

# Índice

## Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

## DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto	6
--	---

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020	7
--------------------------------	---

Acumulado do Exercício Anterior - 01/01/2019 à 31/03/2019	8
---	---

Demonstração de Valor Adicionado - Método Indireto	9
--	---

## DFs Consolidadas

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	10
---	----

Notas Explicativas	12
--------------------	----

## Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	24
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	25
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	26
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidades)</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2020</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	59.406
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>59.406</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>0</b>

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/01/2020 à 31/03/2020</b>	<b>Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/12/2019</b>
1	Ativo Total	195.474	199.617
1.01	Ativo Circulante	57.590	57.019
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	324	656
1.01.06	Tributos a Recuperar	276	1
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	276	1
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	56.990	56.362
1.01.08.03	Outros	56.990	56.362
1.01.08.03.01	Direitos Creditórios	56.990	56.362
1.02	Ativo Não Circulante	137.884	142.598
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	137.884	142.598
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	137.884	142.598
1.02.01.10.03	Direitos Creditórios	137.884	142.598

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/01/2020 à 31/03/2020</b>	<b>Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/12/2019</b>
2	Passivo Total	195.474	199.617
2.01	Passivo Circulante	56.265	56.202
2.01.03	Obrigações Fiscais	509	947
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	509	947
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	509	947
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	52.579	51.993
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	52.579	51.993
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	52.579	51.993
2.01.05	Outras Obrigações	3.177	3.262
2.01.05.02	Outros	3.177	3.262
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	3.177	3.262
2.02	Passivo Não Circulante	134.152	139.236
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	134.152	139.236
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	134.152	139.236
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	134.152	139.236
2.03	Patrimônio Líquido	5.057	4.179
2.03.01	Capital Social Realizado	59	59
2.03.01.01	Capital Social	59	59
2.03.04	Reservas de Lucros	4.120	12
2.03.04.01	Reserva Legal	12	12
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	4.108	0
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	878	4.108

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/01/2020 à 31/03/2020</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/03/2019</b>
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-94	-177
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-94	-177
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-94	-177
3.06	Resultado Financeiro	1.415	1.836
3.06.01	Receitas Financeiras	9.830	8.360
3.06.02	Despesas Financeiras	-8.415	-6.524
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	1.321	1.659
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-443	-558
3.08.01	Corrente	-443	-558
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	878	1.101
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	878	1.101

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/01/2020 à 31/03/2020</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/03/2019</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	878	1.101
4.03	Resultado Abrangente do Período	878	1.101

**DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 31/03/2020</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/03/2019</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	12.584	11.449
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-605	-818
6.01.01.01	Lucro do Período	878	1.101
6.01.01.02	Provisão de Juros e Encargos	8.389	6.499
6.01.01.03	Juros Provisionados sobre Direitos Creditórios OP	-9.900	-8.450
6.01.01.04	Apropriação de Pagamento Operacional Passado	28	32
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	13.189	12.267
6.01.02.01	Contrato de Mútuo	-85	-859
6.01.02.02	Direitos Creditórios	13.986	12.873
6.01.02.03	Créditos Fiscais	-274	-277
6.01.02.04	Obrigações Fiscais	-438	530
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-12.916	-11.888
6.03.01	Liquidação de CRI's	-9.008	-7.624
6.03.02	Juros Pagos de CRI's	-3.908	-4.264
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-332	-439
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	656	708
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	324	269

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	59	0	12	4.108	0	4.179
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	59	0	12	4.108	0	4.179
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	878	0	878
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	878	0	878
5.07	Saldos Finais	59	0	12	4.986	0	5.057

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / Acumulado do Exercício Anterior - 01/01/2019 à 31/03/2019****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	59	0	12	4.483	0	4.554
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	59	0	12	4.483	0	4.554
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	1.101	0	1.101
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	1.101	0	1.101
5.07	Saldos Finais	59	0	12	5.584	0	5.655

**DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado - Método Indireto****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 31/03/2020</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/03/2019</b>
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-97	-196
7.02.04	Outros	-97	-196
7.02.04.01	Serviços Prestados de terceiros	-44	-129
7.02.04.02	Outras Despesas Operacionais	0	-10
7.02.04.03	Despesa com emissão de título	-28	-32
7.02.04.04	Comissão e Despesas Bancárias	-25	-25
7.03	Valor Adicionado Bruto	-97	-196
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-97	-196
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	9.900	8.450
7.06.03	Outros	9.900	8.450
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	9.803	8.254
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	9.803	8.254
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	536	654
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	8.389	6.499
7.08.03.01	Juros	8.389	6.499
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	878	1.101
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	878	1.101

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

### RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

#### ***Prezados Acionistas:***

A administração da Real AI PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A divulga o relatório da administração e as informações trimestrais com o relatório dos auditores independentes, referente ao período findo em 31 de março de 2020. As informações trimestrais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e emanadas da Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76 alteradas pela Lei nº 11.638/07 e pela Lei nº 11.941/09, nos pronunciamentos, orientações e instruções emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), deliberados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), referidos como (BR GAAP) e instruções emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários. O relatório deve ser lido em conjunto com as informações contábeis da Companhia e respectivas notas explicativas.

A Companhia está registrada na CVM como companhia aberta, desde 14 de setembro de 1999 e desde 01 de janeiro de 2010 está como categoria B.

A Real Ativos Imobiliários Participações Ltda (CNPJ/MF nº 17.261.861/0001-26), empresa do grupo WTorre, controlada pela WTorre S.A. é a controladora e detentora das 59.406 ações ordinárias, nominativas, e sem valor nominal da Companhia.

#### ***Direitos Creditórios e Certificados de Recebíveis Imobiliários***

Os direitos creditórios e os certificados de recebíveis imobiliários são indexados pelo IGPM. Nos vencimentos contratuais, cuja variação acumulada em 2020 foi de 1,69% (2,16%-2019), foram recebidos os direitos creditórios da Volkswagen do Brasil Ltda e liquidadas as parcelas dos certificados de recebíveis imobiliários.

#### ***Recursos Humanos***

A companhia não tem funcionários e, conseqüentemente, não apresenta gastos e encargos nessa rubrica.

A administração da companhia é exercida pela diretoria eleita e dentro da Lei e Estatuto Social e, conforme AGO realizada em 05 de Abril de 2019, não receberão remuneração.

#### ***Pesquisas e desenvolvimento***

A companhia não realizou e não tem novos planos de investimentos para 2020.

#### ***Resultados Líquido***

O valor dos dividendos são apurados após o encerramento do exercício e obedecem às determinações contidas na Lei 6.404/76 e em conformidade com o artigo 31 do seu estatuto, ou seja, dos resultados apurados, são deduzidos os prejuízos acumulados e distribuídos: o saldo, se houver, após as destinações supra, terá o destino dado pela Assembleia Geral.

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

### **Desempenho**

No trimestre findo em 31 de março de 2020 o lucro auferido foi de R\$ 878 (R\$ 1.101, em 31 de março de 2019).

As Demonstrações Financeiras serão apresentadas à Comissão de Valores Mobiliários – CVM, em atendimento à Instrução nº 480/09. O Relatório da Administração é parte integrante destas demonstrações e deve ser lido em conjunto com as respectivas Notas Explicativas. Os valores estão expressos em milhares de reais (R\$ mil) e de acordo com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

### **Conselho de administração:**

Está composto a partir de 05.04.2019 por: Walter Torre Junior, Paulo Eduardo Moreira Torre e Renato Muscari Lobo, todos com mandatos vigentes até 05 de abril de 2021.

### **Diretoria Administrativa:**

Está composta a partir de 05.04.2019 por: Walter Torre Júnior e Francisco Geraldo Caçador, ambos com mandatos vigentes até 05 de abril de 2021.

### **Auditores independentes**

De acordo com a Instrução CVM n. 381, de 14 de janeiro de 2003, a administração não contratou outros serviços com a empresa de auditoria externa BDO RCS Auditores Independentes, a qual é responsável pelo exame das informações da Companhia.

A política da companhia, quanto a não contratação de serviços não relacionados à auditoria, está embasada em princípios que preservam a independência do auditor.

