

Brazilian Securities Companhia de Securitização Série 3230323

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	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes

Av. Eng. Luís 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 3230323 - 1310112712 - Brazilian Securities Companhia de Securitização
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado Série 3230323 - 1310112712 - 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 nº 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 nº 14.430/22 e, também, 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.

Consequentemente, 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 nº 1.e) e 14.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\$ 861 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\$ 71.386 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 3230323 CÓDIGO IF N° 1310112712
BALANÇO PATRIMONIAL EM 30 DE SETEMBRO DE 2022 E DE 2021
 (Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Nota explicativa	30/09/2022	30/09/2021
Caixa e equivalentes de caixa	12	10	24
Ativos financeiros ao custo amortizado		71.386	70.050
Instrumentos de dívida	13	-	82
Recebíveis imobiliários	4.b	71.386	69.968
Total do ativo		71.396	70.074
Passivo	Nota explicativa	30/09/2022	30/09/2021
Passivos financeiros ao custo amortizado	14	70.463	69.143
Certificados de recebíveis		70.463	69.143
Certificado de recebíveis		71.324	69.143
Prejuízo acumulado aos investidores		(861)	-
Valores a repassar à cedentes		929	929
Outros passivos	15	5	2
Total do passivo		71.396	70.074

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.

BRAZILIAN SECURITIES CIA. DE SECURITIZAÇÃO
PATRIMÔNIO SEPARADO - SÉRIE 3230323 CÓDIGO IF Nº 1310112712
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2022 E DE 2021

(Em milhares de reais - R\$)

Resultado	Nota Explicativa	30/09/2022	30/09/2021
Resultado com juros e similares	16	21	4
Receitas com juros e similares		12.076	3.574
Receitas com direitos creditórios		12.055	3.570
Rendimentos sobre instrumentos de dívida		21	4
Despesas com juros e similares		(12.055)	(3.570)
Despesas com CRI emitido		(12.055)	(3.570)
Despesas administrativas	17	(28)	(19)
Outras despesas administrativas		(28)	(19)
Despesas tributárias		-	(2)
Outras receitas/(despesas) operacionais	18	7	17
Constituição/(reversão) de prejuízo acumulado aos investidores		861	-
Constituição/reversão de valores a pagar a cedente		-	17
Demais receitas/(despesas) operacionais		(854)	-
Lucro/prejuízo do exercício		-	-

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.

BRAZILIAN SECURITIES CIA. DE SECURITIZAÇÃO
PATRIMÔNIO SEPARADO - SÉRIE 3230323 CÓDIGO IF N° 1310112712
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2022 E DE 2021

(Em milhares de reais - R\$)

Fluxo de caixa - Método direto	30/09/2022	30/09/2021
Entradas de caixa	6.825	1.316
(+) Recebimentos de direitos creditórios	6.727	1.004
(+) Variação com instrumentos de dívida	98	312
Saídas de caixa	(6.839)	(1.293)
(-) Pagamentos efetuados à classe sênior	(6.814)	(1.273)
Amortização do principal	(3.098)	(784)
Juros	(3.715)	(489)
(-) Pagamentos de despesas	(25)	(20)
Variação líquida no caixa do patrimônio separado	(14)	23
Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes de Caixa	24	1
Saldo Final de Caixa e Equivalentes de Caixa	10	24

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.

1) Contexto operacional

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários - SÉRIE 3230323 (Série), com registro na CETIP nº 1310112712, 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 27/09/2013.

b) Sumário das operações efetuadas:

Série	Data	Evento	Qtde.	Valor Emissão	Juros remuneratórios	Vencimento
323-Única	27/09/2013	Emissão	40	R\$ 40.000	Equivalente à variação das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, acrescida exponencialmente de spread de 2,50% ao ano - base 252 dias úteis.	21/09/2026

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:

- Alienação Fiduciária de Quotas da Cedente;
- Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora;
- Cessão Fiduciária de Recebíveis; e
- Alienação Fiduciária dos Imóveis.

