

Brazilian Securities Companhia de Securitização Série 2450246 IF 11F0039972 e 11F0039956

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis
nº 24C4J-009-PB

Em 30 de setembro de 2024



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas às demonstrações contábeis para o exercício findo em 30 de setembro de 2024	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
www.grantthornton.com.br

À Administradora e aos Investidores do Patrimônio Separado da
**Série 2450246 - Código IF 11F0039972 e 11F0039956 - Brazilian Securities Companhia de
Securitização**
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado da Série 2450246 - Código IF 11F0039972 e 11F0039956 - 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 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas para o exercício findo em 30 de setembro de 2024 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Patrimônios Separados regidos pela Lei nº 14.430/22, e também consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 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 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, 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 relevante relacionada com a continuidade operacional

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 Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) apresentava prejuízos acumulados aos investidores no montante de R\$ 28.638 mil em 30 de setembro de 2024. A capacidade do patrimônio separado em liquidar as obrigações junto aos investidores está diretamente associada ao recebimento dos lastros envolvidos nas transações. Nossa opinião não está ressalvada com relação a esse assunto.

Ênfases

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 à Lei nº 14.430/22 e consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/2021, que requer que as Securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta.

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

Reemissão e reapresentação das demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 30 de setembro de 2024

Conforme Nota Explicativa nº 2.1, as demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 30 de setembro de 2024 estão sendo reemitidas e reapresentadas com o objetivo de correção de erros e aprimoramento de divulgações (especificamente quanto às notas explicativas que tratam da provisão para desvalorização de BNDUs (nota 13.a.), variação de ativos não correntes (nota 13.b.) e passivos financeiros avaliados a custo amortizado (nota 15.a)), nos termos do pronunciamento técnico NBC TG 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro. Anteriormente havíamos emitido, em 23 de dezembro de 2024, nosso relatório de auditoria sem modificação sobre as referidas demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que ora estão sendo reemitidas conforme requerido pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Patrimônios Separados regidos pela Lei no 14.430/22, considerando as disposições previstas na Resolução CVM no 60/2021.. Nosso atual relatório de auditoria continua sem ressalvas e substitui àquele anteriormente emitido. Nossa opinião não está ressalvada com relação a este assunto.

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. Determinamos que o assunto a seguir é o principal assunto de auditoria a ser comunicado em nosso relatório.

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

(Conforme Nota Explicativa nº 4.b)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria

O Patrimônio Separado possui valores a receber no valor líquido de R\$ 493 mil referentes às suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), 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 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 considerada como área de risco e um principal assunto de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, dentre outros: **(i)** análise da conciliação contábil da carteira; **(ii)** recálculo do valor presente dos recebíveis com base nas taxas de juros e demais condições pactuadas contratualmente; **(iii)** análise da existência por meio da verificação dos contratos; **(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 das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis que atendem aos requisitos estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM nº 60/2021.

Com base na abordagem e nos procedimentos de auditoria efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Patrimônio Separado na preparação de suas demonstrações contábeis foram adequados para atendimento à Lei nº 14.430/22, e também, consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 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 Resolução CVM 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 à 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;
- 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 à capacidade de continuidade operacional do Patrimônio Separado. Se concluímos 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 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.

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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 21 de maio de 2025

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



Rafael Dominguez Barros
Contador CRC 1SP-208.108/O-1

BRAZILIAN SECURITIES CIA. DE SECURITIZAÇÃO
PATRIMÔNIO SEPARADO - SÉRIE 2450246 CÓDIGO IF N° 11F0039972 E 11F0039956
BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 E 2023

(Em milhares de reais - R\$)

<u>Ativo</u>	<u>Notas</u>	<u>30/09/2024</u>	<u>30/09/2023</u>
Ativos financeiros ao custo amortizado		494	1.257
Títulos e valores mobiliários	12	1	404
Recebíveis imobiliários	4.b	832	1.750
Perda estimada por redução no valor de recuperação	4.b	(339)	(897)
Ativos não correntes mantidos para venda	13	1.078	1.543
Outros ativos	14	12	-
Total do ativo		1.584	2.800
<u>Passivo</u>	<u>Notas</u>	<u>30/09/2024</u>	<u>30/09/2023</u>
Passivos financeiros ao custo amortizado	15	1.489	2.687
Certificados de recebíveis		1.489	2.687
Certificados de recebíveis		30.127	26.712
Prejuízo acumulado aos investidores		(28.638)	(24.025)
Provisões	16	52	-
Outros passivos	17	43	113
Total do passivo		1.584	2.800