### **Declaração da Diretoria**

Em observância às disposições constantes da Instrução CVM nº 480/09, a diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes e com as informações trimestrais relativas a 31 de março de 2020.

São Paulo, 30 de junho de 2020.

---

## Notas Explicativas

**REAL AI PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**  
(CNPJ:02.643.896/0001-52)

**Notas explicativas da Administração às informações trimestrais**  
**Em 31 de março de 2020 e 2019**

**(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

### 1 Contexto operacional

A Real AI PIC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. (“Companhia”) domiciliada em São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041 - Torre D - 24º andar, sala 94, Complexo JK, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011. Tem como objeto social:

- a) Securitização dos créditos imobiliários oriundos ou relacionados ao Contrato de Comodato Modal (“Contrato de Comodato”) firmado em 22 de maio de 1998, com a Volkswagen do Brasil Ltda.;
- b) Emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários -CRIs, debêntures ou quaisquer outros títulos de crédito ou valores mobiliários lastreados nos créditos imobiliários e;
- c) Realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização de créditos imobiliários.

### 2 Base para elaboração e apresentação das informações trimestrais

As informações trimestrais foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais levam em consideração as disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76 alteradas pelas Leis nºs 11.638/07 e 11.941/09, nos pronunciamentos, nas orientações e nas interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), homologados pelos órgãos reguladores.

As informações trimestrais foram aprovadas pela diretoria da Companhia em 30 de junho de 2020, considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data, que tiveram efeito sobre estas informações trimestrais.

#### a. Base de mensuração

As informações trimestrais foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto pela valorização de certos ativos e passivos como instrumentos financeiros, os quais são mensurados pelo valor justo.

#### b. Moeda funcional e moeda de apresentação

A moeda funcional, para a preparação e a apresentação das informações trimestrais da Companhia, é o Real, apresentadas em Reais mil e arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

## Notas Explicativas

**REAL AI PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**  
(CNPJ:02.643.896/0001-52)

**Notas explicativas da Administração às informações trimestrais**  
**Em 31 de março de 2020 e 2019**

**(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

### c. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das informações trimestrais de acordo com as normas CPC, exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas, consequentemente, os resultados reais poderão divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas, bem como as provisões, são revistas de uma maneira contínua. As revisões das estimativas contábeis são reconhecidas no período e serão revisadas em quaisquer períodos futuros afetados.

## 3 Resumo das principais práticas contábeis

As práticas contábeis aplicadas estão consistentes a todos os períodos apresentados nessas informações trimestrais.

### a. Resultado

Os resultados são registrados pelo regime de competência. As receitas financeiras abrangem principalmente os juros e variações monetárias sobre os direitos creditórios, sendo reconhecidos integralmente no resultado, através do método dos juros efetivos. As despesas financeiras correspondem a juros e variações monetárias incidentes sobre os certificados de recebíveis imobiliários (CRI's).

### b. Caixa e equivalentes de caixa

Nessa rubrica incluímos: saldo em espécie, conta corrente bancária e aplicações financeiras resgatáveis a qualquer prazo e com risco insignificante de alteração de seu valor de mercado. As aplicações financeiras são registradas ao valor justo por meio do resultado que se equipara ao valor de custo, acrescido dos rendimentos proporcionalmente auferidos até as datas de encerramento dos períodos.

### c. Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo.

## Notas Explicativas

**REAL AI PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**  
(CNPJ:02.643.896/0001-52)

**Notas explicativas da Administração às informações trimestrais**  
**Em 31 de março de 2020 e 2019**

**(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

São acrescidos, quando aplicável, os correspondentes encargos e variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

**d. Imposto de Renda e Contribuição Social**

As despesas fiscais do período compreendem o imposto de renda e a contribuição social, e são reconhecidos nas demonstrações do resultado, com base nas leis tributárias promulgadas, na data do balanço. A Administração avalia juntamente com seus consultores jurídicos e assessores especialistas, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas declarações fiscais com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelecem provisões, quando apropriado, com base nos valores que deverão ser pagos às autoridades fiscais.

