

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes

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

T +55 11 3886-5100

À Administradora e aos Investidores do Patrimônio Separado
1ª Série da 10ª Emissão
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado 1ª Série da 10ª emissão (“Patrimônio Separado”), administrado pela Brazil Realty Securitizadora de Créditos Imobiliários (“Securitizadora”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2020 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 financeiras.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas para o exercício findo em 30 de junho de 2020 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas financeiras adotadas no Brasil aplicáveis aos Patrimônios Separados regidos pela Lei nº 9.514/97, e também consideram as disposições previstas na ICVM 480/2018 para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme Nota Explicativa nº-2.

Base para 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 9.514/1997 e do Art. 25-A da ICVM nº 480/2018, que requer que as Securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta. Conseqüentemente, as demonstrações financeiras podem não servir para outra finalidade. 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 Imobiliários – CRI

(Conforme Notas Explicativas nº 5)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Patrimônio Separado possui valores a receber no montante de R\$ 31.539.553 referentes às suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários – 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 Imobiliários – 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 período.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: (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) análise da aderência das divulgações efetuadas das demonstrações financeiras atendem aos requisitos estabelecidos pela Instrução CVM nº 600/2018.

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 financeiras, foram adequados para atendimento da lei 9.514/1997 e do art. 25-A da Instrução CVM nº 480/2018, no contexto das referidas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administração da Securitizadora pelas demonstrações financeiras

A administração da Securitizadora é responsável pela elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as práticas financeiras adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados, regidos pela Lei nº 9.514/1997 e que também consideram as disposições previstas na ICVM nº 480/2018, 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 9.514/97, 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:

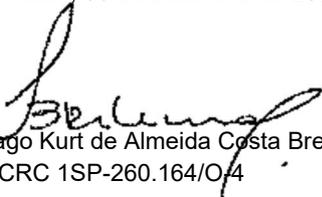
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar 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;
- Avaliamos a adequação das políticas financeiras utilizadas e a razoabilidade das estimativas financeiras 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.

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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 30 de setembro de 2020



Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer
CT CRC 1SP-260.164/O-4

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

Brazil Realty Securitizadora
de Créditos Imobiliários

Patrimônio Separado

1ª série da 10ª emissão

Código: 1910331635

Demonstrações Financeiras para o exercício findo
em 30 de junho de 2020

ÍNDICE

Balanço Patrimonial.....	6
Demonstração do Resultado do Exercício.....	7
Demonstração do Fluxo de Caixa.....	8
Notas Explicativas.....	9

BRAZIL REALTY SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIARIOS

BALANÇO PATRIMONIAL VINCULADO AO PATRIMONIO SEPARADO

1ª SÉRIE DA 10ª EMISSÃO - CÓDIGO: 1910331635

EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020

(Em Reais - \$)

<u>ATIVO</u>	<u>06/2020</u>	<u>PASSIVO</u>	<u>06/2020</u>
Circulante	11.232.370	Circulante	11.232.370
Direitos creditórios	11.232.370	Captação de Recursos com Emissão de Títulos	11.232.370
Créditos Vinculados	11.232.370	Valores Mobiliarios Emitidos	11.232.370
Não Circulante	20.307.183	Não Circulante	20.307.183
Direitos creditórios	20.307.183	Captação de Recursos com Emissão de Títulos	20.307.183
Créditos Vinculados	20.307.183	Valores Mobiliarios Emitidos	20.307.183
TOTAL DO ATIVO	<u>31.539.553</u>	TOTAL DO PASSIVO	<u>31.539.553</u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADOS VINCULADOS AO PATRIMONIO SEPARADO
1ª SÉRIE DA 10ª EMISSÃO - CÓDIGO: 1910331635
EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020
(Em Reais - \$)

	<u>06/2020</u>
RESULTADO FINANCEIRO	
Despesas Financeiras	(1.129.354)
Juros sobre Captação de Recursos com Emissão de Títulos	(1.129.354)
Receitas Financeiras	1.129.354
Juros sobre Direitos Creditórios	1.129.354
LUCRO/(PREJUÍZO) DO EXERCÍCIO	<hr/> - <hr/>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