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

BRAZILIAN SECURITIES CIA. DE SECURITIZAÇÃO

PATRIMÔNIO SEPARADO - SÉRIE 2450246 CÓDIGO IF Nº 11F0039972 E 11F0039956

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 E 2023

(Em milhares de reais - R\$)

Resultado	Notas	30/09/2024	30/09/2023
Resultado com juros e similares	18	(4.865)	(1.486)
Receitas com juros e similares		(69)	19
Receitas com direitos creditórios		(85)	12
Rendimentos sobre títulos e valores mobiliários		16	7
Despesas com juros e similares		(4.796)	(1.505)
Despesas com CRI emitido		(4.796)	(1.505)
Ganhos no valor recuperável de ativos financeiros	19	557	467
Despesas administrativas	20	(158)	(265)
Outras despesas administrativas		(158)	(265)
Despesas tributárias		(1)	-
Provisões líquidas	21	(52)	46
Outras receitas/(despesas) operacionais	22	4.468	1.390
Constituição/(reversão) de prejuízo acumulado aos investidores		4.481	1.392
Demais receitas/(despesas) operacionais		(13)	(2)
Resultado com ativos não correntes mantidos para venda	23	51	(152)
Resultado do exercício		-	-

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

BRAZILIAN SECURITIES CIA. DE SECURITIZAÇÃO
PATRIMÔNIO SEPARADO - SÉRIE 2450246 CÓDIGO IF N° 11F0039972 E 11F0039956
DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 E 2023
 (Em milhares de reais - R\$)

Fluxo de caixa - Método direto	30/09/2024	30/09/2023
Entradas de caixa	1.741	435
(+) Recebimentos de direitos creditórios	812	435
(+) Variação com títulos e valores mobiliários	413	-
(+) Recebimentos de vendas de BNDU	516	-
Saídas de caixa	(1.741)	(440)
(-) Pagamentos efetuados à classe júnior	(1.380)	-
Amortização do principal	(606)	-
Juros	(774)	-
(-) Pagamentos de despesas	(361)	(43)
(-) Variação com títulos e valores mobiliários	-	(397)
(-) Outros pagamentos	-	-
Variação líquida no caixa do patrimônio separado	-	(5)
Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes de Caixa	-	5
Saldo Final de Caixa e Equivalentes de Caixa	-	-

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

1) Contexto operacional

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários - SÉRIE 2450246 (Série), com registro na CETIP nº 11F0039972 e 11F0039956, 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 20/06/2011.

b) Sumário das operações efetuadas:

Série	Data	Evento	Qtde.	Valor Emissão	Juros remuneratórios	Vencimento
245-Sênior	20/06/2011	Emissão	22	R\$ 6.630	8,0000% ao ano +IGPM	20/08/2040
246-Júnior	20/06/2011	Emissão	18	R\$ 5.425	13,6895% ao ano + IGPM	20/08/2040

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 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 aprovação para emissão, pela Administração da Securitizadora, das presentes demonstrações contábeis ocorreu em 21 de maio de 2025 (em substituição às demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 30 de setembro de 2024, anteriormente aprovadas para emissão em 23 de dezembro de 2024). Dessa forma, as demonstrações contábeis ora apresentadas, que estão sendo reemitidas em virtude do assunto discutido na nota explicativa 2.1 (aprovadas para emissão em 21 de maio de 2025) substituem as demonstrações contábeis de 2024 anteriormente emitidas.

2.1) Reapresentação das demonstrações contábeis

A reapresentação dessas demonstrações contábeis tem o objetivo a retificação de erros, ajustando a informação divulgada anteriormente nas Notas Explicativas abaixo:

• Ativos não correntes mantidos para venda (nota 13.a)

	Publicado	Atual	
	30/09/2024	Alteração	30/09/2024
BNDU - estoque	1.206	-	1.206
(-) Provisão para desvalorização de BNDU	(260)	132	(128)
Total	946	132	1.078

(1) Em decorrência da inclusão de um contrato em BNDU, foram gerados, indevidamente, no Sistema legado, eventos contábeis de provisão de desvalorização de BNDU.

