

RELATÓRIO ANUAL 2022

Mais inteligente. Mais completo. Mais inovador.

da 1ª Série da 10ª Emissão de CRI

BRAZIL REALTY COMPANHIA
SECURITIZADORA DE CREDITOS
IMOBILIARIOS



VX Pavarini

Rio de Janeiro, Abril de 2023

Senhores Investidores

BRAZIL REALTY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS

Comissão de Valores Mobiliários

B3

ANBIMA

Prezados Senhores,

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 Resolução Comissão de Valores Mobiliários nº 17/2021, na alínea “b” do parágrafo 1º do artigo 68 da Lei 6.404/76 e no termo de securitização.

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.

Destacamos a seguir os principais eventos relacionados à emissão ocorridos em 2022 e início de 2023.

Pagamentos aos investidores em 2022:

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Status	Valor Pago R\$/Cri
24/01/2022	24/01/2022	Juros	Liquidado	6,19494787
24/01/2022	24/01/2022	Amortização Variavel	Liquidado	26,06394288
22/02/2022	22/02/2022	Juros	Liquidado	6,04964718
22/02/2022	22/02/2022	Amortização Variavel	Liquidado	26,25078652
22/03/2022	22/03/2022	Juros	Liquidado	5,92987407
22/03/2022	22/03/2022	Amortização Variavel	Liquidado	26,51342736
22/04/2022	22/04/2022	Juros	Liquidado	5,84214978
22/04/2022	22/04/2022	Amortização Variavel	Liquidado	26,97763057
23/05/2022	24/05/2022	Juros	Inadimplente	5,71809921
23/05/2022	24/05/2022	Amortização Variavel	Inadimplente	27,24304259
24/05/2022	24/05/2022	Evento Genérico	Liquidado	33,64979666
22/06/2022	30/06/2022	Juros	Inadimplente	5,55826295
22/06/2022	30/06/2022	Amortização Variavel	Inadimplente	27,37782410
30/06/2022	30/06/2022	Evento Genérico	Liquidado	33,65422958
22/07/2022	22/07/2022	Juros	Liquidado	5,40749747
22/07/2022	22/07/2022	Amortização Variavel	Liquidado	27,50719854
22/08/2022	22/08/2022	Juros	Inadimplente	5,18436208
22/08/2022	22/08/2022	Amortização Variavel	Inadimplente	27,36014464
31/08/2022	31/08/2022	Evento Genérico	Liquidado	33,14896339
22/09/2022	30/09/2022	Juros	Inadimplente	4,97973557
22/09/2022	30/09/2022	Amortização Variavel	Inadimplente	27,22924980
30/09/2022	30/09/2022	Evento Genérico	Liquidado	32,96648624
28/10/2022	28/10/2022	Amortização Variavel	Liquidado	26,12885911
28/10/2022	28/10/2022	Juros	Liquidado	4,81762925
29/11/2022	29/11/2022	Amortização Variavel	Liquidado	338,81676250
29/11/2022	29/11/2022	Juros	Liquidado	5,59371619
28/12/2022	02/01/2023	Amortização Variavel	Inadimplente	340,81604567
28/12/2022	02/01/2023	Juros	Inadimplente	2,32487426
02/01/2023	02/01/2023	Evento Genérico	Liquidado	344,16328611

Em 02/01/2023 o Saldo Devedor foi integralmente pago não restando mais CRIs em circulação.

