

Brazilian Securities Companhia de Securitização Série 2570258 IF 11I0016821 e 11I0017007

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis
nº 23BN2-012-PB

Em 30 de setembro de 2023



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 30 de setembro de 2023 e 2022	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 da
**Série 2570258 - Código IF 11I0016821 e 11I0017007 - Brazilian Securities Companhia de
Securitização**
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado da Série 2570258 - Código IF 11I0016821 e 11I0017007 - 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 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 30 de setembro 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 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.

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

Incerteza de continuidade operacional

Chamamos a atenção as Notas Explicativas nºs 1.e) e 16.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\$ 257.566 mil, em 30 de setembro 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 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 Imobiliários (CRIs)

(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\$ 3.498 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 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 dos recebíveis 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 e nos procedimentos de auditoria efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Patrimônio Separado na preparação de suas demonstrações contábeis, foram adequados para atendimento da Lei nº 14.430/22 e 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 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, 18 de dezembro de 2023

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



Thiago Benazzi Arteiro
Contador CRC 1SP-273.332/O-9

BRAZILIAN SECURITIES CIA. DE SECURITIZAÇÃO
PATRIMÔNIO SEPARADO - SÉRIE 2570258 CÓDIGO IF 1110016821 E 1110017007
BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 E 2022
(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Nota explicativa	30/09/2023	30/09/2022
Caixa e equivalentes de caixa	12	6	30
Ativos financeiros ao custo amortizado		3.635	4.003
Instrumentos de dívida	13	38	55
Recebíveis imobiliários	4.b	4.961	5.190
Perda estimada por redução no valor de recuperação	4.b	(1.463)	(1.373)
Outros ativos financeiros	14	99	131
Ativos não correntes mantidos para venda	15	564	564
Total do ativo		4.205	4.597
Passivo	Nota explicativa	30/09/2023	30/09/2022
Passivos financeiros ao custo amortizado	16	4.166	4.528
Certificados de recebíveis		4.166	4.528
Certificados de recebíveis		261.732	192.273
Prejuízo acumulado aos investidores		(257.566)	(187.745)
Provisões	17	17	50
Outros passivos	18	22	19
Total do passivo		4.205	4.597

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

BRAZILIAN SECURITIES CIA. DE SECURITIZAÇÃO
PATRIMÔNIO SEPARADO - SÉRIE 2570258 CÓDIGO IF 1110016821 E 1110017007
DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 E 2022
 (Em milhares de reais - R\$)

Resultado	Nota Explicativa	30/09/2023	30/09/2022
Resultado com juros e similares	19	(69.695)	(70.285)
Receitas com juros e similares		209	940
Receitas com direitos creditórios		203	924
Receita de juros com BNDU vendido a prazo		-	8
Rendimentos sobre instrumentos de dívida		6	8
Despesas com juros e similares		(69.904)	(71.225)
Despesas com CRI emitido		(69.904)	(71.225)
Perdas no valor recuperável de ativos financeiros	20	(107)	(129)
Despesas administrativas	21	(50)	(160)
Outras despesas administrativas		(50)	(160)
Provisões líquidas	22	33	(50)
Outras receitas/(despesas) operacionais	23	69.819	70.624
Constituição/(reversão) de prejuízo acumulado aos investidores		69.821	70.667
Demais receitas/(despesas) operacionais		(2)	(43)
Lucro/prejuízo do exercício		-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

BRAZILIAN SECURITIES CIA. DE SECURITIZAÇÃO
PATRIMÔNIO SEPARADO - SÉRIE 2570258 CÓDIGO IF 1110016821 E 1110017007
DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 E 2022
 (Em milhares de reais - R\$)

Fluxo de caixa - método direto	30/09/2023	30/09/2022
Entradas de caixa	469	1.128
(+) Recebimentos de direitos creditórios	432	524
(+) Variação com instrumentos de dívida	22	590
(+) Recebimentos de vendas de BNDU	15	14
Saídas de caixa	(493)	(1.124)
(-) Pagamentos efetuados à classe júnior	(445)	(964)
Juros	(445)	(964)
(-) Pagamentos de despesas	(48)	(160)
Variação líquida no caixa do patrimônio separado	(24)	4
Saldo inicial de caixa e equivalentes de caixa	30	26
Saldo final de caixa e equivalentes de caixa	6	30

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

1) Contexto operacional

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários - Série 2570258, com registro na CETIP 1110016821 e 1110017007, 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 20/09/2011.

b) Sumário das operações efetuadas:

Série	Data	Evento	Qtde.	Valor Emissão	Juros remuneratórios	Vencimento
257-Sênior(a)	20/09/2011	Emissão	42	R\$ 12.713	8,0000% ao ano + IGPM	20/08/2041
258-Júnior	20/09/2011	Emissão	04	R\$ 1.413	46,3348% ao ano + IGPM	20/08/2041

(a) Cota Sênior liquidada antecipadamente em abril de 2021.

c) Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios:

Não há critérios para revolvência definidos para a Série.

