

# Brazilian Securities Companhia de Securitização Série 2780278

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Em 31 de março de 2023



# Índice

	<b>Página</b>
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas às demonstrações contábeis	10

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

---

**Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.**

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

T +55 11 3886-5100

À Administradora e aos Investidores do Patrimônio Separado  
**Série 2780278 – 12B0038617 – Brazilian Securities Companhia de Securitização**  
São Paulo – SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado Série 2780278 – 12B0038617 – Brazilian Securities Companhia de Securitização (“Patrimônio Separado”), administrado pela Brazilian Securities Companhia de Securitização (“Securitizadora”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas para o exercício findo em 31 de março de 2023 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 contábeis de propósito especial, conforme Nota Explicativa nº 2.

## Base de opinião

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

## Ênfase

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

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 2 que descreve que a base contábil dessas demonstrações contábeis, elaboradas exclusivamente para atendimento da Lei nº 14.430/22 e, também, consideram as disposições previstas na Resolução CVM 60/2021, que requer que as Securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta. Consequentemente, as demonstrações contábeis podem não servir para outra finalidade. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

### Incerteza de suficiência de liquidação

Chamamos a atenção as Notas Explicativas nºs 1.e) e 13), 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\$ 4 mil, em 31 de março de 2023. 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 (PAA)

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

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

### (Conforme Nota Explicativa nº 4)

#### Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Patrimônio Separado possui valores a receber no valor líquido de R\$ 59.015 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.

#### 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; e **(vi)** análise da aderência das divulgações efetuadas das demonstrações contábeis atendem aos requisitos estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM nº 60/2021.

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

## Responsabilidades da Administração da Securitizadora pelas demonstrações contábeis

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

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

## Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

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

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

Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Patrimônio Separado. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Patrimônio Separado a não mais se manter em continuidade operacional.

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

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance 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, 21 de junho de 2023

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



Márcio Romulo Pereira  
Contador CRC 1RJ-076.774/O-7



**BRAZILIAN SECURITIES CIA. DE SECURITIZAÇÃO**  
**PATRIMÔNIO SEPARADO - SÉRIE 2780278 CÓDIGO IF N° 12B0038617**  
**BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE MARÇO DE 2023 E DE 2022**  
 (Em milhares de reais - R\$)

<b>Ativo</b>	<b>Nota explicativa</b>	<b>31/03/2023</b>	<b>31/03/2022</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>12</b>	<b>29</b>	<b>8</b>
<b>Ativos financeiros ao custo amortizado</b>		<b>59.015</b>	<b>73.087</b>
Recebíveis imobiliários	4.b	59.015	73.087
<b>Total do ativo</b>		<b>59.044</b>	<b>73.095</b>
<b>Passivo</b>	<b>Nota explicativa</b>	<b>31/03/2023</b>	<b>31/03/2022</b>
<b>Passivos financeiros ao custo amortizado</b>	<b>13</b>	<b>58.995</b>	<b>73.047</b>
<b>Certificados de recebíveis</b>		<b>58.995</b>	<b>73.047</b>
Certificado de recebíveis		58.999	73.047
Prejuízo acumulado aos investidores		(4)	-
<b>Valores a repassar à cedentes</b>		<b>-</b>	<b>32</b>
<b>Outros passivos</b>	<b>14</b>	<b>49</b>	<b>16</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>59.044</b>	<b>73.095</b>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.

**BRAZILIAN SECURITIES CIA. DE SECURITIZAÇÃO**  
**PATRIMÔNIO SEPARADO - SÉRIE 2780278 CÓDIGO IF N° 12B0038617**  
**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2023 E DE 2022**  
 (Em milhares de reais - R\$)

<b>Resultado</b>	<b>Nota Explicativa</b>	<b>31/03/2023</b>	<b>31/03/2022</b>
<b>Resultado com juros e similares</b>	<b>15</b>	<b>(3)</b>	<b>4</b>
<b>Receitas com juros e similares</b>		<b>7.989</b>	<b>8.205</b>
Receitas com direitos creditórios		7.989	8.205
<b>Despesas com juros e similares</b>		<b>(7.992)</b>	<b>(8.201)</b>
Despesas com CRI emitido		(7.992)	(8.201)
<b>Despesas administrativas</b>	<b>16</b>	<b>(33)</b>	<b>(15)</b>
Outras despesas administrativas		(33)	(15)
<b>Outras receitas/(despesas) operacionais</b>	<b>17</b>	<b>36</b>	<b>11</b>
Constituição/(reversão) de prejuízo acumulado aos investidores		36	-
Constituição/reversão de valores a pagar a cedente		-	9
Demais receitas/(despesas) operacionais		-	2
<b>Lucro/prejuízo do exercício</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.

