

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 30/09/2020	7
--------------------------------	---

Acumulado do Exercício Anterior - 01/01/2019 à 30/09/2019	8
---	---

Demonstração de Valor Adicionado	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	19
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	20
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	21
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2020
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	929.189
Preferenciais	0
Total	929.189
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/12/2019
1	Ativo Total	29.000	522.585
1.01	Ativo Circulante	25.046	518.631
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	18.504	10.072
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	508.559
1.01.03	Contas a Receber	2.736	0
1.01.03.01	Clientes	2.736	0
1.01.06	Tributos a Recuperar	3.806	0
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	3.806	0
1.01.06.01.01	Impostos e contribuições a recuperar	3.806	0
1.02	Ativo Não Circulante	3.954	3.954
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	3.954	3.954
1.02.01.07	Tributos Diferidos	3.954	0
1.02.01.07.02	Impostos e contribuições a recuperar	3.954	0
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	0	3.954
1.02.01.10.03	Impostos e contribuições a compensar	0	3.954

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/12/2019
2	Passivo Total	29.000	522.585
2.01	Passivo Circulante	27.440	498.674
2.01.02	Fornecedores	23.809	3.193
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	23.809	3.193
2.01.03	Obrigações Fiscais	895	2.489
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	895	2.489
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições a recolher	895	2.489
2.01.05	Outras Obrigações	2.736	492.992
2.01.05.02	Outros	2.736	492.992
2.01.05.02.04	Outras obrigações	2.736	492.992
2.02	Passivo Não Circulante	0	14.350
2.02.02	Outras Obrigações	0	14.350
2.02.02.02	Outros	0	14.350
2.02.02.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	14.350
2.03	Patrimônio Líquido	1.560	9.561
2.03.01	Capital Social Realizado	832.087	614.879
2.03.01.01	Capital Social	929.189	614.879
2.03.01.02	(-) Capital a integralizar	-97.102	0
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-830.527	-605.318

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	13.747	41.243	16.032	52.955
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	0	0	-2.284	-7.546
3.03	Resultado Bruto	13.747	41.243	13.748	45.409
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-19.558	-95.100	-27.425	-90.145
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-19.558	-91.970	-24.413	-84.137
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	-3.130	-3.012	-6.008
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-5.811	-53.857	-13.677	-44.736
3.06	Resultado Financeiro	-40.172	-171.352	-95.069	-193.215
3.06.01	Receitas Financeiras	4	4	2	16
3.06.02	Despesas Financeiras	-40.176	-171.356	-95.071	-193.231
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-45.983	-225.209	-108.746	-237.951
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-45.983	-225.209	-108.746	-237.951
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-45.983	-225.209	-108.746	-237.951
3.99.01.01	ON	-0,12121	-0,52304	0,17364	-1,1021
3.99.02.01	ON	-0,12121	-0,52304	0,17364	-1,1021

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
4.01	Lucro Líquido do Período	-45.983	-225.209	-108.746	-237.951
4.03	Resultado Abrangente do Período	-45.983	-225.209	-108.746	-237.951

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-194.426	-225.784
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-225.209	-237.951
6.01.01.01	Prejuízo do Período	-225.209	-237.951
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	30.783	12.167
6.01.02.02	Impostos e contribuições a compensar	-3.806	-1.327
6.01.02.03	Fornecedores	20.616	-4.219
6.01.02.04	Impostos e contribuições a recolher	-1.594	2.175
6.01.02.05	Outros ativos/passivos	0	344
6.01.02.06	Contas a Receber	-2.736	15.194
6.01.02.07	Titulos e valores Mobiliarios	508.559	0
6.01.02.08	Outras Obrigações	-490.256	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	202.858	218.950
6.03.01	Adiantamento para futuro aumento de capital	202.858	218.950
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	8.432	-6.834
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	10.072	14.190
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	18.504	7.356

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	614.879	0	0	-605.318	0	9.561
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	614.879	0	0	-605.318	0	9.561
5.04	Transações de Capital com os Sócios	217.208	0	0	0	0	217.208
5.04.01	Aumentos de Capital	314.310	0	0	0	0	314.310
5.04.09	Capital a integralizar	-97.102	0	0	0	0	-97.102
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-225.209	0	-225.209
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-225.209	0	-225.209
5.07	Saldos Finais	832.087	0	0	-830.527	0	1.560

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / Acumulado do Exercício Anterior - 01/01/2019 à 30/09/2019**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	101.279	0	0	-298.964	0	-197.685
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	101.279	0	0	-298.964	0	-197.685
5.04	Transações de Capital com os Sócios	442.450	0	0	0	0	442.450
5.04.01	Aumentos de Capital	513.600	0	0	0	0	513.600
5.04.09	Capital a integralizar	-71.150	0	0	0	0	-71.150
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-237.951	0	-237.951
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-237.951	0	-237.951
5.07	Saldos Finais	543.729	0	0	-536.915	0	6.814

Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
7.01	Receitas	44.967	52.955
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	48.097	52.955
7.01.02	Outras Receitas	-3.130	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-91.970	-84.147
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-91.970	-84.137
7.02.04	Outros	0	-10
7.03	Valor Adicionado Bruto	-47.003	-31.192
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-47.003	-31.192
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-171.352	-193.215
7.06.02	Receitas Financeiras	4	16
7.06.03	Outros	-171.356	-193.231
7.06.03.02	Despesas Financeiras	-171.356	-193.231
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-218.355	-224.407
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-218.355	-224.407
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	6.854	13.544
7.08.02.01	Federais	4.449	4.898
7.08.02.03	Municipais	2.405	8.646
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-225.209	-237.951
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-225.209	-237.951

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

ESTRATÉGIA OPERACIONAL

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

Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) emitidos pela Companhia: (i) Em 14 junho de 2011 emitiu a 1ª série da 1ª emissão no montante de R\$ 270.000.000; (ii) Em 18 de maio de 2012 emitiu a 1ª série da 2ª emissão no montante de R\$ 300.000.006; (iii) Em 07 de outubro de 2013 emitiu a 1ª série da 3ª emissão no montante de R\$ 130.000.000; (iv) Em 24 de junho de 2014 emitiu a 1ª série da 4ª emissão no montante de R\$ 50.000.000; (v) Em 30 de setembro de 2016 emitiu a 1ª série da 5ª emissão no montante de R\$ 150.000.000; (vi) Em 06 de dezembro de 2016 emitiu as 1ª e 2ª séries da 6ª emissão no montante de R\$ 200.000.000; (vii) Em 21 de dezembro de 2016 emitiu a 1ª série da 7ª emissão no montante de R\$ 30.000.000; (viii) Em 09 de maio de 2018 emitiu a 1ª série da 8ª emissão no montante de R\$ 390.000.000, (ix) Em 14 de agosto de 2018 emitiu as 1ª e 2ª séries da 9ª emissão no montante de R\$ 110.000.000. (ix) . Em 07 de outubro de 2019 emitiu a 1ª série da 10ª emissão no montante de R\$ 50.000.000. Resgates antecipados efetuados pela Companhia: (i). Em 2 de junho de 2014 efetuou o resgate parcial da 1ª série da 1ª emissão no montante de R\$ 226.800.000; (ii). Em 10 de março de 2015 efetuou o resgate antecipado total da 1ª série da 3ª emissão no montante de R\$ 130.000.000. Conforme eventos extraordinários relacionados acima e cronograma de pagamentos das operações, em 30 de setembro de 2020 os CRI da Companhia totalizavam R\$449.310.770.

RESULTADOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

A Companhia encerrou o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020 com patrimônio líquido de R\$1.560 (Mil, quinhentos e sessenta reais), tendo sido destacado R\$225.209 (Duzentos e vinte de cinco mil, duzentos e nove reais) de prejuízo.

Em decorrência da estrutura operacional da Companhia, as despesas operacionais, estão sendo e serão custeadas pela acionista majoritária e controladora Cyrela, através de aportes de caixa, por meio de adiantamento futuro de aumento de capital. Dessa forma, garantido a liquidez financeira e continuidade em suas atividades.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

PERSPECTIVAS OPERACIONAIS

A Companhia pretende manter o seu papel de suporte em operações de securitização da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("Cyrela").

Por pertencer ao mesmo grupo econômico da Cyrela, a Companhia poderá ter acesso a volumes significativos de créditos imobiliários que sejam originados por tais empresas e, observadas condições equitativas e de mercado nas operações a serem realizadas, a Companhia terá oportunidade de desenvolver um importante diferencial competitivo no segmento de incorporação.

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que os auditores independentes da Companhia, Grant Thornton Auditores Independentes, não prestaram à Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários, durante o período findo em 30 de setembro de 2020, outros serviços que não os de auditoria externa. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

São Paulo, 09 de novembro de 2020

A administração.

Notas Explicativas

BRAZIL REALTY – COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2020 e 2019

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

1. CONTEXTO OPERACIONAL

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

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

1.1. ESTRATÉGIA OPERACIONAL

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

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

Notas Explicativas

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

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

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

Em 30 de setembro de 2020, os créditos vinculados à 1ª série da 1ª, 7ª, 8ª, 9ª e 10ª emissões, assim como da 2ª série da 9ª emissão de CRI permaneceram adimplentes.