• Variação dos ativos não correntes (nota 13.b)

	Publicado	Atual	
	30/09/2024	Alteração	30/09/2024
Saldo no início do exercício	1.543	-	1.543
Amortizações	(516)	-	(516)
Constituição/Reversão de <i>impairment</i>	(81)	132	51
Saldo no final do exercício	946	132	1.078

(1) Em decorrência da inclusão de um contrato em BNDU, foram gerados, indevidamente, no Sistema legado, eventos contábeis de provisão de desvalorização de BNDU.

• Passivos financeiros avaliados ao custo amortizado (nota 15.a)

	Publicado	Atual	
	30/09/2024	Alteração	30/09/2024
Certificado de recebíveis (Nota 15.b)	30.127	-	30.127
Prejuízo acumulado aos investidores	(28.770)	132	(28.638)
Total	1.357	132	1.489

(1) Em decorrência da inclusão de um contrato em BNDU, foram gerados, indevidamente, no Sistema legado, eventos contábeis de provisão de desvalorização de BNDU.

• Outras receitas/(despesas) operacionais (nota 22)

	Publicado	Atual	
	30/09/2024	Alteração	30/09/2024
Constituição/(reversão) de prejuízo aos investidores	4.613	(132)	4.481
Outras receitas/(despesas) operacionais	(13)	-	(13)
Total	4.600	132	4.468

(2) Em decorrência da inclusão de um contrato em BNDU, foram gerados, indevidamente, no Sistema legado, eventos contábeis de provisão de desvalorização de BNDU.

• **Resultado com ativos não correntes mantidos para venda (nota 23)**

	Publicado	Atual	
	30/09/2024	Alteração	30/09/2024
Resultado com venda de BNDU	47	-	47
Constituição de provisão para desvalorização de BNDU	(128)	132	4
Total	(81)	132	51

(3) Em decorrência da inclusão de um contrato em BNDU, foram gerados, indevidamente, no Sistema legado, eventos contábeis de provisão de desvalorização de BNDU.

3) Principais práticas estimativas contábeis

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

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

a) Moeda funcional e moeda de apresentação:

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

b) Caixa e equivalentes de caixa:

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

c) Instrumentos financeiros:

I. Classificação e mensuração:

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

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

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

d) 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) 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\$ 12.055. A Emissora selecionou empreendimentos imobiliários de acordo com os seguintes critérios:

- Imóveis já concluídos, com “Habite-se” concedido pelo órgão administrativo competente;
- Os contratos deverão prever a contratação de seguros de MIP e DFI;
- A relação entre o saldo devedor dos Contratos Imobiliários e o valor de avaliação dos imóveis deverá ser igual ou menor que 80%;
- Prazo máximo remanescente dos contratos, igual ou inferior a 349 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 12,4977%;
- Os Créditos Imobiliários estão representados na forma de CCI conforme disposto na Lei nº 10.931/04.

b) Composição:

	30/09/2024	30/09/2023
Recebíveis imobiliários (Nota 4.d e 4.e)	832	2.146
Recebíveis por venda de BNDU	-	(1.368)
Transitórias	-	972
Total	832	1.750

Provisão constituída em 30/09/2024 é R\$ 339 (30/09/2023 – R\$ 897).

c) Variação:

	30/09/2024	30/09/2023
Saldo no início do exercício	1.750	2.938
Amortizações	(812)	(435)
Constituição/reversão de BNDU	-	(765)
Resultado com juros e similares com direitos creditórios	(85)	12
Outras receitas/(despesas) operacionais	(9)	-
Resultado com ativos não correntes mantidos para venda	(12)	-
Saldo no final do exercício	832	1.750

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

Vencidos	Até 1 ano	De 01 a 03 anos	De 03 a 05 anos	Acima de 5 anos	Saldo em 30/09/2024	Saldo em 30/09/2023
696	23	46	28	39	832	1.750

