Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e pelo Conselho Federal de Contabilidade ("CFC").

3) Principais práticas estimativas contábeis

As demonstrações financeiras da Série foram elaboradas com base nas normas internacionais vigentes até 30/09/2022.

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

a) Moeda funcional e moeda de apresentação:

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

b) Caixa e equivalentes de caixa:

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

c) Instrumentos financeiros:

I. Classificação e mensuração:

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

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

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

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

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

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

e) Reconhecimento de receitas e despesas:

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

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

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

f) Demonstração dos fluxos de caixa:

As demonstrações dos fluxos de caixa foram elaboradas pelo método direto partindo das 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 financeiras. As políticas contábeis descritas na nota 3.c apresentam informações detalhadas sobre "definições e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças do valor justo".

h) Eventos subsequentes:

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

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

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

i) Patrimônio separado:

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

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

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

a) Descrição dos direitos creditórios do ramo imobiliário adquiridos:

O valor total dos direitos creditórios no ato de sua emissão era de R\$ 26.496. 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\$ 1.000,00 para LTV menor que 80%, e restrição no valor máximo de R\$ 3.000,00 para LTV menor que 50%;
- Os contratos deverão prever a contratação de seguros de MIP e DFI;
- Prazo máximo remanescente dos contratos, igual ou inferior a 359 meses;
- Os Créditos Imobiliários deverão ter seu principal acrescido de uma determinada taxa de juros efetiva, calculados pelo sistema de Tabela Price ou Sistema de Amortização Crescente (“SAC”) e serão reajustadas mensalmente pelo IGP-M. A taxa média da carteira é de 13,3047%;
- 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 representados na forma de CCI conforme disposto na Lei nº 10.931/04.

b) Composição:

	30/09/2022	30/09/2021
Recebíveis imobiliários (Nota 4.d e 4.e)	11.769	12.002
Pendências de recebimentos	(12)	(9)
Transitórias	(175)	11
Total	11.582	12.004

Provisão constituída em 30/09/2022 é R\$ 1.680 (30/09/2021 – R\$ 1.596).

c) Variação

	30/09/2022	30/09/2021
Saldo no início do exercício	12.004	10.211
Amortizações	(1.835)	(2.403)
Constituição de BNDU	(567)	129
Constituição de devoluções a efetuar	6	(3)
Resultado com juros e similares com direitos creditórios	1.975	4.076
Outras receitas/despesas operacionais	(1)	(6)
Saldo no final do exercício	11.582	12.004

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 30/09/2022	Saldo em 30/09/2021
2.376	1.019	1.833	1.492	5.049	11.769	12.002

Os direitos creditórios têm vencimento final em 30/06/2041.

e) Ativos financeiros classificados como custo amortizado:

Vencimento final	Remuneração	30/09/2022	30/09/2021
28/04/2031	10,4815% ao ano + IGPM	145	148
08/08/2023	13,9699% ao ano + IGPM	285	271
15/03/2038	12% ao ano + IGPM	613	1.069
22/06/2041	13,0859% ao ano + IGPM	5.979	6.418
30/06/2041	11,6566% ao ano + IGPM	4.747	4.096
Total		11.769	12.002

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; e

- 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; e
- 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:	253-Sênior	254-Júnior
Data de emissão:	20/08/2011	20/08/2011
Prazo:	20/08/2041	20/08/2041
Quantidade de CRI:	79	8
Valor global da emissão:	R\$ 23.847	R\$ 2.650
Remuneração:	8,2000% ao ano + IGPM	45,7496% 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	30/09/2022	30/09/2021
Brazilian Securities Cia. de Securitização	Administração de CRI	Parcelas mensais, corrigidas pelo IGPM	15	13
Oliveira Trust DTVM S.A.	Agente fiduciário	Parcelas semestrais, corrigidas pela variação do IGPM, remuneração acrescida de impostos	26	20
M.I. Montreal	Direito de uso de <i>software</i>	Diversas	18	19
Fitch Rating Grant Thornton Auditores Independentes	Avaliação de Rating	Diversas	49	42
BDO RSC Auditores Independentes SS	Auditoria externa	Pagamento anual Dois pagamentos anuais, com remuneração acrescida de impostos	3	-
			-	2
Total			111	96

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 253.

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 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 financeiras e antes de sua emissão

Não há fato relevante passível de divulgação.

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

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

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

11) Normas, alterações e interpretações de normas aplicáveis em 30/09/2022

Não há novas normas.