A Assembleia Geral de Titulares realizada em 14/10/2022 deliberou (i) Aprovar a alteração da Data de Vencimento Final dos CRI e da CCB para o dia 28 de dezembro de 2022 e o Prazo da Emissão para 1.190 (mil cento e noventa) dias; (ii) Aprovar a alteração das datas de pagamento dos CRI e, consequentemente, da CCB, cujos fluxos de pagamento constantes no Anexo I do Termo de Securitização e da CCB passam a vigorar na forma do Anexo II à presente ata; (iii) Aprovar a inclusão do fundo de reserva (“Fundo de Reserva”) como uma das Garantias da Operação, sendo certo que o referido fundo terá como objetivo fazer frente ao pagamento das despesas mensais relacionadas à remuneração do agente de monitoramento dos Direitos Creditórios e do agente de medição de obras do Empreendimento Destinatário, bem como de eventuais demais prestadores de serviços, a exclusivo critério da Securitizadora, mediante aporte do valor de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) (“Valor do Fundo de Reserva”) pela Devedora no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da celebração do quinto aditamento à CCB, bem como complementado, mensalmente, mediante aporte de recursos pela Devedora em montante equivalente ao valor necessário para que seja atingido o Valor do Fundo de Reserva; (iv) Autorizar a utilização pela Securitizadora para a amortização extraordinária do saldo devedor da CCB e, consequente, dos CRI, mensalmente, com os recursos que sobejarem do Fundo de Reserva; (v) Aprovar o aumento da remuneração cabível a Emissora, no exercício da função de administração do Patrimônio Separado passando a vigorar, mensalmente, o valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), a partir do mês outubro de 2022, permanecendo a aplicação da correção monetária definida no Termo de Securitização; (vi) Aprovar que sejam incluídos sem a necessidade de deliberação em assembleia geral especial, os Direitos Creditórios Itapoã decorrentes de futuras contratações de aberturas de créditos e mútuos para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças pela Devedora, suas coligadas e/ou subsidiárias ou ainda cuja Devedora seja parte, sendo ela fiadora, garantidora, avalista, entre outros, com prévia ciência e autorização da Securitizadora, e, consequentemente, na hipótese de aprovação, passarão a incorporar a Cessão Fiduciária como garantia das Obrigações Garantidas, cabendo para tanto, o aditamento do Contrato de Cessão Fiduciária e o Termo de Securitização, trimestralmente, na forma do Anexo III, abaixo; (vii) Aprovar a inclusão do conceito de índice de garantia como a razão entre (1) a soma dos “Direitos Creditórios Itapoã” e (2) Saldo Devedor da CCB; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,50 (cinquenta centésimos). (viii) Autorizar a Securitizadora e o Agente Fiduciário a celebrarem, caso seja necessário, os aditamentos aos Documentos da Operação para prever o quanto aprovado nos itens acima.

A Assembleia Geral de Titulares realizada em 26/10/2022 deliberou aprovar a alteração das datas de pagamento dos CRI e, consequentemente, da CCB, cujos fluxos de pagamento constantes no Anexo I do Termo de Securitização e da CCB passam a vigorar na forma do Anexo II à presente ata.

Em 24/11/2022 foi celebrado o Quinto Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 71500038-1, para refletir o deliberado pelos titulares dos CRI na Assembleia de Titulares dos Créditos Imobiliários da 1ª Série da 10ª Emissão da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários realizada em 14 de outubro de 2022.

Em 24/11/2022 foi celebrado o Quarto Aditamento ao Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 1ª Série da 10ª Emissão da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários, para refletir o deliberado pelos titulares dos CRI na Assembleia de Titulares dos Créditos Imobiliários da 1ª Série da 10ª Emissão da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários realizadas em 14 e 26 de outubro de 2022.

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
Instrução CVM	ICVM 476
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	VENCIDA
Título	CRI
Emissão / Séries	10/1
Valor Total da Emissão	50.000.000,00
Valor Nominal	1.000,00
Quantidade de Títulos	50.000
Forma	ESCRITURAL
Espécie	GARANTIA REAL
Data de Emissão	25/09/2019
Data de Vencimento	28/12/2022
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 + 8,50% a.a.
Data de Integralização	07/10/2019
Repactuação	n/a

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.

COMPROVAÇÃO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

A Simplific Pavarini, na qualidade de Agente Fiduciário e, com base nos documentos recebidos e analisados, declara que foi possível constatar a efetiva utilização dos recursos captados com a Emissão para as respectivas finalidades determinadas nos termos dos documentos da Emissão.

[Saiba mais.](#)

POSIÇÃO DO CRI

Custódia	Data	Emitidas	Adquiridas	Resgatadas	Canceladas	Vencidas	Convertidas	Circulação
B3	25/09/2019	50.000	0	0	0	0	0	0
B3	31/12/2019	0	0	0	0	0	0	18.000
B3	31/12/2020	0	0	0	0	0	0	50.000
B3	31/12/2021	0	0	0	0	0	0	50.000
B3	30/09/2022	0	0	0	0	0	0	50.000
B3	02/01/2023	0	0	50.000	0	0	0	0

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.

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.

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

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

n/a

COVENANTS

Esta emissão não possui covenants para o ano de 2022.