Os direitos creditórios têm vencimento final em 13/01/2035.

e) Valores vencidos, por faixa de vencimento:

Até 1 ano	De 01 a 03 anos	De 03 a 05 anos	Acima de 5 anos	Saldo em 30/09/2024	Saldo em 30/09/2023
65	-	-	631	696	1.997

f) Ativos financeiros classificados como custo amortizado:

Vencimento final	Remuneração	30/09/2024	30/09/2023
20/08/2028	11,3868% ao ano + IGPM	381	1.294
13/01/2035	12% ao ano + IGPM	208	589
28/08/2016	9,9806% ao ano + IGPM	243	243
02/01/2009	Sem correção	-	20
Total		832	2.146

g) 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

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

Os procedimentos de cobrança são os seguintes:

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

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

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

j) Qualidade do crédito:

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

5) Detalhamento do passivo da emissão, incluindo

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

Série:	245-Sênior	246-Júnior
Data de emissão:	20/06/2011	20/06/2011
Prazo:	20/08/2040	20/08/2040
Quantidade de CRI:	22	18
Valor global da emissão:	R\$ 6.630	R\$ 5.425
Remuneração:	8,0000% ao ano + IGPM	13,6895% 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:

Data da Assembleia	Evento	Deliberações
30/01/2024	Assembleia Geral de Titulares de CRIs	- Os Investidores deliberaram sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado dos CRI, apresentadas pela Securitizadora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes registrados na CVM, referente ao exercício social findo em setembro de 2023, nos termos da Resolução CVM 60.

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	30/09/2024	30/09/2023
Oliveira Trust DTVM S.A.	Agente fiduciário	Parcelas semestrais, corrigidas pela variação do IGPM, remuneração acrescida de impostos	39	-
Brazilian Securities Cia. de Securitização	Administração de CRI	Parcelas mensais, corrigidas pelo IGPM	14	14
M.I. Montreal	Direito de uso de software	Diversas	8	11
Grant Thornton Auditores Independentes	Auditoria externa	Pagamento anual	3	3
Total			64	28

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

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

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

Não há novas normas.

12) Títulos e valores mobiliários

a) Composição:

	30/09/2024	30/09/2023
Aplicações em CDB	1	404
Total	1	404

b) Variação:

	30/09/2024	30/09/2023
Saldo no início do exercício	404	-
Adições (alienações) Líquidas	(413)	397
IRRF/IOF sobre resgates de aplicações financeiras	(6)	-
Juros	16	7
Saldo no final do exercício	1	404

c) Prazo de vencimento:

	30/09/2024	30/09/2023
Acima de 360 dias	1	404
Total	1	404

13) Ativos não correntes mantidos para venda

a) Composição:

	30/09/2024	30/09/2023
BNDU - estoque	1.206	1.695
(-) Provisão para desvalorização de BNDU	(128)	(152)
Total	1.078	1.543

b) Variação dos ativos não correntes:

	30/09/2024	30/09/2023
Saldo no início do exercício	1.543	930
Amortizações	(516)	-
Constituição de BNDU	-	765
Resultado com ativos não correntes mantidos para venda	-	(152)
Constituição/Reversão de <i>impairment</i>	51	-
Saldo no final do exercício	1.078	1.543

14) Outros ativos

a) Composição:

	30/09/2024	30/09/2023
Transitórias	12	-
Total	12	-

b) Variação de outros ativos:

	30/09/2024	30/09/2023
Saldo no início do exercício	-	-
Reclassificação de transitórias	12	-
Saldo no final do exercício	12	-

15) Passivos financeiros avaliados ao custo amortizado

a) Certificados de recebíveis imobiliários emitidos:

	30/09/2024	30/09/2023
Certificado de recebíveis (Nota 15.b)	30.127	26.712
Prejuízo acumulado aos investidores	(28.638)	(24.157)
Total	1.489	2.555

b) Variação de certificado de recebíveis:

	30/09/2024	30/09/2023
Saldo no início do exercício	26.712	25.207
Amortização do principal e juros da classe júnior	(1.380)	-
Amortização do principal	(606)	-
Juros	(774)	-
Despesas com certificado de recebíveis	4.795	1.505
Saldo no final do exercício	30.127	26.712

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

Série	Data	Amortização extraordinária
246 – Júnior	31/01/2024	68
Total		68

16) Provisões

São constituídas provisões para todos os processos classificados como perda provável com base no histórico de perdas, na opinião de assessores jurídicos, na natureza e complexidade das ações e no posicionamento dos tribunais. A provisão constituída é suficiente para atender ao risco de perda decorrente desses processos.

