

## BRAZIL REALTY – COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

(Em reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma).

---

#### 1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários (Companhia) constituída em 14 de setembro de 2004, por meio de Assembleia Geral de Constituição, registrada na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) com o nº 01972-0, tem por atividade a aquisição e securitização de créditos decorrentes de operações de financiamento imobiliário e na emissão e colocação de certificados de recebíveis imobiliários, podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com suas atividades.

A Companhia tem como principal atividade a aquisição de cédulas de créditos imobiliários e/ou cédulas de créditos bancários, e sua securitização através da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) para a Cyrela “Holding”, suas coligadas e controladas.

#### 1.1. ESTRATÉGIA OPERACIONAL

A Companhia possui operações com emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) ocorridas em:

- 14 de junho de 2011: a colocação dos CRIs no mercado ocorreu pela oferta pública de 900 CRIs nominativos e escriturais, da 1ª série da 1ª emissão, com valor unitário de R\$300.000, totalizando R\$270.000.000. Em 2 de junho de 2014, a Companhia efetuou o resgate no montante de R\$ 226.800.000 e R\$43.200.000 permanecem com vencimento em 01 de junho de 2023, restando 144 CRIs nominativos e escriturais;
- 21 de dezembro de 2016: a colocação dos CRIs no mercado ocorreu pela oferta pública de 30.000 CRIs nominativos e escriturais, da 1ª série da 7ª emissão, com valor unitário de R\$ 1.000, totalizando R\$ 30.000.000 com vencimento em 14 de dezembro de 2020;
- 09 de maio de 2018: a colocação dos CRIs no mercado ocorreu pela oferta pública de 300.000 CRIs nominativos e escriturais, da 1ª série da 8ª emissão, com valor unitário de R\$ 1.000. Em 31 de dezembro de 2019, já haviam sido integralizadas 390.000 CRIs, totalizando R\$ 390.000.000 com vencimento em 09 de junho de 2022;
- 14 de agosto de 2018: a colocação dos CRIs no mercado ocorreu pela oferta pública de 110.000 CRIs nominativos e escriturais, da 1ª e 2ª série da 9ª emissão, com valor unitário de R\$ 1.000, totalizando R\$ 110.000.000 com vencimento em 16 de agosto de 2022;
- 07 de outubro de 2019: a colocação dos CRIs no mercado ocorreu pela oferta pública de 50.000.000 CRIs nominativos e escriturais, da 1ª série da 10ª emissão, com valor unitário de R\$ 1.000. Em 31 de dezembro de 2019, já haviam sido integralizadas 18.000.000 CRIs, totalizando R\$ 18.000.000 com vencimento em 12 de outubro de 2022.

Conforme definido no Termo de Securitização, os CRIs da 1ª série da 1ª emissão contarão com garantia representada pela cessão fiduciária referente aos direitos creditórios oriundos da comercialização de unidades imobiliárias de empreendimentos de titularidade das cedentes fiduciárias, ou seja, da controladora Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“Cyrela”) ou das investidas da Cyrela, e direitos e valores depositados pelos compradores das unidades imobiliárias, pelas cedentes fiduciárias ou pela Cyrela, em contas bancárias designadas especificamente para o recebimento de tais valores, nos termos do contrato de cessão fiduciária.

O cálculo do índice de cobertura mínimo é realizado pela divisão entre: (a) o saldo das contas vinculadas multiplicado por fator de ponderação de 1,1, acrescido do montante de equivalente ao saldo devedor dos direitos creditórios imobiliários multiplicado por fator de ponderação equivalente a 1, e (b) o saldo devedor das obrigações garantidas na data do cálculo. O resultado da referida divisão deverá ser igual ou superior a 110%.