BRAZIL REALTY SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIARIOS

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA DIRETO VINCULADOS AO PATRIMÔNIO SEPARADO
1ª SÉRIE DA 10ª EMISSÃO - CÓDIGO: 1910331635
EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020
(Em Reais - \$)

	<u>06/2020</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	
Entradas de Caixa	2.690.143
(+) Direitos Creditórios	1.689.178
(+) Juros sobre Direitos Creditórios	1.000.966
Saídas de Caixa	(2.690.143)
(-) Captação de Recursos com Emissão de Títulos	(1.689.178)
(-) Juros sobre Captação de Recursos com Emissão de Títulos	(1.000.966)
AUMENTO/(REDUÇÃO) DE CAIXAS E EQUIVALENTES	<hr/> - <hr/>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

BRAZIL REALTY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
1ª SÉRIE DA 10ª EMISSÃO - CÓDIGO: 1910331635

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO
FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020, LEVANTADAS PARA O PATRIMÔNIO SEPARADO.

(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.

No desempenho de seu objeto social e na condição de Emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e em cumprimento ao disposto no art. 12 da lei 9.514, de 20 de novembro de 1997 e da IN CVM nº 600, de 01 de agosto de 2018, a Brazil Realty Securitizadora de Créditos Imobiliários constituiu o Patrimônio Separado (“Patrimônio Separado”) aos quais se referem as demonstrações financeiras ora disponibilizadas, relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2020.

Em complemento, registramos a seguir outras informações relacionadas ao Patrimônio Separado citado:

- 25 de setembro de 2019: a colocação dos CRIs no mercado ocorreu pela oferta pública de 50.000 CRIs nominativos e escriturais, da 1ª série da 10ª emissão, com valor unitário de R\$ 1.000. Em 30 de junho de 2020, já haviam sido integralizadas 34.000 CRIs, totalizando R\$ 31.539.533 com vencimento em 12 de outubro de 2022.

2. BASE DE PREPARAÇÃO

As Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados (nota 4), de acordo com os requerimentos do art.34 da instrução CVM nº 600, de 1º de agosto de 2018, que dispensa a apresentação destas demonstrações financeiras de forma comparativa em sua adoção inicial.

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado foram elaboradas e estão sendo apresentadas em cumprimento a Instrução nº 600 da Comissão de Valores Mobiliários e atendem os propósitos específicos da referida instrução.

A Administração do Patrimônio Separado declara e confirma que todas as informações relevantes próprias contidas nas demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas pela Administradora do Patrimônio Separado na sua gestão.

2.2. Bases de mensuração

As informações financeiras são elaboradas considerando o custo histórico como base de valor, ajustadas quando aplicável para refletir os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado. O Patrimônio Separado elabora suas demonstrações financeiras, exceto as demonstrações de fluxo de caixa, utilizando a contabilização pelo regime de competência.

2.3. Moeda funcional

As informações financeiras são apresentadas em Reais (R\$), usando a moeda funcional (moeda do ambiente econômico primário em que o Patrimônio Separados opera). Ao definir a moeda funcional do Patrimônio Separado a Administração considerou qual a moeda que influencia significativamente o preço de venda dos serviços prestados e a moeda na qual a maior parte do custo de sua prestação de serviços é paga ou incorrida. As informações financeiras de 30 de junho de 2020 são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação do Patrimônio Separado. Todas as informações financeiras apresentadas foram arredondadas para a unidade mais próxima, exceto quando indicado de outra forma.

2.4. Uso de estimativas e julgamentos

As demonstrações financeiras acima referidas para o exercício findo em 30 de junho de 2019 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Patrimônios Separados regidos pela Lei 9.514/97, e também consideram as disposições previstas na Instrução CVM nº 480/2018 para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial.

Para efetuar as referidas estimativas, a Administração utiliza as melhores informações disponíveis na data da preparação das demonstrações financeiras, bem como a experiência de eventos passados e correntes, considerando ainda pressupostos relativos a eventos futuros.

As estimativas e premissas, quando necessárias, são revisadas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas respectivamente.