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	12/05/2020	Juros		Liquidado	R\$ 6,69848266	
12/05/2020	12/05/2020	Amortização Variavel	2,08%	Liquidado	R\$ 20,42491863	
12/06/2020	12/06/2020	Juros		Liquidado	R\$ 6,53882116	
12/06/2020	12/06/2020	Amortização Variavel	3,40%	Liquidado	R\$ 32,59109402	
13/07/2020	13/07/2020	Juros		Liquidado	R\$ 6,29249998	
13/07/2020	13/07/2020	Amortização Variavel	3,52%	Liquidado	R\$ 32,47031102	
12/08/2020	12/08/2020	Juros		Liquidado	R\$ 6,08678820	
12/08/2020	12/08/2020	Amortização Variavel	3,65%	Liquidado	R\$ 32,56878950	
14/09/2020	14/09/2020	Juros		Liquidado	R\$ 5,88573122	
14/09/2020	14/09/2020	Amortização Variavel	4,74%	Liquidado	R\$ 14,70247936	
13/10/2020	13/10/2020	Juros		Liquidado	R\$ 5,79932655	
13/10/2020	-	Amortização Variavel	AGT DESCONSIDERANDO EVENTO 4,98%	Desconsiderado	-	
12/11/2020	-	Juros		Incorporado	-	
14/12/2020	14/12/2020	Juros		Incorporado	R\$ 874,76808281	
12/01/2021	12/01/2021	Juros		Incorporado	R\$ 6,02033339	
12/02/2021	12/02/2021	Juros		Incorporado	R\$ 6,14323218	
12/03/2021	12/03/2021	Juros		Incorporado	R\$ 6,20059934	
12/04/2021	-	Juros		Incorporado	-	
20/05/2021	20/05/2021	Juros		Liquidado	R\$ 8,06323149	
20/05/2021	20/05/2021	Amortização Variavel	2,34%	Liquidado	R\$ 21,96651682	
22/06/2021	22/06/2021	Amortização Variavel	2,39%	Liquidado	R\$ 22,07512406	
22/06/2021	22/06/2021	Juros		Liquidado	R\$ 6,30064034	
22/07/2021	22/07/2021	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 4,77836732	
22/07/2021	22/07/2021	Juros		Liquidado	R\$ 6,18265065	
23/08/2021	23/08/2021	Evento Genérico		Liquidado	R\$ 8,65478576	
23/08/2021	23/08/2021	Juros		Liquidado	R\$ 6,20909361	
22/09/2021	22/09/2021	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 7,84354384	
22/09/2021	22/09/2021	Juros		Liquidado	R\$ 6,20355973	
22/10/2021	22/10/2021	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 10,45787213	
22/10/2021	22/10/2021	Juros		Liquidado	R\$ 6,22139335	
22/11/2021	22/11/2021	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 11,26922224	
22/11/2021	22/11/2021	Juros		Liquidado	R\$ 6,22692797	

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
22/12/2021	22/12/2021	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 8,56553932	
22/12/2021	22/12/2021	Juros		Liquidado	R\$ 6,20848482	
24/01/2022	24/01/2022	Juros		Liquidado	R\$ 6,19494787	
24/01/2022	24/01/2022	Amortização Variavel		Liquidado	R\$ 26,06394288	
22/02/2022	22/02/2022	Juros		Liquidado	R\$ 6,04964718	
22/02/2022	22/02/2022	Amortização Variavel		Liquidado	R\$ 26,25078652	
22/03/2022	22/03/2022	Juros		Liquidado	R\$ 5,92987407	
22/03/2022	22/03/2022	Amortização Variavel		Liquidado	R\$ 26,51342736	
22/04/2022	22/04/2022	Juros		Liquidado	R\$ 5,84214978	
22/04/2022	22/04/2022	Amortização Variavel		Liquidado	R\$ 26,97763057	
23/05/2022	23/05/2022	Juros		Inadimplente	R\$ 0,00000000	
23/05/2022	23/05/2022	Amortização Variavel		Inadimplente	R\$ 0,00000000	
24/05/2022	24/05/2022	Evento Genérico		Liquidado	R\$ 33,64979666	
22/06/2022	22/06/2022	Juros	OBJETO DE AGT - POSTERG	Inadimplente	R\$ 0,00000000	
22/06/2022	-	Amortização Variavel	OBJETO DE AGT - POSTERG	Inadimplente	-	
30/06/2022	30/06/2022	Evento Genérico		Liquidado	R\$ 33,65422958	
22/07/2022	22/07/2022	Juros		Liquidado	R\$ 5,40749747	
22/07/2022	22/07/2022	Amortização Variavel		Liquidado	R\$ 27,50719854	
22/08/2022	22/08/2022	Juros		Inadimplente	R\$ 0,00000000	
22/08/2022	22/08/2022	Amortização Variavel		Inadimplente	R\$ 0,00000000	
31/08/2022	31/08/2022	Evento Genérico	AMORT + AT. MONETÁRIA	Liquidado	R\$ 33,14896339	
22/09/2022	-	Juros		Inadimplente	-	
22/09/2022	-	Amortização Variavel		Inadimplente	-	
30/09/2022	30/09/2022	Evento Genérico	REF PAGAMENTO 22/09	Liquidado	R\$ 32,96648624	
28/10/2022	28/10/2022	Amortização Variavel		Liquidado	R\$ 26,12885911	
28/10/2022	28/10/2022	Juros		Liquidado	R\$ 4,81762925	
29/11/2022	29/11/2022	Amortização Variavel		Liquidado	R\$ 338,81676250	
29/11/2022	29/11/2022	Juros		Liquidado	R\$ 5,59371619	
28/12/2022	-	Amortização Variavel		Inadimplente	-	
28/12/2022	-	Juros		Inadimplente	-	
02/01/2023	02/01/2023	Evento Genérico	pgto 28/12 com encargos moratórios	Liquidado	R\$ 344,16328611	

