

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO 2019

MAIO/2020

da 1ª Série da 10ª Emissão de CRI

BRAZIL REALTY COMPANHIA
SECURITIZADORA DE CREDITOS
IMOBILIARIOS

São Paulo

Rua Joaquim Floriano 466
Conj 1401, Itaim Bibi
(11) 3090-0447



www.simplificpavarini.com.br
fiduciario@simplificpavarini.com.br

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro 99
24 andar, Centro
(21) 2507-1949

Rio de Janeiro, maio de 2020

Prezados Investidores,

Na qualidade de Agente Fiduciário da 1ª Série da 10ª Emissão de CRI da BRAZIL REALTY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS apresentamos a V.Sas. o relatório anual sobre a referida emissão, atendendo o disposto na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 583/2016, na alínea “b” do parágrafo 1º do artigo 68 da Lei 6.404/76 e na escritura de emissão.

A apreciação sobre a situação da empresa foi realizada com base nas informações fornecidas pela Emissora, demonstrativos contábeis e controles internos deste Agente Fiduciário.

Informamos, também, que este relatório encontra-se à disposição dos investidores na sede da companhia emissora, na Simplific Pavarini DTVM, e na instituição que liderou a colocação dos CRIs.

A versão eletrônica deste relatório foi enviada à companhia emissora, estando também disponível em nosso website www.simplificpavarini.com.br.

Atenciosamente,

Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Agente Fiduciário

EMISSORA

BRAZIL REALTY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS, localizada na Avenida Brigadeiro Faria Lima 3.600, 12º andar, São Paulo SP. Inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 07.119.838/0001-48.

OBJETO SOCIAL

A Companhia é uma emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

CARACTERÍSTICAS DO CRI

Código CETIP / Código ISIN	19I0331635/BRBZRSCRI0C9
Coordenador Líder	Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Banco Liquidante	Itaú Unibanco S.A.
Banco Escriturador	Itaú Unibanco S.A.
Status da Emissão	ATIVA
Título	CRI
Emissão / Séries	10/1
Valor Total da Emissão	50.000.000,00
Valor Nominal	1.000,00
Quantidade de Títulos	50.000 segundo TS, no mercado 18.000
Forma	ESCRITURAL
Espécie	GARANTIA REAL
Data de Emissão	25/09/2018
Data de Vencimento	12/08/2022
Forma de Subscrição e Integralização e Preço de Integralização	4.1. A integralização dos CRI poderá ser realizada em uma ou mais datas, em moeda corrente nacional, à vista, na data de subscrição, pelo Preço de Integralização, conforme disposições do Boletim de Subscrição e observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3 e neste Termo de Securitização, devendo a respectiva Data de Integralização dos CRI constar do respectivo Boletim de Subscrição.
Remuneração	IPCA + 8,5% a.a.
Data de Integralização	07/10/2018
Repactuação	

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

4.2.Destinação dos Recursos pela Emissora. Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Valor da Cessão, observado o cumprimento integral e cumulativo das Condições Precedentes para Demais Desembolsos, nos termos do Contrato de Cessão BRCS.

4.3.Destinação dos Recursos pela Devedora. Os recursos obtidos por meio da presente Emissão serão destinados para financiamento de construção imobiliária desenvolvida no Empreendimento Destinatário pela Devedora, incluindo custos, despesas vinculadas e atinentes direta e indiretamente ao Empreendimento Destinatário, bem como custos e despesas relativas ao desenvolvimento e construção dos Empreendimentos Destinatários, de forma direta ou indireta, nos quais estão inclusos o financiamento de reembolso de despesas referentes ao Empreendimento Destinatário, as quais tenham sido incorridas e desembolsadas pela Devedora em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses de antecedência à primeira Data de Integralização dos

CRI.

4.3.1. Os recursos captados por meio desta Operação deverão ser destinados, pela Devedora, exclusivamente ao Empreendimento Destinatário até a Data de Vencimento, para fins de reembolso das despesas listadas no Anexo VIII e desenvolvimento do referido Empreendimento Destinatário conforme cronograma indicativo de alocação de recursos previsto no Anexo IX, observado o disposto abaixo.

4.3.2. O cronograma indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao cronograma indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

4.3.3. O presente instrumento, bem como a CCB poderão ser objeto de aditamento, sem necessidade de assembleia geral de titulares dos CRI, para fins de atualização da relação de projetos que componham o Empreendimento Destinatário, da porcentagem destinada aos referidos projetos; do cronograma indicativo e/ou da lista de despesas objeto de reembolso. Sendo certo que, eventuais novos projetos a serem incluídos, deverão respeitar os seguintes critérios mínimos: (i) as respectivas matrículas devem ser apresentadas à Emissora e ao Agente Fiduciário para implementação da inclusão; e (ii) devem ter finalidade habitacional; (iii) devem ter projetos aprovados para desenvolvimento sobre esses imóveis; (iv) devem estar sem passivos ambientais, a ser comprovado mediante declaração da Emissora.

POSIÇÃO DO CRI

Data	Emitidas	Adquiridas	Resgatadas	Canceladas	Vencidas	Circulação
25/09/2019	50.000	0	0	0	0	0
31/12/2019	0	0	0	0	0	18.000

GARANTIA

9.1.Garantias. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, foram constituídas as Garantias, as quais deverão permanecer válidas e exequíveis até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, conforme dispostas nesta Cláusula Nona.

9.2.Aval. Os Avalistas constituíram-se, nos termos do Código Civil, de forma irrevogável e irretratável, na condição de coobrigados, solidariamente com a Devedora por todas as Obrigações Garantidas podendo ser demandados até o cumprimento total e integral das referidas obrigações. [Nota Pavarini: Favor encaminhar o documento onde será constituído o Aval.]

9.2.1.As obrigações decorrentes da CCB serão cumpridas pelos Avalistas, mesmo que o adimplemento destas não for exigível da Devedora em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo a Devedora. De forma que, o Aval somente extinguir-se-á após o total e eficaz cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

9.3.Alienação Fiduciária de Equipamentos. A Operação contará com a garantia real representada pela alienação fiduciária sobre os Equipamentos, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária e da CCB.

9.3.1. A Alienação Fiduciária deverá ser mantida válida e em vigor até o efetivo cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo permitido à Devedora a posse e uso dos referidos equipamentos até eventual excussão da garantia.

9.3.2. Uma vez constituída a Alienação Fiduciária e verificada a inadimplência da Devedora com relação às Obrigações Garantidas, fica a Emissora, respeitados os termos do Contrato de Alienação Fiduciária, autorizada a consolidar para si a propriedade fiduciária dos Equipamentos.

9.3.3. Sem prejuízo da obrigação da devida constituição e registro da Alienação Fiduciária sobre os Equipamentos, consigna-se que a Devedora, durante o prazo da Operação, poderá indicar novos equipamentos em substituição aos Equipamentos originalmente entregues em garantia, sendo certo que a aceitação de tais novos equipamentos em substituição estará restrita ao único e exclusivo critério da Emissora.

9.3.4. Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária, a respectiva garantia deverá ser registrada no respectivo cartório de títulos e documentos, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da respectiva data de assinatura.