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 nº 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\$ 40.000, e compreendem:

- Direito de recebimento de 100% do somatório dos aluguéis mensais;
- Todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Cedente, por força do Contrato de Locação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios;
- Anualmente, ou em menor periodicidade que venha a ser permitida pela legislação, o valor dos aluguéis integrantes dos Créditos Imobiliários será reajustado monetariamente, de acordo com a variação percentual acumulada do IPCA-IBGE.

b) Composição:

	30/09/2022	30/09/2021
Recebíveis imobiliários (Nota 4.d e 4.e)	71.324	69.143
Transitórias	62	825
Total	71.386	69.968

Não há provisão constituída.

c) Variação

	30/09/2022	30/09/2021
Saldo no início do exercício	69.968	67.357
Amortizações	(3.629)	(1.004)
Resultado com juros e similares com direitos creditórios	12.055	3.570
Outras receitas/despesas operacionais	(7.008)	45
Saldo no final do exercício	71.386	69.968

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
-	10.356	37.446	23.522	-	71.324	69.143

Os direitos creditórios têm vencimento final em 21/09/2026.

e) Ativos financeiros classificados como custo amortizado:

Vencimento final	Remuneração	30/09/2022	30/09/2021
21/09/2026	100% da Taxa DI, acrescida exponencialmente de spread de 2,50% ao ano	71.324	69.143
Total		71.324	69.143

f) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios:

- Alienação Fiduciária do Imóvel;
- Carta de Fiança Bancária;
- Alienação Fiduciária de Quotas da Cedente;
- Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora; e
- Cessão Fiduciária dos Recebíveis.

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

Verificada a falta de pagamento, a Emissora deverá seguir os procedimentos previstos em tais contratos, a saber:

- Cobrança de multa de 2% (dois por cento), acrescida de atualização monetária pelo IPCA/IBGE, e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento.

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:	323-Única
Data de emissão:	27/09/2013
Prazo:	21/09/2026
Quantidade de CRI:	40
Valor global da emissão:	R\$ 40.000
Remuneração:	Equivalente à variação das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de um dia, acrescida exponencialmente de spread de 2,50% ao ano – base 252 dias úteis.
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:

Data da Assembleia	Evento	Deliberações
12/11/2021	Assembleia Geral de Titulares de CRIs	<ul style="list-style-type: none"> • Deliberar sobre decretação ou não, do vencimento antecipado dos CRI; • Reestruturação do fluxo financeiro dos CRI e da respectiva taxa de juros; • Substituição de todas as disposições relativas ao fundo de reserva nos documentos da Emissão; • Suspensão provisória do mecanismo de amortização extraordinária dos CRI e de recomposição do fundo de reserva; • Suspensão definitiva da verificação da razão mínima mensal do fluxo de recebíveis; • Definição do cálculo do resultado líquido; • Alteração do prazo de entrega dos balancetes trimestrais; e • Verificação sobre o prêmio de reposição a ser pago pela devedora.
25/04/2022	Assembleia Geral de Titulares de CRIs	<ul style="list-style-type: none"> • Deliberar a respeito do novo prazo para a celebração dos aditamentos aos instrumentos da emissão; • Aprovar proposta da Devedora, para que a cláusula 17.3 do Contrato de Locação seja aditada, a fim de refletir a dispensa de endosso à Securitizadora referente às coberturas contra atos dolosos; • Ratificação dos aditamentos, na forma do Anexo II da presente Assembleia; e • Ratificação da entrega da procuração prevista no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da Performance Carioca Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Data da Assembleia	Evento	Deliberações
13/09/2022	Assembleia Geral de Titulares de CRIs	<ul style="list-style-type: none"> • Deliberar sobre a decretação ou não do vencimento antecipado dos CRI; • Autorizar o pagamento parcial da dívida dos CRI com o emprego dos recursos depositados na Conta Centralizadora; • Deliberar, conforme consta na Comunicação Devedora, acerca da reestruturação do fluxo de pagamento de juros/principal dos CRI; • Deliberar do pagamento dos juros devidos com o emprego do Resultado Operacional Bruto mensal; • Deliberar, conforme previsto na Comunicação Devedora, sobre a possibilidade de retenção integral do Resultado Operacional Bruto de abril/2022; • Deliberar, conforme previsto na Comunicação Devedora, sobre a possibilidade de retenção integral do Resultado Operacional Bruto de abril/2022; • Deliberar, conforme previsto na Comunicação Devedora, sobre a possibilidade de, na hipótese de ausência de envio do Relatório Mensal do Empreendimento, em substituição à transferência de todo o saldo da Conta do Empreendimento para a Conta Centralizadora dos CRI – conforme disposto nas cláusulas 3.8.2; • Ratificar a nova redação da notificação à Accor, na forma do modelo previsto no Anexo VII do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; • Deliberar, conforme previsto na Comunicação Devedora, acerca da possibilidade de supressão da retenção provisória; e • Deliberar a respeito do procedimento de avaliação do Hotel Ibis Copacabana Posto 5.