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

2. APRESENTAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS E RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS ADOTADAS

2.1. Base de apresentação e elaboração das informações financeiras.

i) Declaração de Conformidade

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

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

Notas Explicativas

ii) Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

Exceto quanto à aplicação das práticas contábeis descritas na nota explicativa nº2, as informações referentes às bases de elaboração e apresentação das informações trimestrais, ao resumo das principais práticas contábeis e ao uso de estimativas e julgamento não sofreram alterações em relação àquelas divulgadas nas notas explicativas nº 2 das Demonstrações financeiras anuais, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, publicadas no dia 19 de março de 2020 nos jornais Folha de São Paulo e no Diário Oficial do Estado de São Paulo, e disponibilizadas por meio dos seguintes websites: www.cvm.gob.br, www.bmfbovespa.com.br e <http://ri.brazilrealty.com.br>

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

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

iii) Informações por segmento

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

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

A Companhia possui caixa e equivalentes de caixa relativos a saldos bancários disponíveis e aplicações financeiras de alta liquidez. Em 30 de setembro de 2020, o saldo está representado pelo montante de R\$18.504 (Em 31 de dezembro de 2019, o saldo era de R\$ 10.072).

4. CONTAS A RECEBER

Em 30 de setembro de 2020 o saldo está representado pelo montante de R\$2.736 e refere-se integralmente à saldos com prestação de serviços, decorrente de operações financeiras, como emissão e transações de títulos securitizados no mercado e que serão recebidos futuramente.

5. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A COMPENSAR

O saldo refere-se substancialmente, a créditos a compensar de períodos anteriores, o prazo para repetição de indébito relativo a saldos negativos de IRPJ ou CSLL, é de cinco anos contados da data final no período de apuração a que se refere o crédito, em 30 de setembro de 2020, o saldo está representado pelo montante de R\$3.806 no curto prazo e R\$3.954 no longo prazo e (em 31 de dezembro de 2019, o saldo era de R\$ 3.954 no longo prazo).

Notas Explicativas

6. FORNECEDORES

O saldo refere-se, substancialmente, a gastos com serviços de custódia de título, em 30 de setembro de 2020 o saldo de fornecedores está representado pelo montante de R\$23.809 (em 31 de dezembro de 2019 o saldo era de R\$ 3.193).

7. ADIANTAMENTOS PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL

Representam adiantamentos para futuro aumento de capital, e tem perspectiva de ocorrerem na primeira alteração contratual, após o recebimento dos aportes ou no prazo mínimo de 120 dias, a partir do encerramento do exercício em que a sociedade tenha recebido tais recursos. Em 30 de setembro de 2020, o saldo já foi integralizado ao capital social (Em 31 de dezembro de 2019 o saldo era de R\$ 14.350).

8. REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES

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

9. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

- a) O capital social da Companhia subscrito é de R\$ 929.189 em 30 de setembro de 2020 (R\$ 614.879 em 31 de dezembro de 2019), representado por 929.189 (614.879 em 31 de dezembro de 2019) ações ordinárias e nominativas sem valor nominal. Sendo que deste capital subscrito o valor de R\$ 121.310 (cento e vinte e um mil e trezentos e dez reais) são integralizadas, neste ato, mediante a capitalização de créditos escriturados na conta de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital e o valor de R\$ 193.000 (cento e noventa e três mil reais) serão integralizados nos próximos 12 meses conforme determinado pela Assembleia Geral Extraordinária e boletim de subscrição em 25 de junho de 2020. Em 30 de setembro de 2020 já havia sido integralizado o montante de R\$95.898

- b) Prejuízo básico e diluído por ação:

Memória de cálculo do resultado por ação				
Ano	Quantidade média ponderada de ações em circulação	Prejuízo do período em R\$	Prejuízo por ação básico em R\$	Prejuízo por ação diluído em R\$
09/2020	430.577	(225.209)	(0,52304)	(0,52304)
09/2019	215.906	(237.951)	(1,10210)	(1,10210)

Notas Explicativas

10. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

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

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

A Companhia não operou com derivativos no período findo em 30 de setembro de 2020. Seguem as considerações sobre riscos de instrumentos financeiros:

Risco de estrutura de capital

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

Informação sobre o valor justo dos instrumentos financeiros

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

Ativo

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

Passivo

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

11. LUCRO BRUTO

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

	01/01/2020	01/07/2020	01/01/2019	01/07/2019
	a	a	a	a
	<u>30/09/2020</u>	<u>30/09/2020</u>	<u>30/09/2019</u>	<u>30/09/2019</u>
Receita Bruta	48.097	16.032	52.955	16.032
(-) Impostos sobre a Receita (i)	(6.854)	(2.285)	(7.546)	(2.284)
(=) Receita Líquida	<u>41.243</u>	<u>13.747</u>	<u>45.409</u>	<u>13.748</u>

- (i) Em 30 de setembro de 2019 o montante R\$7.546 foi alocado na DRE como custo de serviços, porém, houve reclassificação durante o exercício de 2020 para a linha de receita líquida.