9.4.Cessão Fiduciária. A Operação contará com a garantia real representada pela cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, presentes e futuros, titulados e/ou que venham a ser titulados pela Devedora e pela Atrium, bem como pela cessão fiduciária das Contas Vinculadas de Direitos Creditórios, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, conforme disposto no Contrato de Cessão Fiduciária.

9.4.1. A Cessão Fiduciária deverá ser mantida válida e em vigor até o efetivo cumprimento das Obrigações Garantidas.

9.4.2. Uma vez constituída a Cessão Fiduciária e verificada a inadimplência da Devedora com relação às Obrigações Garantidas, fica a Emissora autorizada a consolidar para si a propriedade fiduciária dos Direitos Creditórios, sem prejuízo da eventual coleta e autoliquidação dos Direitos Creditórios para pagamento das Obrigações Garantidas, respeitados os termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

9.4.3. Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, a respectiva garantia deverá ser registrada no respectivo

cartório de títulos e documentos, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da respectiva data de assinatura.

9.5. Ordem de Execução/Excussão. Caberá à Emissora definir a ordem de excussão das garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução de cada garantia outorgada será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Emissora, para satisfação das Obrigações Garantidas. Em caso de vencimento antecipado, a ordem de excussão das Garantias será determinada pela Emissora e deverá refletir a ordem estipulada pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral.

9.6. Detalhamento da Garantia. Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula Nona, o Aval, a Alienação Fiduciária e a Cessão Fiduciária encontram-se perfeitamente descritos e caracterizados nos seus respectivos contratos, os quais integram os Documentos da Operação.

LASTRO

Lastro da Emissão:

- Valor Total de Fluxo Recebido pela Emissora nos Últimos 30 (trinta) dias corridos;
- Valor Atual Total dos Créditos Imobiliários;
- Valor Atual Total dos Créditos Imobiliários em Atraso (acima de noventa dias corridos); e
- o valor aplicado dos Fundos.

AMORTIZAÇÃO

Número do Pagamento	Data de Cálculo	Data Pagamento da CCB	Data de Pagamento dos CRI	Amortização (%) do Saldo Remanescente	Pagamento de Juros
1	10/10/2019	10/10/2019	12/10/2019	0,00%	SIM
2	10/11/2019	10/11/2019	12/11/2019	0,00%	SIM
3	10/12/2019	10/12/2019	12/12/2019	0,00%	SIM
4	10/01/2020	10/01/2020	12/01/2020	0,00%	SIM
5	10/02/2020	10/02/2020	12/02/2020	0,00%	SIM
6	10/03/2020	10/03/2020	12/03/2020	2,00%	SIM
7	10/04/2020	10/04/2020	12/04/2020	2,04%	SIM
8	10/05/2020	10/05/2020	12/05/2020	2,08%	SIM
9	10/06/2020	10/06/2020	12/06/2020	3,40%	SIM
10	10/07/2020	10/07/2020	12/07/2020	3,52%	SIM
11	10/08/2020	10/08/2020	12/08/2020	3,65%	SIM
12	10/09/2020	10/09/2020	12/09/2020	4,74%	SIM
13	10/10/2020	10/10/2020	12/10/2020	4,98%	SIM
14	10/11/2020	10/11/2020	12/11/2020	5,24%	SIM
15	10/12/2020	10/12/2020	12/12/2020	6,91%	SIM
16	10/01/2021	10/01/2021	12/01/2021	7,42%	SIM
17	10/02/2021	10/02/2021	12/02/2021	8,01%	SIM
18	10/03/2021	10/03/2021	12/03/2021	10,45%	SIM
19	10/04/2021	10/04/2021	12/04/2021	11,67%	SIM
20	10/05/2021	10/05/2021	12/05/2021	15,42%	SIM
21	10/06/2021	10/06/2021	12/06/2021	18,23%	SIM
22	10/07/2021	10/07/2021	12/07/2021	22,29%	SIM
23	10/08/2021	10/08/2021	12/08/2021	32,79%	SIM
24	10/09/2021	10/09/2021	12/09/2021	48,78%	SIM
25	10/10/2021	10/10/2021	12/10/2021	95,24%	SIM
26	10/11/2021	10/11/2021	12/11/2021	5,00%	SIM
27	10/12/2021	10/12/2021	12/12/2021	5,26%	SIM

28	10/01/2022	10/01/2022	12/01/2022	5,56%	SIM
29	10/02/2022	10/02/2022	12/02/2022	5,88%	SIM
30	10/03/2022	10/03/2022	12/03/2022	12,50%	SIM
31	10/04/2022	10/04/2022	12/04/2022	14,29%	SIM
32	10/05/2022	10/05/2022	12/05/2022	16,67%	SIM
33	10/06/2022	10/06/2022	12/06/2022	20,00%	SIM
34	10/07/2022	10/07/2022	12/07/2022	25,00%	SIM
35	10/08/2022	10/08/2022	12/08/2022	33,33%	SIM
36	10/09/2022	10/09/2022	12/09/2022	50,00%	SIM
37	10/10/2022	10/10/2022	12/10/2022	100,00%	SIM

REMUNERAÇÃO

Número do Pagamento	Data de Cálculo	Data Pagamento da CCB	Data de Pagamento dos CRI	Amortização (%) do Saldo Remanescente	Pagamento de Juros
1	10/10/2019	10/10/2019	12/10/2019	0,00%	SIM
2	10/11/2019	10/11/2019	12/11/2019	0,00%	SIM
3	10/12/2019	10/12/2019	12/12/2019	0,00%	SIM
4	10/01/2020	10/01/2020	12/01/2020	0,00%	SIM
5	10/02/2020	10/02/2020	12/02/2020	0,00%	SIM
6	10/03/2020	10/03/2020	12/03/2020	2,00%	SIM
7	10/04/2020	10/04/2020	12/04/2020	2,04%	SIM
8	10/05/2020	10/05/2020	12/05/2020	2,08%	SIM
9	10/06/2020	10/06/2020	12/06/2020	3,40%	SIM
10	10/07/2020	10/07/2020	12/07/2020	3,52%	SIM
11	10/08/2020	10/08/2020	12/08/2020	3,65%	SIM
12	10/09/2020	10/09/2020	12/09/2020	4,74%	SIM
13	10/10/2020	10/10/2020	12/10/2020	4,98%	SIM
14	10/11/2020	10/11/2020	12/11/2020	5,24%	SIM
15	10/12/2020	10/12/2020	12/12/2020	6,91%	SIM
16	10/01/2021	10/01/2021	12/01/2021	7,42%	SIM
17	10/02/2021	10/02/2021	12/02/2021	8,01%	SIM
18	10/03/2021	10/03/2021	12/03/2021	10,45%	SIM
19	10/04/2021	10/04/2021	12/04/2021	11,67%	SIM
20	10/05/2021	10/05/2021	12/05/2021	15,42%	SIM
21	10/06/2021	10/06/2021	12/06/2021	18,23%	SIM
22	10/07/2021	10/07/2021	12/07/2021	22,29%	SIM
23	10/08/2021	10/08/2021	12/08/2021	32,79%	SIM
24	10/09/2021	10/09/2021	12/09/2021	48,78%	SIM
25	10/10/2021	10/10/2021	12/10/2021	95,24%	SIM
26	10/11/2021	10/11/2021	12/11/2021	5,00%	SIM
27	10/12/2021	10/12/2021	12/12/2021	5,26%	SIM
28	10/01/2022	10/01/2022	12/01/2022	5,56%	SIM
29	10/02/2022	10/02/2022	12/02/2022	5,88%	SIM
30	10/03/2022	10/03/2022	12/03/2022	12,50%	SIM
31	10/04/2022	10/04/2022	12/04/2022	14,29%	SIM
32	10/05/2022	10/05/2022	12/05/2022	16,67%	SIM
33	10/06/2022	10/06/2022	12/06/2022	20,00%	SIM
34	10/07/2022	10/07/2022	12/07/2022	25,00%	SIM
35	10/08/2022	10/08/2022	12/08/2022	33,33%	SIM
36	10/09/2022	10/09/2022	12/09/2022	50,00%	SIM