A emissão das demonstrações financeiras anuais foi autorizada pela Diretoria da Emissora em 30 de setembro de 2020.

3. MOEDA FUNCIONAL

As demonstrações financeiras são apresentadas em real (R\$) que é a moeda funcional do Patrimônio Separado.

4. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS APLICÁVEIS AOS PATRIMONIOS SEPARADOS

As práticas contábeis descritas abaixo foram aplicadas de maneira no exercício apresentado.

Ativos financeiros mensurados a custo amortizado

São representados por direitos creditórios, com pagamentos fixos ou calculáveis que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os direitos creditórios são medidos pelo custo amortizado, através do método de juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução de valor recuperável.

Passivos financeiros não derivativos

São representados substancialmente por obrigações por emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários, reconhecidos inicialmente pelo valor justo, acrescido de quais custos de transação atribuíveis na data de negociação no qual a Emissora identifica que o patrimônio separado se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. São medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos e sua baixa ocorre quando suas obrigações contratuais retiradas, cancelas ou vencidas.

Receitas por intermediação financeira

É formada pelo montante de juros, deságio/ágio atualização monetária e outras eventuais receitas acessórias (encargos monetários, multas, entre outras) auferidas nas carteiras de recebíveis imobiliários.

Essas receitas são reconhecidas quando existe evidência convincente:

- (i) Provável que os benefícios econômicos financeiros poderão ser efetivamente auferidos;
- (ii) Os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos podem ser mensurados de maneira confiável;
- (iii) O valor da receita operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

Despesa por intermediação financeira

É formada pelo montante de juros, ágios/deságios e atualização monetária apurada nos Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos, bem como as demais despesas vinculadas diretamente à emissão desses certificados.

Essas despesas são reconhecidas quando existe a evidência convincente:

- (i) Os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos podem ser mensurados de maneira confiável;
- (ii) O valor de despesa operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

Provisões

(i) Provisões para créditos de liquidação duvidosa

A provisão para créditos de liquidação duvidosa é baseada em premissas que consideram o histórico e perspectivas de perdas esperadas de suas operações correntes e suas estimativas. Exemplos: (a) atrasos no pagamento das parcelas; (b) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão é registrada, sendo que o modelo adotado pelo Patrimônio Separado é a abordagem simplificada. Tais premissas são revisadas anualmente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos.

(ii) Redução ao valor recuperável (“impairment”)

Eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do valor recuperável dos ativos com vida útil definida. Quando tais evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para redução ao valor recuperável (“Impairment”), ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável

(iii) Provisões Contingentes para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

Os passivos contingentes são decorrentes de eventos incertos e dependem de eventos futuros para determinar a sua probabilidade, ou seja, cuja expectativa de perda seja provável, os quais estejam avaliados como perda possível ou remota, deve ser apenas divulgado em nota explicativa.

5. DESCRIÇÃO DOS DIREITOS CREDITORIOS IMOBILIARIOS

Característica

Emissão têm como lastro os créditos imobiliários decorrentes de CCB Imobiliária onde a José Celso Gontijo Engenharia S.A figura como devedor, e cessão de créditos imobiliários oriundos de repasses de financiamentos imobiliários 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 B3 – Brasil, Bolsa e Balcão.

Garantias

O Aval a alienação fiduciária e a cessão fiduciária.

Revolvência

Não há cláusulas previstas para revolvência dos direitos creditórios.

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

A Emissora tem como foco a melhor performance e liquidez do Patrimônio Separado, logo, para esse possível cenário é tratado como prioridade uma eventual inadimplência dos créditos, levando em consideração o fluxo previsto de pagamento para a amortização e juros dos Certificados de Recebíveis Imobiliários.

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

Não houve no exercício eventos de pré-pagamentos das operações.

Informações sobre aquisição substancial ou não dos riscos e benefícios da carteira

O Patrimônio Separado não assume risco ou benefícios vinculados a carteira, as emissões são de titularidades dos investidores.