Os CRIs da 1ª emissão têm como lastro os créditos imobiliários decorrentes de cédulas de crédito bancário (“CCB”), os CRIs da 5ª e 6ª emissões têm como lastro os créditos imobiliários decorrentes de Debêntures de emissão da Cyrela e, os CRIs da 7ª emissão têm como lastro os créditos imobiliários decorrentes de CCB de emissão da Plano & Plano, os CRIs da 8ª emissão têm como lastro os créditos imobiliários decorrentes de Debêntures de emissão da Cyrela, os CRIs da 9ª emissão têm como lastro os créditos imobiliários decorrentes de CCB de emissão da Cury Construtora e Incorporadora S/A e os CRIs da 10ª emissão têm como lastro os créditos imobiliários decorrentes de CCB de emissão da Atrium Empreendimentos Imobiliários S.A a Companhia instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº. 9.514/97, com a nomeação da Pentágono S/A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, como agente fiduciário. Os créditos imobiliários e a garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Companhia, e passarão a constituir patrimônio destinado exclusivamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº. 9.514/97. Os CRIs são admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (CETIP), e no sistema bovespafix da BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.

Em 31 de dezembro de 2019, os créditos vinculados à 1ª série da 1ª, 7ª, 8ª, 9ª e 10ª emissões, assim como da 2ª série da 9ª emissão de CRI permaneceram adimplentes.

As despesas operacionais da Companhia estão sendo e serão custeadas pela acionista majoritária e controladora Cyrela.

## 2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS ADOTADAS

### 2.1. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras.

#### i) Declaração de Conformidade

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis no Brasil.

A administração afirma que todas as informações relevantes próprias das informações financeiras intermediárias estão sendo evidenciadas, e somente ela, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

## ii) Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as normas da CVM e os pronunciamentos, as interpretações e as orientações técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC.

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelo valor justo, conforme descrito nas práticas contábeis.

Todos os valores apresentados nas demonstrações financeiras estão expressos em reais (R\$), exceto quando indicado de outro modo.

## iii) Informações por segmento

A Companhia atua única e exclusivamente no segmento de securitização de recebíveis imobiliários, motivo pelo qual não se aplica a apresentação das informações de segmentação requeridas pelo pronunciamento técnico CPC 22 - Informações por Segmento.

### 2.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

A preparação das demonstrações financeiras da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como a divulgação de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras.

### 2.3. Resumo das principais práticas contábeis adotadas

#### 2.3.1. Caixa e equivalentes de caixa

A Companhia classifica nessa categoria os saldos de caixa e de contas bancárias de livre movimentação e os investimentos de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor, cujo vencimento seja inferior a 90 dias.

#### 2.3.2. Títulos e Valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários podem incluir aplicações em certificados de depósitos bancários, títulos públicos emitidos pelo Governo Federal e fundos de investimentos.

### 2.3.3. Apuração do resultado

Os custos e despesas são apurados e reconhecidos em conformidade com o regime contábil de competência.

### 2.3.4. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

O imposto de renda e a contribuição social serão calculados observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. O imposto de renda é calculado pela alíquota regular de 15% (acrescida de adicional de 10%), e a contribuição social pela alíquota de 9%, quando da existência de lucros tributáveis. A Companhia está sujeita a tributação de lucro real.

### 2.3.5. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia compreendem o caixa e equivalentes de caixa (classificados como ativo ao valor justo por meio do resultado), contas a receber e demais ativos (classificados como custo amortizado e anteriormente classificados como empréstimos e recebíveis) e fornecedores (classificados como custo amortizado).

A Companhia realizou operações de cessão de crédito de recebíveis imobiliários, para a emissão de CRIs, emitidos conforme o pronunciamento técnico CPC 38 - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração, não constituem obrigação contra a Companhia, estando registrados no passivo da controladora.

### 2.3.6. Resultado básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia, e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento.

## 2.4. Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas

Embora a adoção antecipada seja permitida, a Companhia não adotou as IFRSs novas e abaixo relacionadas:

IFRS	CPC	Tema	Vigência
IFRS 17	-	Contratos de Seguros	1º de janeiro de 2021

Uma série de novas normas serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2021. O Grupo não espera nenhum impacto material nas demonstrações financeiras do Grupo no período de aplicação inicial.

### 3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

A Companhia possui caixa e equivalentes de caixa relativos a saldos bancários disponíveis e aplicações financeiras de alta liquidez. Em 31 de dezembro de 2019, o saldo era de R\$ 10.072 (Em 31 de dezembro de 2018, o saldo era de R\$ 14.190).

### 4. TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS

A companhia possui aplicações em fundo de investimento exclusivos administrados pelo banco Safra e foram remunerados a uma taxa média de 103,35% do CDI. Em 31 de dezembro de 2019, o saldo era de R\$ 508.559.