37	10/10/2022	10/10/2022	12/10/2022	100,00%	SIM
----	------------	------------	------------	---------	-----

RESGATE ANTECIPADO

6.2. Resgate Antecipado Total e Amortização Extraordinária Facultativa ou Compulsória. Nos termos da CCB, parte ou a totalidade do saldo devedor da CCB poderá ser antecipadamente amortizado, seja de forma facultativa, por decisão da Devedora, seja de forma compulsória, observadas as regras dispostas na CCB a esse respeito. Dessa forma, os recursos oriundos de qualquer pagamento da Devedora a título de amortização extraordinária ou amortização extraordinária facultativa ou compulsória, total ou parcial, da CCB, incluindo, mas não apenas os recursos do Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa, terão a destinação disposta na referida Cédula e, conseqüentemente, serão utilizados para a amortização antecipada parcial ou resgate antecipado total dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização.

6.2.1. A Emissora deverá comunicar a B3 a respeito de qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado, com 3 (três) Dias Úteis de antecedência em relação à data estipulada para a referida amortização ou resgate, conforme o caso.

PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Regime Fiduciário. Na forma dos artigos 9º e 10 da Lei nº 9.514, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a CCI representativa dos Créditos Imobiliários, as Garantias e a Conta Centralizadora.

11.2. Separação Patrimonial. Os Créditos Imobiliários, a CCI, a Conta Centralizadora e as Garantias estão sob Regime Fiduciário e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate dos CRI.

11.3. Responsabilidade do Patrimônio Separado. Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514, os Créditos Imobiliários, a CCI, a Conta Centralizadora e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35.

11.4. Administração do Patrimônio Separado. A Emissora administrará ordinariamente, sujeita às disposições da CCB, do Contrato de Cessão BRCS e deste Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta Centralizadora, bem como das parcelas de amortização do principal, Juros Remuneratórios e demais encargos acessórios. Em relação aos recursos que venham a ser depositados na Conta Centralizadora fica estabelecido que a Emissora somente poderá aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas.

11.5. Responsabilidade da Emissora. A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo patrimônio, bem como em caso de descumprimento das disposições previstas na CCB, no Contrato de Cessão BRCS e no Termo de Securitização, e/ou descumprimento de diretriz expressa do Agente Fiduciário, conforme comprovado e objeto de decisão judicial transitada em julgado.

11.6. Responsabilidade da Emissora. A Emissora se obriga a arcar com as todas despesas relacionadas com a Emissão do CRI e da 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.

11.7. Responsabilidade dos Titulares de CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao

Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas neste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Emissora, parte obrigada por tais pagamentos. Ainda que tais despesas sejam pagas pelos Titulares dos CRI, as mesmas deverão ser reembolsadas pela Emissora.

FUNDO DE FIANÇA

A Emissão não consta com Fundo de Fiança

FUNDO DE DESPESA

A Emissão não consta com Fundo de Despesa

FUNDO DE RESERVA

A Emissão não consta com Fundo de Reserva

FUNDO DE OBRAS

A Emissão não consta com Fundo de Obras

COVENANTS

Esta emissão não possui covenants.

PAGAMENTOS PROGRAMADOS E EFETUADOS

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
14/10/2019	14/10/2019	Juros		Liquidado	R\$ 1,13390586	
12/11/2019	12/11/2019	Juros		Liquidado	R\$ 6,82013067	
12/12/2019	12/12/2019	Juros		Liquidado	R\$ 6,82695360	
13/01/2020	13/01/2020	Juros		Liquidado	R\$ 6,86177275	
12/02/2020	12/02/2020	Juros		Liquidado	R\$ 6,94068672	
12/03/2020	12/03/2020	Juros		Liquidado	R\$ 6,95525879	
12/03/2020	12/03/2020	Amortização Variavel	2,00%	Liquidado	R\$ 20,39218920	
13/04/2020	13/04/2020	Juros		Liquidado	R\$ 6,83319580	
13/04/2020	13/04/2020	Amortização Variavel	2,04%	Liquidado	R\$ 20,43499790	
12/05/2020	-	Juros		Agendado	-	
12/05/2020	-	Amortização Variavel	2,08%	Agendado	-	
12/06/2020	-	Juros		Agendado	-	
12/06/2020	-	Amortização Variavel	3,40%	Agendado	-	
13/07/2020	-	Juros		Agendado	-	
13/07/2020	-	Amortização Variavel	3,52%	Agendado	-	
12/08/2020	-	Juros		Agendado	-	
12/08/2020	-	Amortização Variavel	3,65%	Agendado	-	
14/09/2020	-	Juros		Agendado	-	
14/09/2020	-	Amortização Variavel	4,74%	Agendado	-	
13/10/2020	-	Juros		Agendado	-	
13/10/2020	-	Amortização Variavel	4,98%	Agendado	-	
12/11/2020	-	Juros		Agendado	-	
12/11/2020	-	Amortização Variavel	5,24%	Agendado	-	
14/12/2020	-	Juros		Agendado	-	
14/12/2020	-	Amortização Variavel	6,91%	Agendado	-	
12/01/2021	-	Juros		Agendado	-	
12/01/2021	-	Amortização Variavel	7,42%	Agendado	-	
12/02/2021	-	Juros		Agendado	-	
12/02/2021	-	Amortização Variavel	8,01%	Agendado	-	
12/03/2021	-	Juros		Agendado	-	
12/03/2021	-	Amortização Variavel	10,45%	Agendado	-	
12/04/2021	-	Juros		Agendado	-	
12/04/2021	-	Amortização Variavel	11,67%	Agendado	-	
12/05/2021	-	Juros		Agendado	-	
12/05/2021	-	Amortização Variavel	15,42%	Agendado	-	
14/06/2021	-	Juros		Agendado	-	
14/06/2021	-	Amortização Variavel	18,23%	Agendado	-	
12/07/2021	-	Juros		Agendado	-	
12/07/2021	-	Amortização Variavel	22,29%	Agendado	-	
12/08/2021	-	Juros		Agendado	-	
12/08/2021	-	Amortização Variavel	32,79%	Agendado	-	
13/09/2021	-	Juros		Agendado	-	
13/09/2021	-	Amortização Variavel	48,78%	Agendado	-	
13/10/2021	-	Juros		Agendado	-	
13/10/2021	-	Amortização Variavel	95,24%	Agendado	-	
12/11/2021	-	Juros		Agendado	-	