Comportamento da carteira de créditos vinculados à Securitização

Créditos vinculados	
a. por prazo de vencimento	31.411.165
i. até 30 dias	
ii. de 31 a 60 dias	
iii. de 61 a 90 dias	
iv. de 91 a 120 dias	
v. de 121 a 150 dias	
vi. de 151 a 180 dias	
vii. de 181 a 360 dias	11.103.982
viii. acima de 360 dias	20.307.183
b. inadimplentes (valor das parcelas inadimplentes)	
i. vencidos e não pagos até 30 dias	
ii. vencidos e não pagos de 31 a 60 dias	
iii. vencidos e não pagos de 61 a 90 dias	
iv. vencidos e não pagos de 91 a 120 dias	
v. vencidos e não pagos de 121 a 150 dias	
vi. vencidos e não pagos de 151 a 180 dias	
vii. vencidos e não pagos de 181 a 360 dias	
viii. vencidos e não pagos acima de 360 dias	
c. pagos antecipadamente	
i. pagos antecipadamente até 30 dias do vencimento	
ii. pagos antecipadamente entre 31 e 60 dias do vencimento	
iii. pagos antecipadamente entre 61 e 90 dias do vencimento	
iv. pagos antecipadamente entre 91 e 120 dias do vencimento	
v. pagos antecipadamente entre 121 e 150 dias do vencimento	
vi. pago antecipadamente entre 151 e 180 dias do vencimento	
vii. pagos antecipadamente entre 181 e 360 dias do vencimento	
viii. pagos antecipadamente antes de 360 dias do vencimento	

6. INFORMAÇÕES SOBRE O PASSIVO DA EMISSÃO – RECURSOS DE CERTIFICADOS DE RECEBIVEIS IMOBILIARIOS – CRI

Referem-se a operações da captação de recursos no mercado financeiro, através de títulos de Certificados Imobiliários (CRI). Os CRI são títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constituem promessa de pagamento em dinheiro.

Os CRI emitidos sob regime fiduciário estão lastreados por créditos imobiliários vinculados a esse regime, os quais ficam excluídos do patrimônio comum da emissora. O acompanhamento desses CRI são efetuados por agente fiduciário, legitimado a praticar todos os atos necessários à proteção dos direitos dos investidores.

A totalidade dos títulos emitidos a este Patrimônio Separado apresenta as seguintes características:

1. Características gerais	
1.1.Dados da operação	
a. instituição de regime fiduciário	
b. agente fiduciário	Simplific Pavarini DTVM
c. instituição(ões) custodiante(s) dos créditos, se houver	Simplific Pavarini DTVM
d. segmento dos créditos vinculados	
i. agronegócio	
ii. financeiro	
iii. imobiliário - residencial	R\$ 50.000.000,00
iv. imobiliário - comercial	
v. outros (especificar)	
e. valor de aquisição dos créditos	R\$ 50.000.000,00
f. taxas médias e indexadores dos créditos vinculados	IPCA + 8,5%
g. <i>Duration</i> da carteira de créditos	2,2
h. fórmula de cálculo da <i>duration</i>	Ponderação do total dos direitos creditórios mensal, pela carteira total, pela quantidade de dias do período.
i. existência de garantias ou coobrigação de companhia securitizadora? (Em caso afirmativo, informar quais e o valor ou nível de cobertura)	Não há.
j. existência de garantias ou coobrigação de terceiros? (Em caso afirmativo, informar quais e o valor ou nível de cobertura)	O Aval à Alienação Fiduciária e a Cessão Fiduciária .
k. <i>loan to value</i> (LTV) médio da carteira, quando aplicável	1
l. data de referência da atualização do LTV	30/06/2020
m. indicação dos devedores ou coobrigados que representem mais de 20% da carteira de créditos vinculados à emissão de valores mobiliários	
i. devedor ou coobrigado	
ii. valor	
1.2. Classes de valores mobiliários	
a. classe	Sênior
b. quantidade	34.000

c. valor	R\$ 31.411.165
d. taxas médias e indexadores dos valores mobiliários	IPCA + 8,5%
e. data de vencimento	12/10/2022
f. classificação de risco, se houver	
g. identificação da agência classificadora de risco, se houver	
h. nível de subordinação	
i. periodicidade de amortização dos valores mobiliários de principal	Mensal

7. DATA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO

O primeiro pagamento da Remuneração será realizado em 12 de outubro de 2019 e os demais pagamentos serão mensais, sendo o último pagamento na data de vencimento. Em 30 de junho de 2020 os pagamentos auferidos no exercício foram de R\$ 1.000.965.