**e. Instrumentos financeiros**

Instrumentos financeiros não derivativos incluem aplicações financeiras, direitos creditórios e outros recebíveis, caixa e equivalentes de caixa, certificados de recebíveis imobiliários e outras dívidas.

São reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido, para instrumentos que não sejam reconhecidos pelo valor justo através do resultado, quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Atualmente, exceto pelo caixa e aplicações financeiras que são avaliados pelo valor justo por meio do resultado, os demais ativos financeiros que a Companhia possui são os instrumentos financeiros classificados como empréstimos e recebíveis. Os passivos financeiros que incluem os instrumentos de dívida e contas a pagar são avaliados ao custo amortizado.

**e.1 Ativos financeiros não derivativos**

**i. Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado**

Um ativo financeiro é classificado pelo valor justo por meio do resultado caso seja mantido para negociação e seja designado, como tal, no momento do reconhecimento inicial. Os ativos financeiros são designados pelo valor justo, por meio do resultado, se a Companhia gerencia tais investimentos e toma decisões de compra e venda baseadas nestes valores de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos da Companhia. Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos. Ativos financeiros registrados pelo valor justo e mudanças no valor justo desses ativos são reconhecidos no resultado do exercício.

**ii. Empréstimos e recebíveis**

## Notas Explicativas

**REAL AI PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**  
(CNPJ:02.643.896/0001-52)

**Notas explicativas da Administração às informações trimestrais**  
**Em 31 de março de 2020 e 2019**

**(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros com pagamentos fixos ou calculáveis que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os empréstimos e recebíveis são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável. Com exceção ao contrato de mútuo firmado entre a companhia e sua controlada conforme nota explicativa 12.

### e.2 Passivos financeiros não derivativos

#### i. Passivos financeiros registrados ao custo amortizado

Todos os passivos financeiros são reconhecidos na data de negociação, na qual a Companhia se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. Os passivos financeiros são reconhecidos pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos.

#### ii. Custo de transação

Para possibilitar a colocação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários no mercado, foram incorridos gastos, que envolveram a contratação de uma instituição para coordenar o processo de divulgação e captação de recursos. Esses gastos estão registrados em conta redutora dos CRI (passivo circulante e não circulante) e apropriados ao resultado em função da fluência do prazo do contrato, com base no método do custo amortizado, considerando-se a taxa interna de retorno da operação.

## 4 Caixa e equivalentes de caixa

O saldo está representado por:

Descrição	31/03/2020	31/12/2019
Depósitos Bancários e outros	324	656
<b>Saldo</b>	<b>324</b>	<b>656</b>

## Notas Explicativas

**REAL AI PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**  
(CNPJ:02.643.896/0001-52)

**Notas explicativas da Administração às informações trimestrais**  
**Em 31 de março de 2020 e 2019**

**(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

### 5 Direitos creditórios

São formados pelo valor presente do fluxo dos direitos creditórios relativos aos recebíveis com a Volkswagen do Brasil Ltda., referente aos galpões localizados no Município de São José dos Pinhais - PR, a findar com último vencimento em maio de 2024.

A taxa de desconto é de 12,50% ao ano e os juros são reconhecidos no resultado mensalmente.

Os direitos são atualizados pelo IGP-M/FGV, conforme Prospecto da 2ª Distribuição Pública de Certificados Recebíveis Imobiliários, página 189 parágrafo 8.2.

A indenização anual, por eventual resíduo inflacionário verificado no período, é apurada mensalmente pelo índice contratual IGP-M (FGV) vencíveis anualmente. As liquidações, após vencimentos, incidirão juros moratórios de 1% ao mês e multa de 5% (Prospecto - página 194 e 197, parágrafo 8.4.1 e 8.9).

O saldo dos recebíveis em 31 de março de 2020 totaliza R\$ 194.874 (R\$198.960 em dezembro de 2019). Os saldos lastreiam os 4 anos e 2 meses remanescentes da 2ª emissão dos CRI's.