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
12/11/2021	-	Amortização Variavel	5,00%	Agendado	-	
13/12/2021	-	Juros		Agendado	-	
13/12/2021	-	Amortização Variavel	5,26%	Agendado	-	
12/01/2022	-	Juros		Agendado	-	
12/01/2022	-	Amortização Variavel	5,56%	Agendado	-	
14/02/2022	-	Juros		Agendado	-	
14/02/2022	-	Amortização Variavel	5,88%	Agendado	-	
14/03/2022	-	Juros		Agendado	-	
14/03/2022	-	Amortização Variavel	12,50%	Agendado	-	
12/04/2022	-	Juros		Agendado	-	
12/04/2022	-	Amortização Variavel	14,29%	Agendado	-	
12/05/2022	-	Juros		Agendado	-	
12/05/2022	-	Amortização Variavel	16,67%	Agendado	-	
13/06/2022	-	Juros		Agendado	-	
13/06/2022	-	Amortização Variavel	20,00%	Agendado	-	
12/07/2022	-	Juros		Agendado	-	
12/07/2022	-	Amortização Variavel	25,00%	Agendado	-	
12/08/2022	-	Juros		Agendado	-	
12/08/2022	-	Amortização Variavel	33,33%	Agendado	-	
12/09/2022	-	Juros		Agendado	-	
12/09/2022	-	Amortização Variavel	50,00%	Agendado	-	
13/10/2022	-	Juros		Agendado	-	
13/10/2022	-	Amortização Variavel	100,00%	Agendado	-	

RATING

Esta emissão não possui classificação de risco.

ASSEMBLEIAS DE INVESTIDORES

Não ocorreram assembleias de investidores no ano de 2019.

ADITAMENTOS

Até o momento não ocorreram aditamentos aos instrumentos legais da Emissão.

PREÇOS UNITÁRIOS AO PAR - PU'S

Os valores refletem nossa interpretação da escritura de emissão, não implicando em aceitação de compromisso legal ou financeiro. Os PU's apresentados foram calculados ao par, isto é, na curva de atualização e remuneração estabelecida na escritura de emissão. Outros agentes do mercado financeiro poderão apresentar valores diferentes, dependendo da metodologia de cálculo aplicada. Em caso de dúvida de como os aqui apresentados foram apurados, solicitamos entrar em contato para maiores esclarecimentos.

DATA	PU 19I0331635 R\$	IPCA Var Perc	IPCA Fator Acum (C)	VALOR NOMINAL ATUALIZ (VNa) R\$	VALOR AMORT ATUALIZ (AMi) R\$	JUROS TAXA ANUAL	JUROS Fator Acumulado (FatorJuros)	VALOR JUROS R\$
12/09/19	1,000.000000	0.11%	1.00000000	1,000.00000000	0.00000000	8.5000%	1.000000000	0.000000000
13/09/19	1,000.000000	0.11%	1.00000000	1,000.00000000	0.00000000	8.5000%	1.000000000	0.000000000
14/09/19	1,000.000000	0.11%	1.00000000	1,000.00000000	0.00000000	8.5000%	1.000000000	0.000000000
15/09/19	1,000.000000	0.11%	1.00000000	1,000.00000000	0.00000000	8.5000%	1.000000000	0.000000000
16/09/19	1,000.000000	0.11%	1.00000000	1,000.00000000	0.00000000	8.5000%	1.000000000	0.000000000
17/09/19	1,000.000000	0.11%	1.00000000	1,000.00000000	0.00000000	8.5000%	1.000000000	0.000000000
18/09/19	1,000.000000	0.11%	1.00000000	1,000.00000000	0.00000000	8.5000%	1.000000000	0.000000000
19/09/19	1,000.000000	0.11%	1.00000000	1,000.00000000	0.00000000	8.5000%	1.000000000	0.000000000
20/09/19	1,000.000000	0.11%	1.00000000	1,000.00000000	0.00000000	8.5000%	1.000000000	0.000000000
21/09/19	1,000.000000	0.11%	1.00000000	1,000.00000000	0.00000000	8.5000%	1.000000000	0.000000000
22/09/19	1,000.000000	0.11%	1.00000000	1,000.00000000	0.00000000	8.5000%	1.000000000	0.000000000
23/09/19	1,000.000000	0.11%	1.00000000	1,000.00000000	0.00000000	8.5000%	1.000000000	0.000000000
24/09/19	1,000.000000	0.11%	1.00000000	1,000.00000000	0.00000000	8.5000%	1.000000000	0.000000000
25/09/19	1,000.000000	0.11%	1.00000000	1,000.00000000	0.00000000	8.5000%	1.000000000	0.000000000
26/09/19	1,000.000000	0.11%	1.00000000	1,000.00000000	0.00000000	8.5000%	1.000000000	0.000000000
27/09/19	1,000.000000	0.11%	1.00000000	1,000.00000000	0.00000000	8.5000%	1.000000000	0.000000000
28/09/19	1,000.000000	0.11%	1.00000000	1,000.00000000	0.00000000	8.5000%	1.000000000	0.000000000
29/09/19	1,000.000000	0.11%	1.00000000	1,000.00000000	0.00000000	8.5000%	1.000000000	0.000000000
30/09/19	1,000.000000	0.11%	1.00000000	1,000.00000000	0.00000000	8.5000%	1.000000000	0.000000000
01/10/19	1,000.000000	0.11%	1.00000000	1,000.00000000	0.00000000	8.5000%	1.000000000	0.000000000
02/10/19	1,000.000000	0.11%	1.00000000	1,000.00000000	0.00000000	8.5000%	1.000000000	0.000000000
03/10/19	1,000.000000	0.11%	1.00000000	1,000.00000000	0.00000000	8.5000%	1.000000000	0.000000000
04/10/19	1,000.000000	0.11%	1.00000000	1,000.00000000	0.00000000	8.5000%	1.000000000	0.000000000
05/10/19	1,000.000000	0.11%	1.00000000	1,000.00000000	0.00000000	8.5000%	1.000000000	0.000000000