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

Não há derivativos utilizados pela Série.

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

- Regime Fiduciário;
- Garantia Real;
- Coobrigação de recompra;
- 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 nº 14.430/22, e também consideram as disposições previstas na ICVM nº 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 foi autorizada pela diretoria da Companhia em 18 de dezembro de 2023.

3) Principais práticas estimativas contábeis

As demonstrações contábeis da Série foram elaboradas com base nas normas internacionais vigentes até 30/09/2023.

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 à taxa de juros efetiva original ou à 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 demonstrações 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\$ 14.126. A Emissora selecionou empreendimentos imobiliários de acordo com os seguintes critérios:

- Imóveis já concluídos, com “Habite-se” concedido pelo órgão administrativo competente;
- Foram aceitos apontamentos no Serasa com restrição no valor máximo de R\$ 1.000,00 para LTV menor que 80%, e restrição no valor máximo de R\$ 3.000,00 para LTV menor que 50%;
- Os contratos deverão prever a contratação de seguros de MIP e DFI;
- Prazo máximo remanescente dos contratos, igual ou inferior a 358 meses;
- Os Créditos Imobiliários deverão ter seu principal acrescido de uma determinada taxa de juros efetiva, calculados pelo sistema de Tabela Price ou Sistema de Amortização Crescente (“SAC”) e serão reajustadas mensalmente pelo IGP-M. A taxa média da carteira é de 13,5793%; e
- Para a análise da capacidade de pagamento dos devedores dos créditos imobiliários a Emissora adotou os seguintes critérios:
 - Para os contratos com vigência superior a 12 meses, considerou-se a inexistência de prestações com atraso superior a 30 dias;
 - Para os contratos que não tenham superado 12 meses de vigência, foi critério de seleção, o comprometimento máximo da renda com a prestação do financiamento de até 30%; e
 - Os Créditos Imobiliários deverão estar representados na forma de CCI conforme disposto na Lei nº 10.931/04.

b) Composição:

	30/09/2023	30/09/2022
Recebíveis imobiliários (Nota 4.d e 4.e)	4.962	5.192
Pendências de recebimentos	(1)	(2)
Total	4.961	5.190

Provisão constituída em 30/09/2023 é R\$ 1.463 (30/09/2022 – R\$ 1.373).

c) Variação:

	30/09/2023	30/09/2022
Saldo no início do exercício	5.190	5.394
Amortizações	(432)	(524)
Constituição de valores a receber	6	-
Constituição de devoluções a efetuar	1	(2)
Constituição de BNDU	-	(564)
Resultado com juros e similares com direitos creditórios	203	924
Outras receitas/(despesas) operacionais	(7)	(38)
Saldo no final do exercício	4.961	5.190

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 30/09/2023	Saldo em 30/09/2022
1.499	293	574	507	2.089	4.962	5.192

Os direitos creditórios têm vencimento final em 29/07/2041.

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 30/09/2023	Saldo em 30/09/2022
57	-	14	1.428	1.499	1.250

f) Ativos financeiros classificados como custo amortizado:

Vencimento final	Remuneração	30/09/2023	30/09/2022
29/07/2041	13,0859% ao ano + IGPM	4.825	4.998
06/07/2036	11,6566% ao ano + IGPM	90	100
30/12/2030	12,0000% ao ano + IGPM	47	54
15/02/2023	11,3868% ao ano + IGPM	-	40
Total		4.962	5.192

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; e
- Uma vez na posse do imóvel a Emissora providenciará a avaliação do imóvel e sua comercialização, através de leilões ou através de contratação de corretores de imóveis.

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

Não há metodologia para determinação de retenção de riscos e benefícios, na aquisição de direitos creditórios.

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:	257-Sênior	258-Júnior
Data de emissão:	20/09/2011	20/09/2011
Prazo:	20/08/2041	20/08/2041
Quantidade de CRI:	42	04
Valor global da emissão:	R\$ 12.713	R\$ 1.413
Remuneração:	8,0000% ao ano + IGPM	46,3348% 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
06/02/2023	Assembleia Geral de Titulares de CRIs	Os Investidores deliberaram, em unanimidade, sem ressalvas, por aprovar, as matérias da Ordem do Dia.

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	30/09/2023	30/09/2022
Oliveira Trust DTVM S.A.	Agente fiduciário	Parcelas semestrais, corrigidas pela variação do IGPM, remuneração acrescida de impostos	26	86
Brazilian Securities Cia. de Securitização	Administração de CRI	Parcelas mensais, corrigidas pelo IGPM	15	15
M.I. Montreal	Direito de uso de <i>software</i>	Diversas	10	8
Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.	Auditoria externa	Pagamento anual	3	3
Total			54	112

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 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 30/09/2023

Não há novas normas.