Descrição			31/03/2020			31/12/2019		
Credor	Descrição	Vencimento do Contrato	Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Total
Volkswagen do Brasil	2ª emissão	30/05/24	56.990	137.884	194.874	56.362	142.598	198.960
<b>Total</b>			<b>56.990</b>	<b>137.884</b>	<b>194.874</b>	<b>56.362</b>	<b>142.598</b>	<b>198.960</b>

As parcelas dos direitos creditórios têm o seguinte cronograma de recebimento:

Vencimento	2020	2021	2022	2023 até final	Total
<b>Circulante</b>	56.990	-	-	-	<b>56.990</b>
<b>Não circulante</b>		32.657	43.542	61.685	<b>137.884</b>
<b>Total</b>	<b>56.990</b>	<b>32.657</b>	<b>43.542</b>	<b>43.542</b>	<b>194.874</b>

### 6 Créditos fiscais e outros ativos

O saldo está representado por:

Descrição	31/03/2020	31/12/2019
IRPJ	197	-
CSLL	73	-
IR s/Aplicação Financeira e outros	6	1
<b>Total</b>	<b>276</b>	<b>1</b>

## Notas Explicativas

**REAL AI PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**  
(CNPJ:02.643.896/0001-52)

**Notas explicativas da Administração às informações trimestrais**  
**Em 31 de março de 2020 e 2019**

**(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

### 7 Certificados de recebíveis imobiliários - CRI's

#### 2° Emissão

Em 3 de março de 2008, houve a 2° emissão, com a emissão de 90 (noventa) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's) nominativos e escriturais, com subscrição pública e série única, perfazendo um total de R\$101.922. A captação dos recursos ocorreu em 18 de abril de 2008.

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão lastreados até o último vencimento, o qual será em 17 de junho de 2024, pelos direitos creditórios conforme mencionado na Nota Explicativa nº 4.

O saldo é corrigido anualmente e apropriado mensalmente na contabilidade a partir da data de emissão, pela variação percentual acumulada do IGP-M, divulgados pela Fundação Getúlio Vargas e juros de 9,20% a.a., conforme Prospecto da 2° Distribuição Pública de Certificados Recebíveis Imobiliários, página 150 parágrafo 2.15.

Os administradores da Companhia, não constituíram garantias para o CRI da 2ª Emissão, no entanto, conforme já exposto no prospecto a Emissora instituiu regime fiduciário sobre os Créditos que lastreiam a emissão.

Em 23 de junho de 2015, na Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2° emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia, foi aprovada a substituição do agente fiduciário BRL Trust, sendo que o agente fiduciário escolhido foi a Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliário Ltda.

No quadro a seguir, resumimos os principais dados das emissões e cronograma de pagamentos dos CRI's que juntamente com a leitura dos fluxos de recebimentos dos direitos creditórios (nota explicativa nº 4), demonstram que serão suficientes nas liquidações.

#### a) Quadro resumo da emissão:

Descrição	Emissão	Encargos Financeiros a.a.	Data de emissão	Próximo Vencimento	Último Vencimento	31/03/2020			31/12/2019		
						Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Total
Audi - PR	2°	9,2 % + IGPM	03/03/2008	17/04/2020	17/06/2024	52.626	134.337	186.963	52.046	139.444	191.490
Custo de Transação						(47)	(186)	(233)	(53)	(208)	(261)
Saldo						<b>52.579</b>	<b>134.152</b>	<b>186.731</b>	<b>51.993</b>	<b>139.236</b>	<b>191.229</b>

## Notas Explicativas

**REAL AI PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**  
(CNPJ:02.643.896/0001-52)

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais  
Em 31 de março de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### b) Cronograma de pagamentos

Ano	2020	2021	2022	Após 2023	Custo de Transação	Total
<b>Circulante</b>	52.626	-		-	(47)	<b>52.579</b>
<b>Não circulante</b>		32.677	43.569	58.092	(186)	<b>134.152</b>
<b>Total</b>	<b>52.626</b>	<b>32.677</b>	<b>43.569</b>	<b>58.092</b>	<b>(233)</b>	<b>186.731</b>

## 8 Obrigações fiscais e outros

Descrição	31/03/2020	31/12/2019
IRPJ e CSLL sobre o lucro (a)	443	335
Pis e Cofins sobre receita financeira	27	50
Antecipação de recebíveis e Outros	39	562
<b>Total</b>	<b>509</b>	<b>947</b>