RATING

Esta emissão não possui classificação de risco.

ASSEMBLEIAS DE INVESTIDORES

AGT - 06- 14/10/2022 | [Visualizar](#)

AGT - 07- 26/10/2022 | [Visualizar](#)

ADITAMENTOS

CCB Nº 71500038-1 - 1º ADITAMENTO Realizado em 20/09/2019

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
--------------	--------	--------	------	------------

Assinatura	SAO PAULO	SAO PAULO	20/09/2019	Visualizar
------------	-----------	-----------	------------	----------------------------

CCB Nº 71500038-1 - 2º ADITAMENTO Realizado em 14/11/2020

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura	SAO PAULO	SAO PAULO	14/11/2020	Visualizar

CCB Nº 71500038-1 - 3º ADITAMENTO Realizado em 28/05/2021

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura	SAO PAULO		28/05/2021	Visualizar

CCB Nº 71500038-1 - 5º ADITAMENTO Realizado em 23/11/2022

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura Eletrônica	SAO PAULO	SAO PAULO	23/11/2022	Visualizar

CONTRATO DE CESSAO FIDUCIARIA DE DIREITOS CREDITORIOS - 1º ADITAMENTO Realizado em 16/10/2020

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
RTD	DISTRITO FEDERAL	BRASILIA	16/10/2020	Visualizar
RTD	SAO PAULO		20/04/2021	Visualizar

CONTRATO DE CESSAO FIDUCIARIA DE DIREITOS CREDITORIOS - 2º ADITAMENTO Realizado em 10/06/2021

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura	SAO PAULO	SAO PAULO	10/06/2021	Visualizar
RTD	SAO PAULO	SAO PAULO	30/08/2021	Visualizar
RTD	DISTRITO FEDERAL	BRASILIA	10/09/2021	Visualizar

TERMO DE SECURITIZACAO - 1º ADITAMENTO Realizado em 28/10/2020

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura	SAO PAULO	SAO PAULO	28/10/2020	Visualizar

TERMO DE SECURITIZACAO - 2º ADITAMENTO Realizado em 10/06/2021

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura	SAO PAULO		10/06/2021	Visualizar

TERMO DE SECURITIZACAO - 4º ADITAMENTO (AGT OUTUBRO/22) Realizado em 06/12/2022

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura Eletrônica	SAO PAULO	SAO PAULO	06/12/2022	Visualizar

PREÇOS UNITÁRIOS AO PAR - PU'S

Os valores disponíveis nos links abaixo refletem nossa interpretação da documentação da emissão, não implicando em aceitação de compromisso legal ou financeiro. Os PU's disponíveis nos links abaixo foram calculados ao par, isto é, na curva de atualização e remuneração estabelecida nos documentos da operação. 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 com o spvalores@simplificpavarini.com.br.

Planilha da 1ª Série

[Baixar](#)

EVENTOS SOCIETÁRIOS E ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

AGE Realizada em 07/12/2022 | [Visualizar](#)

AGO Realizada em 29/04/2022 | [Visualizar](#)

RCA Realizada em 21/03/2022 | [Visualizar](#)

RCA Realizada em 07/12/2022 | [Visualizar](#)

FATOS RELEVANTES

Fato Relevante Divulgado em 14/12/2022 | [Visualizar](#)

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2022)

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

ESTRATÉGIA OPERACIONAL

Em 14 de setembro de 2004, a SECME - 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 31/12/2022)

SECME – COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

(anteriormente denominada Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários)

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS
EXERCÍCIOS FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021**

(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.