12) Caixa e equivalentes de caixa

	30/09/2023	30/09/2022
Caixa e equivalentes de caixa	6	30
Total	6	30

13) Instrumentos de dívida

a) Composição:

	30/09/2023	30/09/2022
Aplicações em CDB	38	55
Total	38	55

b) Variação:

	30/09/2023	30/09/2022
Saldo no início do exercício	55	641
Adições (alienações) líquidas	(22)	(590)
Juros	6	7
IRRF/IOF sobre resgates de aplicações financeiras	(1)	(3)
Saldo no final do exercício	38	55

c) Prazo de vencimento:

	30/09/2023	30/09/2022
Acima de 360 dias	38	55
Total	38	55

14) Outros ativos financeiros

a) Composição:

	30/09/2023	30/09/2022
Recebíveis por venda de BNDU	158	173
Provisão sobre recebíveis imobiliários	(59)	(42)
Total	99	131

b) Variação:

	30/09/2023	30/09/2022
Saldo no início do exercício	131	154
Provisão sobre recebíveis por venda de BNDU	(17)	(17)
Amortizações	(15)	(14)
Resultado com juros e similares com recebíveis por venda de BNDU	-	8
Saldo no final do exercício	99	131

15) Ativos não correntes mantidos para venda

a) Composição:

	30/09/2023	30/09/2022
BNDU - estoque	564	564
Total	564	564

b) Variação dos ativos não correntes:

	30/09/2023	30/09/2022
Saldo no início do exercício	564	-
Constituição/reversão de BNDU	-	564
Saldo no final do exercício	564	564

16) Passivos financeiros avaliados ao custo amortizado

a) Certificados de recebíveis imobiliários emitidos:

	30/09/2023	30/09/2022
Certificado de recebíveis (Nota 16.b)	261.732	192.273
Prejuízo acumulado aos investidores	(257.566)	(187.745)
Total	4.166	4.528

b) Variação de certificado de recebíveis:

	30/09/2023	30/09/2022
Saldo no início do exercício	192.273	122.012
Amortização do principal e juros da classe júnior	(445)	(964)
Juros	(445)	(964)
Despesas com certificado de recebíveis	69.904	71.225
Saldo no final do exercício	261.732	192.273

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.

17) 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 é constituída individualmente quando a probabilidade de perda for avaliada como provável, considerando a opinião dos especialistas jurídicos internos, escritórios jurídicos, a natureza e complexidade das ações e o posicionamento dos tribunais.

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:

	30/09/2023	30/09/2022
Provisão para contingências cíveis	17	50
Total	17	50

18) Outros passivos

a) Composição:

	30/09/2023	30/09/2022
Valores a pagar - diversos	19	16
Sobejo por venda de BNDU	3	3
Total	22	19

b) Variação de valores a pagar – diversos:

	30/09/2023	30/09/2022
Saldo no início do exercício	19	19
Provisão para despesas administrativas	50	160
Pagamento de despesas	(48)	(160)
Constituição de valores a repassar	1	(2)
Outras receitas/(despesas) operacionais	-	2
Saldo no final do exercício	22	19

19) Resultado com juros e similares

	30/09/2023	30/09/2022
Receita com juros e similares	209	940
Receita de juros com lastro	478	533
Receita de correção monetária com lastro	(287)	382
Receita de mora e multa sobre lastro	12	10
Receita de juros com BNDU vendido a prazo	-	8
Rendimentos sobre instrumentos de dívida	6	7
Despesas com juros e similares	(69.904)	(71.225)
Despesa de juros com lastro	(85.867)	(59.358)
Despesa de correção monetária com lastro	15.963	(11.867)
Total	(69.695)	(70.285)

20) Perdas no valor recuperável de ativos financeiros

	30/09/2023	30/09/2022
Constituição/reversão de provisão sobre direitos creditórios	90	111
Constituição/reversão de provisão sobre recebíveis de vendas de BNDU	17	18
Total	107	129

21) Despesas administrativas

	30/09/2023	30/09/2022
Serviços técnicos especializados	34	137
Administração e estruturação de CRIs	15	15
Imóveis retomados	-	8
Outras despesas administrativas	1	-
Total	50	160

22) Provisões líquidas

	30/09/2023	30/09/2022
Riscos cíveis	33	(50)
Total	33	(50)

23) Outras receitas/(despesas) operacionais

	30/09/2023	30/09/2022
Constituição/(reversão) de prejuízo aos investidores	69.821	70.667
Outras receitas/(despesas) operacionais	(2)	(43)
Total	69.819	70.624

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)	
			30/09/2023	30/09/2022
Valores a pagar				
Brazilian Securities Cia. de Securitização	Emissora	Sem prazo	(11)	(10)

São Paulo, 18 de dezembro de 2023.

DIRETORIA

Carlos Eduardo Pereira Guimarães
Leonardo Ricci Scutti

CONTADOR

Mayra Ordine
CRC ISP193218/O-9