Notas Explicativas

12. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

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

	01/01/2020	01/07/2020	01/01/2019	01/07/2019
	a	a	a	a
	30/09/2020	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2019
Serviços Profissionais e Contratados	(91.970)	(19.558)	(75.452)	(19.442)
Utilidades e Serviços	-	-	(8.685)	(4.972)
	<u>(91.970)</u>	<u>(19.558)</u>	<u>(84.137)</u>	<u>(24.414)</u>

13. RESULTADO FINANCEIRO

As despesas financeiras líquidas da Companhia podem ser assim demonstradas:

	01/01/2020	01/07/2020	01/01/2019	01/07/2019
	a	a	a	a
	30/09/2020	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2019
Despesas financeiras:				
Despesas bancárias	(109.103)	(28.410)	(74.757)	(29.382)
Outras despesas financeiras	<u>(62.253)</u>	<u>(11.766)</u>	<u>(118.474)</u>	<u>(65.689)</u>
	(171.356)	(40.176)	(193.231)	(95.071)
Receitas Financeiras:				
Rendimentos de Aplicações Financeiras	4	4	17	2
Cofins/ Pis s/ Receitas Financeiras	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1)</u>	<u>-</u>
	4	4	16	2
Resultado Financeiro	<u>(171.352)</u>	<u>(40.172)</u>	<u>(193.215)</u>	<u>(95.069)</u>

14. COBERTURA DE SEGUROS

A Companhia não possui seguros contratados em 30 de setembro de 2020.

15. ADOÇÃO DA INSTITUIÇÃO CVM Nº 600 REGIME DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS DO AGRONEGÓCIO E RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS.

Em 1º de agosto de 2018 foi emitida a instrução normativa CMV nº 600, que dispõe sobre a regulamentação do Certificado de Recebíveis do Agronegócio (CRA) e Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), apresentando mudanças significativas relativas as operações que compõe o patrimônio separado, que atribui a elaboração das demonstrações financeiras individuais de cada patrimônio separado, de acordo com as práticas contábeis aplicáveis às companhias abertas e auditadas por auditores independentes.

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

Notas Explicativas

Conforme estabelecido pela Instrução CVM nº 600, a data do encerramento do exercício de cada patrimônio separado, para fins de elaboração das demonstrações individuais, deve ser 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro ou 31 de dezembro de cada ano, dessa forma, a Companhia determinou as seguintes datas de encerramento do exercício de cada patrimônio separado da securitizadora:

Série/Emissão	CRI	Data de encerramento do exercício
1 /1	CRI	30/06
1/7	CRI	30/06
1/8	CRI	30/06
1/9	CRI	30/06
1/10	CRI	30/06

16. EVENTOS SUBSEQUENTES

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

17. APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS

As informações financeiras da Companhia foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 05 de novembro de 2020.

Em observância às disposições da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 480/09, a diretoria da Companhia declarou que discutiu, revisou e concordou com as informações financeiras e com as conclusões expressas no relatório dos auditores independentes relativas ao trimestre findo em 30 de setembro de 2020.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Aos Acionistas, Conselheiros e Diretores da
Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários
São Paulo – SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias da Companhia Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2020, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para o período de três e nove meses findos naquela data, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o período de três e nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias de acordo com a NBC TG 21 (R4) – Demonstração Intermediária, 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 contábeis 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). A 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 do 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 a NBC TG 21 (R4) aplicável à elaboração de Informações Trimestrais (ITR), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Ênfases

Patrimônio separado

Chamamos atenção para a Nota Explicativa no 15 referente a Instrução CVM no 600, emitida em 1o de agosto de 2018, que dispõe sobre a regulamentação do Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) e instituiu a elaboração de demonstrações contábeis para cada patrimônio separado. Com base na mencionada instrução as informações contábeis fiduciárias não foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das Informações Trimestrais (ITR) da Companhia. Nossa conclusão não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As informações contábeis trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), referentes ao período de três e nove meses findo em 30 de setembro de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações contábeis 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 na NBC TG 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 aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias tomadas em conjunto.

São Paulo, 09 de novembro de 2020

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

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25, § 1º, inciso VI, DA INSTRUÇÃO CVM nº 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3600, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.119.838/0001-48 (“Companhia”), nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as informações financeiras da Companhia para o período findo em 30 de setembro de 2020.

São Paulo, 05 de novembro de 2020.

A Diretoria

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

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25, § 1º, inciso V, DA INSTRUÇÃO CVM nº 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3600, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.119.838/0001-48 (“Companhia”), nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no relatório de revisão do auditor independente sobre as demonstrações financeiras dos auditores independentes da Companhia (Grant Thornton Auditores Independentes) referentes às informações financeiras da Companhia findo em 30 de setembro de 2020.

São Paulo, 05 de novembro de 2020.

A Diretoria