### a) Reconciliação da despesa de Imposto de Renda e Contribuição Social

Descrição	31/03/2020	31/03/2019
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	1.321	1.659
(+) Adições permanentes		
<b>Base fiscal IRPJ e CSLL</b>	<b>1.321</b>	<b>1.659</b>
(-) Compensação de prejuízos fiscais / base negativa		
<b>Base fiscal ajustada IRPJ e CSLL</b>	<b>1.321</b>	<b>1.659</b>
<b>Imposto de renda</b>	<b>(324)</b>	<b>(409)</b>
<b>Contribuição social s/lucro líquido</b>	<b>(119)</b>	<b>(149)</b>
<b>Impostos correntes</b>	<b>(443)</b>	<b>(558)</b>

## 9 Patrimônio Líquido

O capital social subscrito e integralizado é de R\$ 59 e está representado por 59.406 ações ordinárias, nominativas, e sem valor nominal e que, atualmente, são integralmente detidas pela Real Ativos Imobiliários e Participações Ltda.

Acionista	Participação	Qtde. de ações em unidades
Real Ativos Imobiliários Participações Ltda	100,00%	59.406
		59.406

## Notas Explicativas

**REAL AI PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**  
(CNPJ:02.643.896/0001-52)

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais  
Em 31 de março de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### Dividendos

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 05 de abril de 2019, foi aprovada a distribuição dos dividendos no valor de R\$ 4.483 Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia ainda possui saldo de R\$ 3.262 a pagar em relação aos dividendos distribuídos. Conforme Nota Explicativa nº 13.

### 10 Despesas administrativas

As despesas administrativas estão representadas por:

Descrição	31/03/2020	31/03/2019
Despesas com amortização dos custos de transação	(27)	(32)
Publicações legais e outras	(21)	(10)
Serviços prestados terceiros	(23)	(129)
Outros impostos e taxas	(23)	(6)
<b>Total</b>	<b>(94)</b>	<b>(177)</b>

### 11 Resultado financeiro

Os resultados financeiros líquidos estão representados por:

Despesas Financeiras	31/03/2020	31/03/2019
Juros s/ certificados de recebíveis imobiliários	(2.059)	(2.407)
Variação monetária s/ certificados de recebíveis imobiliários	(6.329)	(4.092)
Outras	(26)	(25)
<b>Total Despesas Financeiras</b>	<b>(8.415)</b>	<b>(6.524)</b>
Receitas Financeiras	31/03/2020	31/03/2019
Juros s/ Direitos Creditórios	1.221	1.427
Variação monetária s/ Direitos Creditórios	8.680	7.024
Outras	(70)	(91)
<b>Total Receitas Financeiras</b>	<b>9.830</b>	<b>8.360</b>
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>1.416</b>	<b>1.836</b>

## Notas Explicativas

**REAL AI PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**  
(CNPJ:02.643.896/0001-52)

**Notas explicativas da Administração às informações trimestrais**  
**Em 31 de março de 2020 e 2019**

**(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

### 12 Instrumentos financeiros

#### a. Gerenciamento de riscos

A Administração da Companhia adota uma política conservadora no gerenciamento dos seus riscos. Essa política materializa-se pela adoção de procedimentos que envolvem todas as suas áreas críticas, garantindo que as condições do negócio estejam livres de risco real.