DATA	PU 19I0331635 R\$	IPCA Var Perc	IPCA Fator Acum (C)	VALOR NOMINAL ATUALIZ (VNa) R\$	VALOR AMORT ATUALIZ (AMi) R\$	JUROS TAXA ANUAL	JUROS Fator Acumulado (FatorJuros)	VALOR JUROS R\$
06/10/19	1,000.000000	0.11%	1.00000000	1,000.00000000	0.00000000	8.5000%	1.000000000	0.000000000
07/10/19	1,000.000000	0.11%	1.00000000	1,000.00000000	0.00000000	8.5000%	1.000000000	0.000000000
08/10/19	1,000.263305	0.11%	1.00003666	1,000.03666000	0.00000000	8.5000%	1.000226637	0.226645300
09/10/19	1,000.526688	0.11%	1.00007333	1,000.07333000	0.00000000	8.5000%	1.000453325	0.453358240
10/10/19	1,000.790149	0.11%	1.00011001	1,000.11001000	0.00000000	8.5000%	1.000680064	0.680138810
11/10/19	1,001.053668	0.11%	1.00014668	1,000.14668000	0.00000000	8.5000%	1.000906855	0.906988010
12/10/19	1,001.317256	0.11%	1.00018335	1,000.18335000	0.00000000	8.5000%	1.001133698	1.133905860
13/10/19	1,000.406456	-0.04%	1.00018709	1,000.18709000	0.00000000	8.5000%	1.000219325	0.219366030
14/10/19	1,000.612974	-0.04%	1.00017420	1,000.17420000	0.00000000	8.5000%	1.000438698	0.438774420
15/10/19	1,000.819526	-0.04%	1.00016130	1,000.16130000	0.00000000	8.5000%	1.000658120	0.658226150
16/10/19	1,001.026119	-0.04%	1.00014840	1,000.14840000	0.00000000	8.5000%	1.000877589	0.877719230
17/10/19	1,001.232766	-0.04%	1.00013551	1,000.13551000	0.00000000	8.5000%	1.001097107	1.097255660
18/10/19	1,001.439453	-0.04%	1.00012262	1,000.12262000	0.00000000	8.5000%	1.001316672	1.316833450
19/10/19	1,001.646175	-0.04%	1.00010972	1,000.10972000	0.00000000	8.5000%	1.001536286	1.536454560
20/10/19	1,001.852938	-0.04%	1.00009682	1,000.09682000	0.00000000	8.5000%	1.001755948	1.756118010
21/10/19	1,002.059754	-0.04%	1.00008393	1,000.08393000	0.00000000	8.5000%	1.001975658	1.975823810
22/10/19	1,002.266613	-0.04%	1.00007104	1,000.07104000	0.00000000	8.5000%	1.002195417	2.195572960
23/10/19	1,002.473513	-0.04%	1.00005815	1,000.05815000	0.00000000	8.5000%	1.002415223	2.415363440
24/10/19	1,002.680437	-0.04%	1.00004524	1,000.04524000	0.00000000	8.5000%	1.002635078	2.635197210
25/10/19	1,002.887423	-0.04%	1.00003235	1,000.03235000	0.00000000	8.5000%	1.002854981	2.855073350
26/10/19	1,003.094453	-0.04%	1.00001946	1,000.01946000	0.00000000	8.5000%	1.003074933	3.074992830
27/10/19	1,003.301524	-0.04%	1.00000657	1,000.00657000	0.00000000	8.5000%	1.003294932	3.294953640
28/10/19	1,003.508628	-0.04%	0.99999367	999.99367000	0.00000000	8.5000%	1.003514980	3.514957750
29/10/19	1,003.715784	-0.04%	0.99998078	999.98078000	0.00000000	8.5000%	1.003735076	3.735004210
30/10/19	1,003.922983	-0.04%	0.99996789	999.96789000	0.00000000	8.5000%	1.003955220	3.955092990
31/10/19	1,004.130225	-0.04%	0.99995500	999.95500000	0.00000000	8.5000%	1.004175413	4.175225100
01/11/19	1,004.337498	-0.04%	0.99994210	999.94210000	0.00000000	8.5000%	1.004395653	4.395398490
02/11/19	1,004.544826	-0.04%	0.99992921	999.92921000	0.00000000	8.5000%	1.004615943	4.615616230
03/11/19	1,004.752195	-0.04%	0.99991632	999.91632000	0.00000000	8.5000%	1.004836280	4.835875300
04/11/19	1,004.959608	-0.04%	0.99990343	999.90343000	0.00000000	8.5000%	1.005056666	5.056177670

DATA	PU 19I0331635 R\$	IPCA Var Perc	IPCA Fator Acum (C)	VALOR NOMINAL ATUALIZ (VNa) R\$	VALOR AMORT ATUALIZ (AMi) R\$	JUROS TAXA ANUAL	JUROS Fator Acumulado (FatorJuros)	VALOR JUROS R\$
05/11/19	1,005.167052	-0.04%	0.99989053	999.89053000	0.00000000	8.5000%	1.005277100	5.276522310
06/11/19	1,005.374550	-0.04%	0.99987764	999.87764000	0.00000000	8.5000%	1.005497583	5.496910310
07/11/19	1,005.582090	-0.04%	0.99986475	999.86475000	0.00000000	8.5000%	1.005718113	5.717339620
08/11/19	1,005.789673	-0.04%	0.99985186	999.85186000	0.00000000	8.5000%	1.005938693	5.937813240
09/11/19	1,005.997288	-0.04%	0.99983896	999.83896000	0.00000000	8.5000%	1.006159320	6.158328100
10/11/19	1,006.204956	-0.04%	0.99982607	999.82607000	0.00000000	8.5000%	1.006379996	6.378886320
11/11/19	1,006.412668	-0.04%	0.99981318	999.81318000	0.00000000	8.5000%	1.006600721	6.599487850
12/11/19	1,006.620421	-0.04%	0.99980029	999.80029000	0.00000000	8.5000%	1.006821493	6.820130670
13/11/19	1,000.060209	0.10%	0.99983361	999.83361000	0.00000000	8.5000%	1.000226637	0.226599280
14/11/19	1,000.320195	0.10%	0.99986693	999.86693000	0.00000000	8.5000%	1.000453325	0.453264670
15/11/19	1,000.580256	0.10%	0.99990026	999.90026000	0.00000000	8.5000%	1.000680064	0.679996170
16/11/19	1,000.840385	0.10%	0.99993359	999.93359000	0.00000000	8.5000%	1.000906855	0.906794770
17/11/19	1,001.100570	0.10%	0.99996691	999.96691000	0.00000000	8.5000%	1.001133698	1.133660480
18/11/19	1,001.360841	0.10%	1.00000025	1,000.00025000	0.00000000	8.5000%	1.001360591	1.360591340
19/11/19	1,001.621169	0.10%	1.00003358	1,000.03358000	0.00000000	8.5000%	1.001587536	1.587589300
20/11/19	1,001.881554	0.10%	1.00006690	1,000.06690000	0.00000000	8.5000%	1.001814533	1.814654390
21/11/19	1,002.142026	0.10%	1.00010024	1,000.10024000	0.00000000	8.5000%	1.002041581	2.041785640
22/11/19	1,002.402553	0.10%	1.00013357	1,000.13357000	0.00000000	8.5000%	1.002268680	2.268983020
23/11/19	1,002.663158	0.10%	1.00016691	1,000.16691000	0.00000000	8.5000%	1.002495831	2.496247570
24/11/19	1,002.923829	0.10%	1.00020025	1,000.20025000	0.00000000	8.5000%	1.002723034	2.723579280
25/11/19	1,003.184557	0.10%	1.00023358	1,000.23358000	0.00000000	8.5000%	1.002950288	2.950977120
26/11/19	1,003.445361	0.10%	1.00026692	1,000.26692000	0.00000000	8.5000%	1.003177593	3.178441160
27/11/19	1,003.706242	0.10%	1.00030027	1,000.30027000	0.00000000	8.5000%	1.003404950	3.405972400
28/11/19	1,003.967170	0.10%	1.00033360	1,000.33360000	0.00000000	8.5000%	1.003632358	3.633569750
29/11/19	1,004.228174	0.10%	1.00036694	1,000.36694000	0.00000000	8.5000%	1.003859818	3.861234320
30/11/19	1,004.489256	0.10%	1.00040029	1,000.40029000	0.00000000	8.5000%	1.004087330	4.088966110
01/12/19	1,004.750394	0.10%	1.00043363	1,000.43363000	0.00000000	8.5000%	1.004314893	4.316764060
02/12/19	1,005.011609	0.10%	1.00046698	1,000.46698000	0.00000000	8.5000%	1.004542508	4.544629260
03/12/19	1,005.272891	0.10%	1.00050033	1,000.50033000	0.00000000	8.5000%	1.004770174	4.772560660
04/12/19	1,005.534229	0.10%	1.00053367	1,000.53367000	0.00000000	8.5000%	1.004997892	5.000559220