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
Oliveira Trust DTVM S.A.	Agente fiduciário	Parcelas semestrais, corrigidas pela variação do IGPM, remuneração acrescida de impostos	25	17
Grant Thornton Auditores Independentes	Auditoria externa	Pagamento anual	3	-
BDO RSC Auditores Independentes SS	Auditoria externa	Dois pagamentos anuais, com remuneração acrescida de impostos	-	2
Total			28	19

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 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	10	24
Total	10	24

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

	30/09/2022	30/09/2021
Aplicações em CDB	-	82
Total	-	82

b) Variação:

	30/09/2022	30/09/2021
Saldo no início do exercício	82	392
Adições (alienações) Líquidas	(98)	(312)
IRRF/IOF sobre resgates de aplicações financeiras	(5)	(2)
Juros	21	4
Saldo no final do exercício	-	82

c) Prazo de vencimento:

	30/09/2022	30/09/2021
Acima de 360 dias	-	82
Total	-	82

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

	30/09/2022	30/09/2021
Certificado de recebíveis (Nota 14.b)	71.324	69.143
Prejuízo acumulado aos investidores	(861)	-
Total	70.463	69.143

b) Variação de certificado de recebíveis:

	30/09/2022	30/09/2021
Saldo no início do exercício	69.143	66.801
Amortização do principal e juros da classe sênior	(6.813)	(1.273)
Amortização do principal	(3.098)	(784)
Juros	(3.715)	(489)
Despesas com certificado de recebíveis	8.994	3.615
Saldo no final do exercício	71.324	69.143

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.

15) Outros passivos**a) Composição:**

	30/09/2022	30/09/2021
Valores a pagar - diversos	5	2
Total	5	2

b) Variação de valores a pagar – diversos:

	30/09/2022	30/09/2021
Saldo no início do exercício	2	3
Provisão para despesas administrativas	28	19
Pagamento de despesas	(25)	(20)
Saldo no final do exercício	5	2

16) Resultado com juros e similares

	30/09/2022	30/09/2021
Receita com juros e similares	12.076	3.574
Receita de juros com lastro	11.976	3.570
Receita de correção monetária com lastro	78	-
Rendimentos sobre instrumentos de dívida	22	4
Despesas com juros e similares	(12.055)	(3.570)
Despesa de juros com lastro	(11.945)	(3.570)
Despesa de correção monetária com lastro	(110)	-
Total	21	4

17) Despesas administrativas

	30/09/2022	30/09/2021
Serviços técnicos especializados	28	17
Administração e estruturação de CRIs	-	2
Total	28	19

18) Outras receitas/(despesas) operacionais

	30/09/2022	30/09/2021
Constituição/(reversão) de prejuízo aos investidores	861	-
Constituição/reversão de valores a pagar à cedentes	-	17
Outras receitas/(despesas) operacionais	(854)	-
Total	7	17

19) 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)	
			30/09/2022	30/09/2021
Valores a pagar				
Brazilian Securities Cia. de Securitização	Emissora	Sem prazo	(5)	(2)

São Paulo, 30 de dezembro de 2022.

DIRETORIA

Carlos Eduardo Pereira Guimarães
Dermeval Bicalho Carvalho

CONTADOR

Ricardo Comunian de Souza
CRC 1SP253399/O-0