### 5. CONTAS A RECEBER

Refere-se integralmente à saldos com prestação de serviços, decorrente de operações financeiras, como emissão e transações de títulos securitizados no mercado e que serão recebidos futuramente (Em 31 de dezembro de 2018 o saldo era de R\$ 15.194).

### 6. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A COMPENSAR

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo era de R\$ 3.954 e refere-se substancialmente, a créditos a compensar de períodos anteriores, o prazo para repetição de indébito relativo a saldos negativos de IRPJ ou CSLL, é de cinco anos contados da data final no período de apuração a que se refere o crédito (Em 31 de dezembro de 2018, o saldo era de R\$ 2.185).

### 7. FORNECEDORES

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo era de R\$ 3.193 e refere-se, substancialmente, a gastos com serviços de custódia de títulos (Em 31 de dezembro de 2018 o saldo era de R\$ 4.219).

### 8. ADIANTAMENTOS PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL

Representam adiantamentos para futuro aumento de capital, e tem perspectiva de ocorrerem na primeira alteração contratual, após o recebimento dos aportes ou no prazo mínimo de 120 dias, a partir do encerramento do exercício em que a sociedade tenha recebido tais recursos. Em 31 de dezembro de 2019, o saldo era de R\$ 14.350 (Em 31 de dezembro de 2018 o saldo era de R\$ 223.500).

### 9. REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES

Conforme determinado pela Assembleia Geral Ordinária de 27 de abril de 2019, que elegeu os administradores, não houve determinação de remuneração específica aos mesmos. A Companhia não incorreu em despesas de remuneração com administradores até o momento.

## 10. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

- a) Em 31 de dezembro de 2018, o capital social da companhia estava representado por 101.279 ações ordinárias e nominativas sem valor nominal, equivalentes a R\$101.279. Na Assembleia Geral Ordinária realizada no dia 25 de junho de 2019, foi deliberado a emissão de 513.600 ações nominativas a \$1,00 cada totalizando um aumento de R\$513.600, deste montante R\$273.600 (duzentos e setenta e três mil e seiscentos reais) foram integralizados mediante a capitalização de créditos estruturados a título de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC), do valor residual de R\$240.000 (duzentos e quarenta mil reais) já foram integralizados o montante total de R\$240.000 (duzentos e quarenta mil reais) O capital social da companhia é representado por 614.879 ações ordinárias e nominativas sem valor nominal, equivalentes a R\$ 614.879 (seiscentos e quatorze mil oitocentos e setenta e nove reais).
- b) Prejuízo básico e diluído por ação:

Memória de cálculo do resultado por ação				
Ano	Quantidade média ponderada de ações em circulação	Prejuízo do período em R\$	Prejuízo por ação básico em R\$	Prejuízo por ação diluído em R\$
2019	239.995	(306.354)	(1,27650)	(1,27650)
2018	415.026	(298.964)	(0,72035)	(0,72035)

## 11. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Os principais instrumentos financeiros usualmente utilizados pela Companhia são caixa e equivalentes de caixa, representados por saldos bancários, contas a receber, representado pela venda de prestação de serviços referente as emissões dos CRIs, Adiantamento futuro de aumento de capital - AFAC, representados por adiantamentos para futuro aumento de capital e fornecedores, representados substancialmente por gastos referente a serviços de custódia de títulos.

A Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos efetuando seus depósitos de conta corrente em instituições financeiras de primeira linha.

A Companhia não operou com derivativos no período findo em 31 de dezembro de 2019. Seguem as considerações sobre riscos de instrumentos financeiros:

### Risco de estrutura de capital

Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Companhia monitora os níveis de endividamento de acordo com os critérios definidos pela Administração.

### Informação sobre o valor justo dos instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros apresentados estão mensurados pelo custo amortizado e não apresentam diferenças significativas em relação ao valor justo.

### Ativo

Os recebíveis imobiliários, lastros das operações de securitização sem cláusula de coobrigação, foram objeto de baixa quando da emissão de seus respectivos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs. Tais ativos estão registrados na controladora.