DATA	PU 19I0331635 R\$	IPCA Var Perc	IPCA Fator Acum (C)	VALOR NOMINAL ATUALIZ (VNa) R\$	VALOR AMORT ATUALIZ (AMi) R\$	JUROS TAXA ANUAL	JUROS Fator Acumulado (FatorJuros)	VALOR JUROS R\$
05/12/19	1,005.795644	0.10%	1.00056702	1,000.56702000	0.00000000	8.5000%	1.005225661	5.228624050
06/12/19	1,006.057136	0.10%	1.00060038	1,000.60038000	0.00000000	8.5000%	1.005453482	5.456756160
07/12/19	1,006.318675	0.10%	1.00063372	1,000.63372000	0.00000000	8.5000%	1.005681355	5.684955380
08/12/19	1,006.580291	0.10%	1.00066707	1,000.66707000	0.00000000	8.5000%	1.005909279	5.913220900
09/12/19	1,006.841984	0.10%	1.00070043	1,000.70043000	0.00000000	8.5000%	1.006137255	6.141553710
10/12/19	1,007.103734	0.10%	1.00073378	1,000.73378000	0.00000000	8.5000%	1.006365283	6.369953710
11/12/19	1,007.365550	0.10%	1.00076713	1,000.76713000	0.00000000	8.5000%	1.006593362	6.598419960
12/12/19	1,007.627454	0.10%	1.00080050	1,000.80050000	0.00000000	8.5000%	1.006821493	6.826953600
13/12/19	1,001.184277	0.51%	1.00096474	1,000.96474000	0.00000000	8.5000%	1.000219325	0.219536590
14/12/19	1,001.568213	0.51%	1.00112902	1,001.12902000	0.00000000	8.5000%	1.000438698	0.439193290
15/12/19	1,001.952301	0.51%	1.00129333	1,001.29333000	0.00000000	8.5000%	1.000658120	0.658971160
16/12/19	1,002.336528	0.51%	1.00145766	1,001.45766000	0.00000000	8.5000%	1.000877589	0.878868220
17/12/19	1,002.720897	0.51%	1.00162201	1,001.62201000	0.00000000	8.5000%	1.001097107	1.098886510
18/12/19	1,003.105424	0.51%	1.00178640	1,001.78640000	0.00000000	8.5000%	1.001316672	1.319024100
19/12/19	1,003.490103	0.51%	1.00195082	1,001.95082000	0.00000000	8.5000%	1.001536286	1.539283010
20/12/19	1,003.874922	0.51%	1.00211526	1,002.11526000	0.00000000	8.5000%	1.001755948	1.759662280
21/12/19	1,004.259882	0.51%	1.00227972	1,002.27972000	0.00000000	8.5000%	1.001975658	1.980161940
22/12/19	1,004.644993	0.51%	1.00244421	1,002.44421000	0.00000000	8.5000%	1.002195417	2.200783060
23/12/19	1,005.030254	0.51%	1.00260873	1,002.60873000	0.00000000	8.5000%	1.002415223	2.421523660
24/12/19	1,005.415666	0.51%	1.00277328	1,002.77328000	0.00000000	8.5000%	1.002635078	2.642385800
25/12/19	1,005.801219	0.51%	1.00293785	1,002.93785000	0.00000000	8.5000%	1.002854981	2.863368500
26/12/19	1,006.186933	0.51%	1.00310246	1,003.10246000	0.00000000	8.5000%	1.003074933	3.084472850
27/12/19	1,006.572787	0.51%	1.00326709	1,003.26709000	0.00000000	8.5000%	1.003294932	3.305696830
28/12/19	1,006.958793	0.51%	1.00343175	1,003.43175000	0.00000000	8.5000%	1.003514980	3.527042530
29/12/19	1,007.344939	0.51%	1.00359643	1,003.59643000	0.00000000	8.5000%	1.003735076	3.748508930
30/12/19	1,007.731226	0.51%	1.00376113	1,003.76113000	0.00000000	8.5000%	1.003955220	3.970096090
31/12/19	1,008.117685	0.51%	1.00392588	1,003.92588000	0.00000000	8.5000%	1.004175413	4.191805170

EVENTOS SOCIETÁRIOS E ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

AGE Realizada em 25/06/2019 | [Visualizar](#)
AGO Realizada em 30/04/2019 | [Visualizar](#)
RCA Realizada em 09/05/2019 | [Visualizar](#)
RCA Realizada em 26/08/2019 | [Visualizar](#)
RCA Realizada em 10/09/2019 | [Visualizar](#)
RCA Realizada em 21/03/2019 | [Visualizar](#)

FATOS RELEVANTES

Não ocorreram Fatos Relevantes no ano de 2019.

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2019)

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

ESTRATÉGIA OPERACIONAL

Em 14 de setembro de 2004, a Brazil Realty – Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários (“Companhia”) foi constituída com o objetivo de operar integralmente no mercado imobiliário, tendo como atividades a aquisição e securitização de créditos decorrentes de operações de financiamento imobiliário e a emissão e colocação de Certificados de Recebíveis Imobiliários com lastro em tais créditos, podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades. A Companhia obteve seu registro na Comissão de Valores Mobiliários - CVM no mês de maio de 2005, condição básica para o desenvolvimento dos negócios.

O Relatório da Administração, na íntegra, pode ser acessado e impresso através do link: [Visualizar](#)

NOTAS EXPLICATIVAS

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2019)

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.

As Notas Explicativas, na íntegra, podem ser acessadas e impressas através do link: [Visualizar](#)