8. COMPOSIÇÃO DAS EMISSÕES

Em 30 de junho de 2020 os saldos das emissões somavam:

	30/06/2020
8ª Emissões de certificados – 1ª Série	31.411.165
Juros sobre 8ª Emissão de certificados – 1ª Série	128.388
Total	31.539.553

9. DESPESAS DA EMISSÃO

A Emissora se obriga a arcar com todas as despesas relacionadas com a Emissão do CRI e Oferta Restrita, observado o disposto na cláusula nona da CCB, incluindo, mas não limitando, aos custos relacionados ao depósito dos CRI perante a B3 e a ANBIMA, emissão, custódia, honorários relativos aos assessores e remuneração do Coordenador Líder. Em 30 de junho de 2020 o montante auferido no período é de R\$51.951.

	30/06/2020
Auditoria	4.988
Despesas Bancárias	9.500
Taxas de Estruturação	35.153
Taxas CETIP	2.310
Saldo	51.951

10. RESULTADO FINANCEIRO

Descrição da composição do resultado financeiro, informações de quais foram as receitas e despesas financeiras auferidas no período.

	30/06/2020
Receita de juros s/ carteira de crédito	1.129.354
Despesa de Juros s/ emissões	(1.129.354)
Saldo	--

11. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA EMISSÃO

Não foi contratada classificação de risco para essa emissão.

12. DEMANDA JUDICIAIS

Em 30 de junho de 2020 não foi registrado nenhuma provisão para demandas judiciais.

13. DERIVATIVOS

Em 30 de junho de 2020 e 2019 não foi contratado nenhum tipo de derivativo vinculado a essa emissão.

14. RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES

Para o adequado gerenciamento e divulgação da existência de eventuais conflitos de interesse a Emissora, como parte de suas práticas de governança corporativa, evidencia que não contratou quaisquer outros serviços, além da auditoria independente de suas demonstrações financeiras, dentre as quais estão consideradas as demonstrações financeiras desse patrimônio separado, junto à empresa Grant Thornton Auditores Independentes, ou a quaisquer empresas ou pessoas a elas ligadas direta ou indiretamente.

Em complemento a Emissora observa premissas que orientam no relacionamento com os seus auditores independentes. Essas premissas estabelecem: (a) que o auditor não representa a companhia em quaisquer níveis; (b) que as atividades gerenciais são estritamente reservadas para serem desempenhadas por funcionários da própria Companhia, sendo responsabilidade destes o resultado do trabalho realizado; e (c) que os trabalhos a serem auditados forma realizados por profissionais sem quaisquer vínculos, diretos ou indiretos, com a empresa de auditoria independente contratada para emitir uma opinião acerca desses trabalhos.

Em consequência, a Emissora considera que estão preservadas a independência e objetividade necessárias ao desempenho dos serviços de auditoria externa.

15. EVENTOS SUBSEQUENTES

Com relação a eventos subsequentes, também em atendimento ao Ofício Circular SNC/SEP 02/2020 da CVM, a companhia analisou e não foi percebido quaisquer alterações drásticas na operação, não resultando em impactos negativos, sendo que a devedora continua pagando em dia as parcelas do contrato de fornecimento.

Não foram identificados eventos subsequentes que possam afetar as demonstrações financeiras em 30 de junho de 2020, inclusive, impacto econômico-financeiro potencial advindo da epidemia de COVID-19 na continuidade dos negócios e operações não tendo, portanto, impacto monetário futuro.

16. OUTRAS INFORMAÇÕES

Não foram identificadas outras informações que o Patrimônio Julgue relevante, além daquelas já divulgadas, ao completo entendimento dessas demonstrações financeiras.

17. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As Demonstrações Financeiras do Patrimônio foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 30 de setembro de 2020.