Processos cíveis

São processos de natureza condenatória de obrigação de pagar e ou de fazer, referente às ações indenizatórias, revisionais e tarifas.

As ações cíveis, geridas por meio de sistema informatizado, são divididas em dois grupos:

i) ações massificadas

Na metodologia utilizada para o cálculo da provisão cível nas ações massificadas, antes das decisões, é aplicado um modelo estatístico que calcula o *ticket* médio de perda de todas as ações encerradas nos últimos 12 meses por *cluster*, cujo acompanhamento periódico demonstra a adequação do montante de provisões.

ii) ações cíveis estratégicas

A provisão das ações cíveis estratégicas é realizada de forma julgamental pelos especialistas internos, a partir de análise conjugada dos elementos do processo, opinião de escritório terceirizado, momento processual, e entendimento dos tribunais sobre o tema.

Não existem em curso processos administrativos significativos por descumprimento das normas do Sistema Financeiro Nacional que possam gerar o pagamento de multas ou causar impactos representativos no resultado.

A Série possui registradas provisões cuja probabilidade de perda é provável, conforme demonstrado a seguir:

	30/09/2024	30/09/2023
Provisão para contingências cíveis	52	-
Total	52	-

17) Outros passivos

a) Composição:

	30/09/2024	30/09/2023
Valores a pagar - diversos	43	245
Total	43	245

b) Variação de valores a pagar – diversos:

	30/09/2024	30/09/2023
Saldo no início do exercício	245	21
Provisão para despesas administrativas	158	265
Pagamento de despesas	(361)	(43)
Outras receitas/(despesas) operacionais	1	2
Saldo no final do exercício	43	245

18) Resultado com juros e similares

	30/09/2024	30/09/2023
Receita com juros e similares	(69)	19
Receita de juros com lastro	17	28
Receita de correção monetária com lastro	6	(16)
Receita de mora e multa sobre lastro	(108)	-
Rendimentos sobre títulos e valores mobiliários	16	7
Despesas com juros e similares	(4.796)	(1.505)
Despesa de juros com lastro	(1.837)	(3.335)
Despesa de correção monetária com lastro	(2.959)	1.830
Total	(4.865)	(1.486)

19) Ganhos no valor recuperável de ativos financeiros

	30/09/2024	30/09/2023
Constituição/reversão de provisão sobre direitos creditórios	557	467
Total	557	467

20) Despesas administrativas

	30/09/2024	30/09/2023
Serviços técnicos especializados	95	118
Imóveis retomados	-	83
Administração e estruturação de CRIs	14	14
Outras despesas administrativas	49	50
Total	158	265

21) (Provisões)/Reversões líquidas

	30/09/2024	30/09/2023
Riscos cíveis	(52)	46
Total	(52)	46

22) Outras receitas/(despesas) operacionais

	30/09/2024	30/09/2023
Constituição/(reversão) de prejuízo aos investidores	4.481	1.392
Outras receitas/(despesas) operacionais	(13)	(2)
Total	4.468	1.390

23) Resultado com ativos não correntes mantidos para venda

	30/09/2024	30/09/2023
Resultado com venda de BNDU	47	(152)
Constituição de provisão para desvalorização de BNDU vendido a prazo	4	-
Total	51	(152)

24) Saldos e transações com partes relacionadas

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

	Grau de relação	Prazo máximo	Ativo	
			(Passivo)	
			30/09/2024	30/09/2023
Valores a pagar				
Brazilian Securities Cia. de Securitização	Emissora	Sem prazo	(4)	(231)

São Paulo, 21 de maio de 2025.

DIRETORIA

Carlos Eduardo Pereira Guimarães
Leonardo Ricci Scutti

CONTADOR

Ricardo Comunian de Souza
CRC 1SP253399/O-0