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CONTROLADORA

	BRAZIL REALTY CIA SECURIT. CRÉD. IMOBILIÁRIOS R\$ - MIL				
Controladora	ATIVO	31/12/2019	AV	31/12/2018	AV
1	Ativo Total	522,585	100.00%	31,646	100.00%
1.01	Ativo Circulante	518,631	99.24%	29,461	93.10%
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	10,072	1.93%	14,190	44.84%
1.01.02	Aplicações Financeiras	508,559	97.32%	0	0.00%
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	0	0.00%	0	0.00%
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	0	0.00%	0	0.00%
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	0	0.00%	0	0.00%
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	0	0.00%	0	0.00%
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	0	0.00%	0	0.00%
1.01.03	Contas a Receber	0	0.00%	15,194	48.01%
1.01.03.01	Clientes	0	0.00%	0	0.00%
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	0	0.00%	0	0.00%
1.01.04	Estoques	0	0.00%	0	0.00%
1.01.05	Ativos Biológicos	0	0.00%	0	0.00%
1.01.06	Tributos a Recuperar	0	0.00%	0	0.00%
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	0	0.00%	0	0.00%
1.01.07	Despesas Antecipadas	0	0.00%	0	0.00%
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	0	0.00%	77	0.24%
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	0	0.00%	0	0.00%
1.01.08.02	Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%
1.01.08.03	Outros	0	0.00%	77	0.24%
1.01.08.03.01	Impostos e Contribuições a compensar	0	0.00%	0	0.00%
1.01.08.03.02	Demais Contas	0	0.00%	77	0.24%
1.02	Ativo Não Circulante	3,954	0.76%	2,185	6.90%
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	3,954	0.76%	2,185	6.90%
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.04	Contas a Receber	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.04.01	Clientes	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.05	Estoques	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.06	Ativos Biológicos	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.07	Tributos Diferidos	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.09.03	Créditos com Controladores	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	3,954	0.76%	2,185	6.90%
1.02.01.10.01	Ativos Não-Correntes a Venda	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.10.02	Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.10.03	Impostos e Contribuições a compensar	3,954	0.76%	2,185	6.90%
1.02.02	Investimentos	0	0.00%	0	0.00%
1.02.02.01	Participações Societárias	0	0.00%	0	0.00%
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	0	0.00%	0	0.00%
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	0	0.00%	0	0.00%
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	0	0.00%	0	0.00%
1.02.02.01.04	Outros Investimentos	0	0.00%	0	0.00%
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	0	0.00%	0	0.00%
1.02.03	Imobilizado	0	0.00%	0	0.00%
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	0	0.00%	0	0.00%

	BRAZIL REALTY CIA SECURIT. CRÉD. IMOBILIÁRIOS R\$ - MIL				
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	0	0.00%	0	0.00%
1.02.03.03	Imobilizado em Andamento	0	0.00%	0	0.00%
1.02.04	Intangível	0	0.00%	0	0.00%
1.02.04.01	Intangíveis	0	0.00%	0	0.00%
1.02.04.01.01	Contrato de Concessão	0	0.00%	0	0.00%
Controladora	PASSIVO	31/12/2019	AV	31/12/2018	AV
2	Passivo Total	522,585	100.00%	31,646	100.00%
2.01	Passivo Circulante	498,674	95.42%	5,831	18.43%
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	0	0.00%	0	0.00%
2.01.01.01	Obrigações Sociais	0	0.00%	0	0.00%
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	0	0.00%	0	0.00%
2.01.02	Fornecedores	3,193	0.61%	4,219	13.33%
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	3,193	0.61%	4,219	13.33%
2.01.02.02	Fornecedores Estrangeiros	0	0.00%	0	0.00%
2.01.03	Obrigações Fiscais	2,489	0.48%	1,612	5.09%
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	2,489	0.48%	1,612	5.09%
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	0	0.00%	0	0.00%
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições a Recolher	2,489	0.48%	1,612	5.09%
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	0	0.00%	0	0.00%
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	0	0.00%	0	0.00%
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	0	0.00%	0	0.00%
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0.00%	0	0.00%
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	0	0.00%	0	0.00%
2.01.04.01.02	Em Moeda Estrangeira	0	0.00%	0	0.00%
2.01.04.02	Debêntures	0	0.00%	0	0.00%
2.01.04.02.03	Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	0	0.00%	0	0.00%
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05	Outras Obrigações	492,992	94.34%	0	0.00%
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.01.03	Débitos com Controladores	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.02	Outros	492,992	94.34%	0	0.00%
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.02.03	Obrigações por Pagamentos Baseados em Ações	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.02.04	Demais Contas	492,992	94.34%	0	0.00%
2.01.06	Provisões	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.01.01	Provisões Fiscais	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.01.03	Provisões para Benefícios a Empregados	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.02	Outras Provisões	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.02.02	Provisões para Reestruturação	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.02.03	Provisões para Passivos Ambientais e de Desativação	0	0.00%	0	0.00%
2.01.07	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados	0	0.00%	0	0.00%
2.01.07.01	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda	0	0.00%	0	0.00%
2.01.07.02	Passivos sobre Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%
2.02	Passivo Não Circulante	14,350	2.75%	223,500	706.25%
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0.00%	0	0.00%
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0.00%	0	0.00%
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	0	0.00%	0	0.00%
2.02.01.01.02	Em Moeda Estrangeira	0	0.00%	0	0.00%
2.02.01.02	Debêntures	0	0.00%	0	0.00%
2.02.01.02.02	Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	0	0.00%	0	0.00%
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02	Outras Obrigações	14,350	2.75%	223,500	706.25%
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.01.01	Débitos com Coligadas	0	0.00%	0	0.00%

	BRAZIL REALTY CIA SECURIT. CRÉD. IMOBILIÁRIOS R\$ - MIL				
2.02.02.01.02	Débitos com Controladas	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.01.03	Débitos com Controladores	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.02	Outros	14,350	2.75%	223,500	706.25%
2.02.02.02.01	Obrigações por Pagamentos Baseados em Ações	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	14,350	2.75%	223,500	706.25%
2.02.03	Tributos Diferidos	0	0.00%	0	0.00%
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04	Provisões	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.01.03	Provisões para Benefícios a Empregados	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.02	Outras Provisões	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.02.02	Provisões para Reestruturação	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.02.03	Provisões para Passivos Ambientais e de Desativação	0	0.00%	0	0.00%
2.02.05	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados	0	0.00%	0	0.00%
2.02.05.01	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda	0	0.00%	0	0.00%
2.02.05.02	Passivos sobre Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%
2.02.06	Lucros e Receitas a Apropriar	0	0.00%	0	0.00%
2.02.06.01	Lucros a Apropriar	0	0.00%	0	0.00%
2.02.06.02	Receitas a Apropriar	0	0.00%	0	0.00%
2.02.06.03	Subvenções de Investimento a Apropriar	0	0.00%	0	0.00%
2.03	Patrimônio Líquido	9,561	1.83%	-197,685	-624.68%
2.03.01	Capital Social Realizado	614,879	117.66%	101,279	320.04%
2.03.02	Reservas de Capital	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.02	Reserva Especial de Ágio na Incorporação	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.03	Alienação de Bônus de Subscrição	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.04	Opções Outorgadas	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	0.00%	0	0.00%
2.03.03	Reservas de Reavaliação	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04	Reservas de Lucros	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.01	Reserva Legal	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.02	Reserva Estatutária	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.03	Reserva para Contingências	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.06	Reserva Especial para Dividendos Não Distribuídos	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.07	Reserva de Incentivos Fiscais	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	0	0.00%	0	0.00%
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-605,318	-115.83%	-298,964	-944.71%
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0.00%	0	0.00%
2.03.07	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0.00%	0	0.00%
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	0	0.00%	0	0.00%
Controladora	DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS	31/12/2019	AV	31/12/2018	AV
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	59,157	100.00%	73,039	100.00%
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	0	0.00%	0	0.00%
3.03	Resultado Bruto	59,157	100.00%	73,039	100.00%
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-88,958	-150.38%	-161,476	-221.08%
3.04.01	Despesas com Vendas	0	0.00%	0	0.00%
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-85,949	-145.29%	-83,061	-113.72%
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	0	0.00%	0	0.00%
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	0.00%	0	0.00%
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-3,009	-5.09%	-78,415	-107.36%
3.04.05.01	Multas Regulatórias	0	0.00%	0	0.00%
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	0.00%	0	0.00%
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-29,801	-50.38%	-88,437	-121.08%