- i. **Risco de mercado:** relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas, descasamento de prazos ou moedas nas carteiras ativas e passivas. Esse risco é minimizado na Companhia pela compatibilidade entre os títulos emitidos e os recebíveis que lhes dão lastro. Os indexadores condicionados nos instrumentos de arrendamento são semelhantes aos utilizados nas operações estruturadas de emissão de CRI;
- ii. **Risco de crédito:** considerado como a possibilidade de a Companhia incorrer em perdas resultantes de problemas financeiros com os arrendatários, que os levem a não honrar os compromissos assumidos com a Companhia. Para minimizar o risco, a Companhia celebra instrumentos de arrendamentos com empresas de grande porte, além de serem submetidos à rigorosa análise qualitativa, abrangendo, entre outros quesitos, a análise histórica da pontualidade na solvência das obrigações e a relação entre saldos devedores e garantias a eles relacionadas;
- iii. **Risco de liquidez:** considerado pela capacidade de a Companhia gerenciar os prazos de recebimento dos seus ativos em relação aos pagamentos derivados das obrigações assumidas. Esse risco é eliminado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos;
- iv. **Pré-pagamentos:** o risco derivado dos pré-pagamentos por parte dos devedores dos créditos securitizados, comum nas operações de securitização, é neutralizado na Companhia pela disposição inserida nos títulos emitidos que lhe permite pré-pagar os títulos emitidos na proporção das antecipações efetuadas pelos devedores dos recebíveis utilizados como lastro.

#### b. Análise de sensibilidade

Em atenção ao disposto na Instrução Normativa CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, os administradores confirmam que a Companhia não está exposta a instrumentos financeiros não evidenciados nas informações trimestrais.

## Notas Explicativas

**REAL AI PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**  
(CNPJ:02.643.896/0001-52)

**Notas explicativas da Administração às informações trimestrais**  
**Em 31 de março de 2020 e 2019**

**(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Nesse sentido, os instrumentos financeiros representados pelos CRI's - Certificados de Recebíveis Imobiliários e pelos Direitos Creditórios tomados como lastro para a emissão desses certificados estão sujeitos às condições equivalentes de taxas, indexadores e prazos, situação que torna neutro os efeitos decorrentes de quaisquer cenários econômicos aos quais a Companhia pode estar exposta. Essa condição é reforçada por serem instrumentos financeiros cuja negociação é vedada, por estarem segregados do patrimônio comum da Companhia.

Nessa linha, quaisquer variações nos cenários econômicos implicam igualmente em efeitos compensáveis para a Companhia.

### **c. Identificação e valorização dos instrumentos financeiros**

O valor contábil dos instrumentos financeiros registrados no balanço patrimonial equivale, aproximadamente, ao seu valor de mercado. A Companhia não possui operações com instrumentos financeiros não refletidos nas informações trimestrais em 31 de dezembro de 2019, assim como, não realizou operações com derivativos financeiros.

O valor contábil dos instrumentos financeiros registrados no balanço patrimonial reflete, conforme avaliação da administração, a melhor estimativa de valor de mercado, pois cada instrumento contém variáveis de juros, riscos de mercado e de crédito, que na inexistência de um mercado ativo, não permitem que estes valores sejam recompostos com premissas diferentes daquelas em que as operações foram originalmente pactuadas.

#### **i. Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado**

Estão classificadas neste grupo as operações de caixa e equivalentes de caixa, os quais incluem as aplicações financeiras mantidas para administração do caixa corrente da Companhia. Os valores contabilizados estão registrados pelo seu valor justo, os quais são equivalentes ao custo atualizado e aproximam-se dos valores esperados de realização.

#### **ii. Empréstimos e recebíveis**

Os demais ativos financeiros incluem, contratos de mútuos e demais recebíveis, os quais estão classificados como empréstimos e recebíveis.

#### **iii. Passivos financeiros registrados ao custo amortizado**

Empréstimos e financiamentos, instrumentos de dívida e outras obrigações a pagar estão classificados e registrados ao custo amortizado.

## Notas Explicativas

**REAL AI PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**  
(CNPJ:02.643.896/0001-52)

**Notas explicativas da Administração às informações trimestrais**  
**Em 31 de março de 2020 e 2019**

**(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

### 13 Transações com partes relacionadas

Em 31 de março de 2020, a Companhia possuía de transações com partes relacionadas dividendos a pagar no valor de R\$ 3.177.

A Companhia não possui plano de opção de ações a administradores, empregados ou pessoas naturais que lhe prestem serviços, às empresas sob seu controle.

### 14 Outras Informações

#### a. Demandas judiciais

A Companhia não possui qualquer provisão para demandas judiciais, tendo em vista que, conforme seus assessores jurídicos, não há contingências judiciais com avaliação de risco de perda provável - passível de provisão, ou perda possível - passível de divulgação.