**BRAZILIAN SECURITIES CIA. DE SECURITIZAÇÃO**

**PATRIMÔNIO SEPARADO - SÉRIE 2780278 CÓDIGO IF N° 12B0038617**

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2023 E DE 2022**

(Em milhares de reais - R\$)

<b>Fluxo de caixa - Método direto</b>	<b>31/03/2023</b>	<b>31/03/2022</b>
<b>Entradas de caixa</b>	<b>22.061</b>	<b>21.225</b>
<b>(+) Recebimentos de direitos creditórios</b>	<b>22.061</b>	<b>21.225</b>
<b>Saídas de caixa</b>	<b>(22.040)</b>	<b>(21.225)</b>
<b>(-) Pagamentos efetuados à classe sênior</b>	<b>(22.040)</b>	<b>(21.225)</b>
Amortização do principal	(15.275)	(13.107)
Juros	(6.765)	(8.118)
<b>Varição líquida no caixa do patrimônio separado</b>	<b>21</b>	<b>-</b>
<b>Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>8</b>	<b>8</b>
<b>Saldo Final de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>29</b>	<b>8</b>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.

## 1) Contexto operacional

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários - SÉRIE 2780278 (Série), com registro na CETIP nº 12B0038617, 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 29/02/2012.

### b) Sumário das operações efetuadas:

Série	Data	Evento	Qtde.	Valor Emissão	Juros remuneratórios	Vencimento
278 – Única	29/02/2012	Emissão	135	R\$ 135.000	10,4500% ao ano +TR	27/02/2026

### 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;
- Cessão Fiduciária; e
- Fiança.

## 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").

A emissão das demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de março de 2023, foi aprovada pela Diretoria em 20 de junho de 2023.

### **3) Principais práticas e políticas contábeis**

As demonstrações contábeis da Série foram elaboradas com base nas normas internacionais vigentes até 31/03/2023.

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

#### **a) Moeda funcional e moeda de apresentação:**

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

#### **b) Caixa e equivalentes de caixa:**

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

#### **c) Instrumentos financeiros:**

##### **I. Classificação e mensuração:**

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

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

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

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

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

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

**e) Reconhecimento de receitas e despesas:**

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

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

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

**f) Demonstração dos fluxos de caixa:**

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

**g) Estimativas e julgamentos contábeis críticos:**

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

- Valor justo dos instrumentos financeiros: O valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, por Bolsa de Valores, 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\$ 135.000. 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 contêm as seguintes características:

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

**b) Composição:**

	31/03/2023	31/03/2022
Recebíveis imobiliários (Nota 4.d e 4.e)	59.036	73.087
Transitórias	(21)	-
<b>Total</b>	<b>59.015</b>	<b>73.087</b>

Não há provisão constituída.

**c) Variação:**

	31/03/2023	31/03/2022
<b>Saldo no início do exercício</b>	<b>73.087</b>	<b>86.107</b>
Amortizações	(22.061)	(21.225)
Resultado com juros e similares com direitos creditórios	7.989	8.205
<b>Saldo no final do exercício</b>	<b>59.015</b>	<b>73.087</b>

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

Até 1 ano	De 01 a 03 anos	De 03 a 05 anos	Acima de 5 anos	Saldo em 31/03/2023	Saldo em 31/03/2022
17.622	41.414	-	-	59.036	73.087

Os direitos creditórios têm vencimento final em 27/02/2026.

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

Vencimento final	Remuneração	31/03/2023	31/03/2022
27/02/2026	10,4500% ao ano + TR	59.036	73.087
<b>Total</b>		<b>59.036</b>	<b>73.087</b>

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

- Instituição do Regime Fiduciário e conseqüente constituição do Patrimônio Separado;
- Cessão Fiduciária;
- Alienação Fiduciária; e
- Fiança.