	BRAZIL REALTY CIA SECURIT. CRÉD. IMOBILIÁRIOS R\$ - MIL				
3.06	Resultado Financeiro	-276,553	-467.49%	-210,527	-288.24%
3.06.01	Receitas Financeiras	1,732	2.93%	328	0.45%
3.06.02	Despesas Financeiras	-278,285	-470.42%	-210,855	-288.69%
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-306,354	-517.87%	-298,964	-409.32%
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	0.00%	0	0.00%
3.08.01	Corrente	0	0.00%	0	0.00%
3.08.02	Diferido	0	0.00%	0	0.00%
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-306,354	-517.87%	-298,964	-409.32%
3.1	Resultado Líquido de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%
3.10.01	Lucro/Prejuízo Líquido das Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%
3.10.02	Ganhos/Perdas Líquidas sobre Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-306,354	-517.87%	-298,964	-409.32%
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)	0	0.00%	0	0.00%
3.99.01	Lucro Básico por Ação	0	0.00%	0	0.00%
3.99.01.01	ON	-12,765	-21.58%	-0,72035	-0.00%
3.99.02	Lucro Diluído por Ação	0	0.00%	0	0.00%
3.99.02.01	ON	-12,765	-21.58%	-0,72035	-0.00%
Controladora	FLUXO DE CAIXA	31/12/2019	AV	31/12/2018	AV
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-308,568		-238,824	
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-306,354		-225,626	
6.01.01.01	Prejuízo operacional antes do imposto de renda e da contribuição social	-306,354		-298,964	
6.01.01.02	Amortização de despesas antecipadas	0		0	
6.01.01.03	Demais Impostos e Contribuições	0		73,338	
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-2,214		-13,198	
6.01.02.01	Diminuição (aumento) em despesas antecipadas	0		0	
6.01.02.02	Diminuição (aumento) nos demais ativos	493,069		-77	
6.01.02.03	Aumento (diminuição) de impostos e contribuições a Recolher	877		817	
6.01.02.04	Aumento (diminuição) em fornecedores	-1,026		1,256	
6.01.02.05	Aumento (diminuição) de impostos e contribuições a compensar	-1,769		0	
6.01.02.06	Aumento (diminuição) de Contas a Receber	15,194		-15,194	
6.01.02.07	Aumento (diminuição) de Títulos e Valores Mobiliários	-508,559		0	
6.01.03	Outros	0		0	
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	0		0	
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	0		0	
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	304,450		250,500	
6.03.01	Aumento de capital social	0		0	
6.03.02	Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital	304,450		250,500	
6.03.03	Aumento (redução) de AFAC	0		0	
6.03.04	Certificados de recebíveis imobiliários	0		0	
6.04	Variação Cambial s/ Caixa e Equivalentes	0		0	
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-4,118		11,676	
Controladora	INDICADORES ECONÔMICO-FINANCEIROS		31/12/2019		31/12/2018
	Liquidez Geral		101.86%		13.80%
	Liquidez Corrente		104.00%		505.25%
	Endividamento Total		5365.80%		-116.01%
	Endividamento Oneroso		0.00%		0.00%
	Margem Bruta		100.00%		100.00%
	Margem Líquida		-517.87%		-409.32%
	Rentabilidade do Capital Próprio		-96.97%		-295.19%

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2019)

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE - SEM RESSALVA

Aos acionistas e administradores da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários São Paulo – SP

Opinião Examinamos as demonstrações contábeis da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e do 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 apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. 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 contábeis”. Somos independentes em relação a Companhia, 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. 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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Receitas de serviços prestados Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA Conforme descrito na nota explicativa nº 1, a principal atividade da Companhia é a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), lastreados em créditos imobiliários de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico do qual a Companhia é parte. No âmbito de sua atividade, conduz a estruturação de operações de securitização, atrelando os recebíveis imobiliários aos correspondentes CRIs. Além disso, é a responsável pelo gerenciamento destes recebíveis, bem como os respectivos pagamentos dos CRIs em conexão às suas obrigações junto aos agentes fiduciários, legitimado a praticar todos os atos necessários à proteção dos direitos dos investidores. Devido a relevância desta transação para a Companhia, e o gerenciamento do reconhecimento, mensuração e adequação das operações divulgadas como informações complementares, consideramos este assunto relevante para a nossa auditoria. Esse tema foi considerado como uma área crítica e, portanto, de risco em nossa abordagem de auditoria, tendo em vista ser o processo de reconhecimento de receitas, além de área crítica e de risco, tratar-se de rubrica de significativo impacto nas demonstrações contábeis da Companhia, sendo os procedimentos de auditoria de maior complexidade, dado ao tempo envolvido na análise das operações, leitura de contratos, entre outros aspectos. Como o assunto foi tratado na auditoria das demonstrações contábeis Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros; (i) verificação dos lastros por amostragem; (ii) recálculo dos ativos por amostragem de acordo com as premissas especificada em cada Termo de Securitização (iii) recálculo dos valores a receber oriundos da securitização de recebíveis (iv) inspeção da liquidação financeira tanto das baixas dos recebíveis. Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pela Companhia para registro das receitas operacionais estão adequados no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto. Outros assuntos Demonstrações do Valor Adicionado As Demonstrações do Valor Adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas e apresentadas como informação suplementar para os demais tipos de sociedade, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado

foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações contábeis tomadas em conjunto. Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior O exame das demonstrações contábeis relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria sem modificações, datado de 21 de março de 2019 Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis e o relatório do auditor A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito. Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil 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 é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis. Responsabilidades dos auditores 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 planejar procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia;
- 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 da Companhia. 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 a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada, Comunicamo-nos com a Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos. Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas

relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas. Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público. São Paulo, 12 de março 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

VENCIMENTO ANTECIPADO

Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.

DECLARAÇÃO

A Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. declara que (i) se encontra plenamente apta a continuar exercendo a função de Agente Fiduciário da emissão a que se refere este relatório e que inexistem situações de conflito de interesses que impeçam a continuidade do exercício da função; (ii) a emissora manteve atualizadas as informações periódicas junto ao agente fiduciário durante o período a que se refere este relatório e não tem conhecimento de eventual omissão ou inconsistência contida nas informações divulgadas pela companhia ou, ainda, de inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela companhia, dentro dos parâmetros estabelecidos na documentação da emissão; (iii) não foram entregues bens e valores à sua administração; (iv) não foram identificadas alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares dos valores mobiliários objeto deste relatório; e (v) inexistem outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pelo emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo do emissor em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário.

As informações contidas no presente relatório estão baseadas exclusivamente na documentação recebida pelo Agente Fiduciário nos termos da escritura de emissão, incluindo documentação fornecida pela Emissora, não havendo o Agente Fiduciário efetuado nenhuma diligência ou verificação quanto à autenticidade das informações apresentadas. O Agente Fiduciário não realizou nenhuma investigação independente para verificação da autenticidade ou completude das informações por ele recebidas nos termos da escritura de emissão.

As informações contidas neste relatório não representam uma recomendação de investimento, uma análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos.

Rio de Janeiro, Maio de 2020

Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Agente Fiduciário