### Passivo

A obrigação referente ao CRI está registrada na controladora, pois a Companhia não é responsável pela liquidação do passivo perante os investidores.

## 12. LUCRO BRUTO

O lucro bruto da Companhia é representado pela prestação de serviços, decorrente das subscrições e integralizações dos CRIs da 1ª série da 7ª e 9ª emissão, tendo como devedoras Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário LTDA e Cury Construtora e Incorporadora S.A respectivamente.

	2019	2018
Receita Bruta	68.987	85.177
(-) Impostos sobre a Receita	(9.830)	(12.138)
(=) Receita Líquida	59.157	73.039

## 13. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas da Companhia podem ser assim demonstradas:

	2019	2018
Legais e Cartoriais	-	(176)
Serviços Profissionais e Contratados	(76.095)	(74.050)
Utilidades e Serviços	(9.854)	(8.835)
	(85.949)	(83.061)

#### 14. RESULTADO FINANCEIRO

As despesas financeiras líquidas da Companhia podem ser assim demonstradas:

	2019	2018
Despesas financeiras:		
Despesas bancárias	(114.442)	(128.723)
Outras despesas financeiras	(163.844)	(82.132)
	<u>(278.286)</u>	<u>(210.855)</u>
Receitas Financeiras:		
Rendimentos de Aplicações Financeiras	1.817	343
Cofins/ Pis s/ Receitas Financeiras	(84)	(15)
	<u>1.733</u>	<u>328</u>
Resultado Financeiro	<u>(276.553)</u>	<u>(210.527)</u>

#### 15. COBERTURA DE SEGUROS

A Companhia não possui seguros contratados em 31 de dezembro de 2019.

#### 16. ADOÇÃO DA INSTITUIÇÃO CVM N° 600 REGIME DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS DO AGRONEGÓCIO E RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS.

Em 1° de agosto de 2018 foi emitida a instrução normativa CMV n° 600, que dispõe sobre a regulamentação do Certificado de Recebíveis do Agronegócio (CRA) e Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), apresentando mudanças significativas relativas as operações que compõe o patrimônio separado, que atribui a elaboração das demonstrações financeiras individuais de cada patrimônio separado, de acordo com as práticas contábeis aplicáveis às companhias abertas e auditadas por auditores independentes.

Devido as modificações dessa instrução, a Companhia deixou de apresentar nestas demonstrações financeiras a informação suplementar das demonstrações financeiras fiduciárias, que vinham sendo apresentadas nas notas explicativas desde as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2017 e ITR de 30 de setembro de 2018, que por sua vez serão apresentadas de forma individualizada e entregue à CVM na data em que forem colocadas à disposição do público, o que não deve ultrapassar 03 meses (90 dias) do encerramento do exercício social de cada patrimônio separado, acompanhadas de parecer do auditor independente

Conforme estabelecido pela Instrução CVM n° 600, a data do encerramento do exercício de cada patrimônio separado, para fins de elaboração das demonstrações individuais, deve ser 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro ou 31 de dezembro de cada ano, dessa forma, a Companhia determinou as seguintes datas de encerramento do exercício de cada patrimônio separado da securitizadora:

<b>Série/Emissão</b>	<b>CRI</b>	<b>Data de encerramento do exercício</b>
1/1	CRI	30/06/2019
1/7	CRI	30/06/2019
1/8	CRI	30/06/2019
1/9	CRI	30/06/2019
1/10	CRI	30/06/2020

#### 17. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 03 de dezembro de 2019, a Companhia recebeu um depósito bancário no valor de R\$ 492.990 e foi identificado que foi depositado indevidamente em sua conta. Esse recurso foi alocado, na rubrica de demais contas do passivo e conseqüentemente, foi transferido em 17 de fevereiro de 2020.

A Companhia não enxerga impacto econômico-financeiro potencial advindo da epidemia de COVID-19 na continuidade dos negócios e operações da Brazil Realty Cia Securitizadora de Créditos Imobiliários, não tendo, portanto, impacto monetário futuro.

#### 18. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras da Companhia foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 12 de março de 2020.

Em observância às disposições da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 480/09, a diretoria da Companhia declarou que discutiu, revisou e concordou com as demonstrações financeiras e com as conclusões expressas no relatório dos auditores independentes relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

---