#### b. Seguros

O contrato de comodato modal junto à Volkswagen do Brasil, por meio de cláusulas contratuais especificadas, obriga a Volkswagen a contratar seguro do imóvel e outros lucros cessantes. A cobertura corresponde:

<b>Projetos</b>	<b>Incêndio / Raio / Vendaval</b>	<b>Vencimento</b>
Volkswagen - Audi	391.099	31/12/2020

A Administração da Companhia julgou as importâncias seguradas e os prazos de vigência são suficientes para cobrir possíveis sinistros. A escolha dos riscos, respectivas coberturas, suficiência da cobertura e verificação das apólices não fazem parte do escopo de revisão dos auditores externos.

## Notas Explicativas

**REAL AI PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**  
(CNPJ:02.643.896/0001-52)

**Notas explicativas da Administração às informações trimestrais**  
**Em 31 de março de 2020 e 2019**

**(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

### 15 Eventos subsequentes

Em atendimento ao Ofício-Circular/CVM/SNC/n° 02/2020, em relação aos impactos causados pela pandemia COVID-19, até o presente momento, a Companhia não identificou nenhuma alteração operacional, ou econômico-financeiro em suas atividades. Foi solicitada pela Volkswagen do Brasil Ltda., a suspensão dos recebíveis dos direitos creditórios, referente aos meses de maio, junho e julho de 2020, os quais seriam devidamente quitados nos três primeiros meses do exercício de 2021. Em 11 de junho de 2020 foi convocada uma assembleia junto aos titulares do CRI, para a aprovação da suspensão dos recebíveis dos direitos creditórios e carência no pagamento da remuneração e amortização do CRI, contados a partir da parcela prevista para pagamento em 17 de junho de 2020, até a parcela prevista para pagamento em 17 de agosto de 2020, a assembleia não teve quórum e os recebíveis dos direitos creditórios e pagamento da remuneração do CRI, foram liquidados dentro dos prazos originais.

**Walter Torre Júnior**  
Diretor Presidente

**Francisco Geraldo Caçador**  
Diretor de Relações com Investidores

**Carolina Teixeira de Freitas Ohata**  
Contadora CRC 1 SP-257.066/O-1

## Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

### RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

Aos  
Acionistas e Administradores da  
REAL AI PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.  
São Paulo – SP

#### Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias da REAL AI PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A. (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2020, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo o resumo da principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração dessas informações financeiras intermediárias de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e de acordo com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras intermediárias com base em nossa revisão.

#### Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 – Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

#### Conclusão sobre as informações intermediárias

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 (R1) e o IAS 34 aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

#### Outros assuntos

#### Demonstrações Intermediárias do Valor Adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem a demonstração do valor adicionado (DVA) referente ao período de três meses findo em 31 de março de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. Essa demonstração foi submetida a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – “Demonstração do Valor Adicionado”. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias tomadas em conjunto.

São Paulo, 30 de junho de 2020.

BDO RCS Auditores Independentes SS  
CRC 2 SP 013846/O-1

Jairo da Rocha Soares  
Contador CRC 1 SP 120458/O-6

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

REAL AI PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.  
CNPJ nº 02.643.896/0001-52 – NIRE 35.300.172.043

### **DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as Demonstrações financeiras da Companhia referentes ao período findo em 31 de março de 2020, autorizando sua conclusão financeira nesta data.

São Paulo, 30 de junho de 2020.

Walter Torre Júnior  
Diretor Presidente

Francisco Geraldo Caçador  
Diretor de Relações com Investidores

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente**

REAL AI PIC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.  
CNPJ nº 02.643.896/0001-52 – NIRE 35.300.172.043

### **DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE O PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES**

Em conformidade com o inciso V do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com o conteúdo e opinião expresso no parecer dos Auditores Independentes sobre as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao período findo em 31 de março de 2020, emitido nesta data.

São Paulo, 30 de junho de 2020.

Walter Torre Júnior  
Diretor Presidente

Francisco Geraldo Caçador  
Diretor de Relações com Investidores