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

Os procedimentos de cobrança são os seguintes:

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

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

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

**i) Qualidade do crédito:**

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

**5) Detalhamento do passivo da emissão, incluindo**

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

<b>Série:</b>	<b>278-Única</b>
Data de emissão:	29/02/2012
Prazo:	27/02/2026
Quantidade de CRI:	135
Valor global da emissão:	R\$ 135.000
Remuneração:	10,4500% ao ano + TR
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	31/03/2023	31/03/2022
Brazilian Securities Cia. de Securitização	Administração de CRI	Parcelas mensais, corrigidas pelo IGPM	27	13
BDO RSC Auditores Independentes SS	Auditoria externa	Dois pagamentos anuais, com remuneração acrescida de impostos	-	3
Grant Thornton Auditores Independentes	Auditoria externa	Pagamento anual	6	-
<b>Total</b>			<b>33</b>	<b>16</b>

**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**

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

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

Não há fato relevante passível de divulgação.

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

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

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

### 11) Normas, alterações e interpretações de normas aplicáveis em 31/03/2023

Não há novas normas.

### 12) Caixa e equivalentes de caixa

	31/03/2023	31/03/2022
Caixa e equivalentes de caixa	29	8
<b>Total</b>	<b>29</b>	<b>8</b>

### 13) Passivos financeiros avaliados ao custo amortizado

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

	31/03/2023	31/03/2022
Certificado de recebíveis (Nota 14.b)	58.999	73.047
Prejuízo acumulado aos investidores	(4)	-
<b>Total</b>	<b>58.995</b>	<b>73.047</b>

#### b) Variação de certificado de recebíveis:

	31/03/2023	31/03/2022
<b>Saldo no início do exercício</b>	<b>73.047</b>	<b>86.071</b>
<b>Amortização do principal e juros da classe sênior</b>	<b>(22.040)</b>	<b>(21.225)</b>
Amortização do principal	(15.275)	(13.107)
Juros	(6.765)	(8.118)
Despesas com certificado de recebíveis	<b>7.992</b>	<b>8.201</b>
<b>Saldo no final do exercício</b>	<b>58.999</b>	<b>73.047</b>

#### 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.

### 14) Outros passivos

#### a) Composição:

	31/03/2023	31/03/2022
Valores a pagar - diversos	49	16
<b>Total</b>	<b>49</b>	<b>16</b>

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

	31/03/2023	31/03/2022
<b>Saldo no início do exercício</b>	<b>16</b>	<b>3</b>
Provisão para despesas administrativas	33	13
<b>Saldo no final do exercício</b>	<b>49</b>	<b>16</b>

### 15) Resultado com juros e similares

	31/03/2023	31/03/2022
<b>Receita com juros e similares</b>	<b>7.989</b>	<b>8.205</b>
Receita de juros com lastro	6.757	8.109
Receita de correção monetária com lastro	1.232	96
<b>Despesas com juros e similares</b>	<b>(7.992)</b>	<b>(8.201)</b>
Despesa de juros com CRI emitido	(6.758)	(8.111)
Despesa de correção monetária com lastro	(1.234)	(90)
<b>Total</b>	<b>(3)</b>	<b>4</b>

### 16) Despesas administrativas

	31/03/2023	31/03/2022
Serviços técnicos especializados	(33)	(15)
<b>Total</b>	<b>(33)</b>	<b>(15)</b>

### 17) Outras receitas/(despesas) operacionais

	31/03/2023	31/03/2022
Constituição/(reversão) de prejuízo aos investidores	36	-
Constituição/reversão de valores a pagar à cedentes	-	9
Outras receitas/(despesas) operacionais	-	2
<b>Total</b>	<b>36</b>	<b>11</b>

### 18) Saldos e transações com partes relacionadas

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

	Grau de relação	Prazo máximo	Ativo	
			(Passivo)	
			31/03/2023	31/03/2022
<b>Valores a pagar</b>				
Brazilian Securities Cia. de Securitização	Emissora	Sem prazo	(48)	(15)

São Paulo, 20 de junho de 2023.