Em 07 de dezembro de 2022, através de Instrumento de compra e venda a Cyrela Brazil Realty S.A e a Cybra de Investimento Imobiliario Ltda vendem a Brazil Realty-Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários para a CashME Soluções Financeiras S.A. Na mesma data por meio de Assembleia Geral Extraordinária houve alteração da razão social da companhia para SECME – COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.

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 CashMe “Holding”, suas coligadas e controladas.

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

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CONSOLIDADA

BRAZIL REALTY CIA SECURIT. CRÉD. IMOBILIÁRIOS - CONSOLIDADO		
Balanco Patrimonial		
RUBRICAS SELECIONADAS	12-31-22	12-31-21
Ativo Circulante	51,301	13,503
Ativo Não Circulante	2,593	2,593
Ativo Realizável A Longo Prazo	2,593	2,593
Passivo Circulante	78,439	850
Empréstimos, Financiamentos	0	0
Debêntures	0	0
Passivo Não Circulante	0	0
Empréstimos, Financiamentos	0	0
Debêntures	0	0
Patrimônio Líquido	-24,545	15,246
Demonstração do Resultado do Exercício		
RUBRICAS SELECIONADAS	12-31-22	12-31-21
Receita de Vendas Líquida	18,747	24,996
Lucro Bruto	0	0
Lucro antes dos Resultado Financeiro (Operacional)	-220,045	-23,130
Lucro antes dos Impostos	-346,632	-249,125
Lucro/prejuízo Do Exercício	-562,951	-271,943
Análise		
INDICADORES ECONÔMICO-FINANCEIROS	12-31-22	12-31-21
Liquidez Geral	0.69	18.94
Liquidez Corrente	0.65	15.89
Endividamento Total (Part. Cap. Terceiros)	-3.20	0.06
Endividamento Oneroso	0.00	0.00
Margem Bruta	0.00	0.00
Margem Operacional	-11.74	-0.93
Margem Líquida	-30.03	-10.88
Retorno Sobre o PL (ROE)	-104.56%	-94.69%

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2022)

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE - SEM RESSALVA

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras Aos Acionistas, Conselheiros e Diretores da SECME – Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários (anteriormente denominada Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários) São Paulo – SP Opinião Examinamos as demonstrações financeiras da SECME – Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários (“Companhia”), em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da SECME – Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários (“Companhia”) em 31 de dezembro de 2022, 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 “Responsabilidade dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à 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 (PAA) 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. 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 aquisição e a securitização de Certificado de Recebíveis Imobiliários. No âmbito de sua atividade, conduz a estruturação, emissão e a colocação das operações de securitização. Além disso, é a responsável pelo gerenciamento destes recebíveis, bem como os respectivos pagamentos aos investidores. Devido à 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 financeiras 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 financeiras Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: (i) exame dos lastros por amostragem; (ii) recálculo do passivo de emissão de acordo com os princípios constantes em Termo de Securitização; e (iii) exame da liquidação financeira tanto das baixas dos recebíveis quanto das amortizações dos passivos de emissão. Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pela Companhia para reconhecimento e mensuração dos certificados de recebíveis imobiliários e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras da Companhia. Ênfase Continuidade operacional Chamamos atenção à Nota nº 1.1 referente a posição estratégica operacional da Companhia para que seja mantida a continuidade. Considerando que os saldos do ativo circulante são insuficientes para o pagamento do passivo circulante, as operações estão sendo custeadas pela acionista majoritária e controladora CashME. Nossa opinião não contém modificação em função desse assunto. Outros assuntos Demonstrações do Valor Adicionado (DVA) As Demonstrações do Valor Adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, 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 financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras 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 financeiras tomadas em conjunto. Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras 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 financeiras 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 financeiras, 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 financeiras 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 financeiras A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil 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 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 financeiras, 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 financeiras. Responsabilidades dos auditores 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 da Companhia e sua controlada;
- 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 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 a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional; e
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou

atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos. 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 financeiras 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, 09 de março de 2023 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. CRC 2SP-025.583/O-1 Thiago Benazzi Arteiro Contador CRC 1SP-273.332/O-9

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) não mais exerce a função de Agente Fiduciário da emissão a que se refere este relatório uma vez que a emissão VENCEU em 28/12/2022 e a emissora cumpriu com as obrigações previstas na escritura de emissão; (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; e (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 dos Instrumentos da operação, incluindo documentação fornecida pela Emissora.

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, Abril de 2023

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