12) Caixa e equivalentes de caixa

	30/09/2022	30/09/2021
Caixa e equivalentes de caixa	3	4
Total	3	4

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

	30/09/2022	30/09/2021
Aplicações em CDB	260	135
Total	260	135

b) Variação:

	30/09/2022	30/09/2021
Saldo no início do exercício	135	170
Adições (alienações) líquidas	115	(41)
IRRF/IOF sobre resgates de aplicações financeiras	(3)	(1)
Juros	13	7
Saldo no final do exercício	260	135

c) Prazo de vencimento:

	30/09/2022	30/09/2021
Acima de 360 dias	260	135
Total	260	135

14) Ativos não correntes mantidos para venda

a) Composição:

	30/09/2022	30/09/2021
BNDU - estoque	1.905	1.341
(-) Provisão para desvalorização de BNDU	(186)	-
Total	1.719	1.341

b) Variação dos ativos não correntes:

	30/09/2022	30/09/2021
Saldo no início do exercício	1.342	1.686
Constituição de BNDU	567	(129)
Baixa por constituição de recebíveis por venda de BNDU	-	(233)
Outras receitas/despesas operacionais	(4)	-
Resultado com ativos não correntes mantidos para venda	-	17
Constituição/Reversão de Impairment	(186)	-
Saldo no final do exercício	1.719	1.341

15) Passivos financeiros avaliados ao custo amortizado

a) Certificados de recebíveis imobiliários emitidos:

	30/09/2022	30/09/2021
Certificado de recebíveis (Nota 15.b)	221.712	142.172
Prejuízo acumulado aos investidores	(209.859)	(130.292)
Total	11.853	11.880

b) Variação de certificado de recebíveis:

	30/09/2022	30/09/2021
Saldo no início do exercício	142.172	78.161
Amortização do principal e juros da classe sênior	(1.476)	(2.333)
Amortização do principal	(1.276)	(2.079)
Juros	(200)	(254)
Despesas com certificado de recebíveis	81.016	66.344
Saldo no final do exercício	221.712	142.172

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

Série	Data	Amortização extraordinária
253-Sênior	31/10/2021	57
253-Sênior	30/11/2021	99
253-Sênior	31/12/2021	410
253-Sênior	31/01/2022	60
253-Sênior	28/02/2022	32
253-Sênior	31/03/2022	5
253-Sênior	30/04/2022	33
253-Sênior	31/05/2022	42
253-Sênior	30/06/2022	283
253-Sênior	31/08/2022	58
Total		1.079

16) Outros passivos

a) Composição:

	30/09/2022	30/09/2021
Valores a pagar - diversos	30	23
Total	30	23

b) Variação de valores a pagar – diversos:

	30/09/2022	30/09/2021
Saldo no início do exercício	24	19
Provisão para despesas administrativas	264	341
Pagamento de despesas	(259)	(333)
Constituição de valores a repassar	6	(4)
Outras receitas/(despesas) operacionais	(5)	-
Saldo no final do exercício	30	23

17) Resultado com juros e similares

	30/09/2022	30/09/2021
Receita com juros e similares	1.986	4.083
Receita de juros com lastro	1.153	1.241
Receita de correção monetária com lastro	807	2.763
Receita de mora e multa sobre lastro	14	72
Rendimentos sobre instrumentos de dívida	12	7
Despesas com juros e similares	(81.016)	(66.344)
Despesa de juros com lastro	(67.229)	(40.629)
Despesa de correção monetária com lastro	(13.787)	(25.715)
Total	(79.030)	(62.261)

18) Despesas administrativas

	30/09/2022	30/09/2021
Serviços técnicos especializados	132	287
Imóveis retomados	110	-
Administração e estruturação de CRIs	15	15
Outras despesas administrativas	6	39
Total	263	341

19) Outras receitas/(despesas) operacionais

	30/09/2022	30/09/2021
Constituição/(reversão) de prejuízo aos investidores	79.567	62.904
Outras receitas/(despesas) operacionais	(3)	(5)
Total	79.564	62.899

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	
			30/09/2022	30/09/2021
Valores a pagar				
Brazilian Securities Cia. de Securitização	Emissora	Sem prazo	(15)	(3)

São Paulo, 30 de dezembro de 2022.

DIRETORIA

Carlos Eduardo Pereira Guimarães
Dermeval Bicalho Carvalho

CONTADOR

Elvis Cristiano Santana
CRC 1SP265581/O-0