



**PATRIMÔNIO SEPARADO DA
SÉRIE 163 - PRIMEIRA EMISSÃO - ISIN Nº
BRAPCSCRI5U0**

Relatório dos Auditores Independentes sobre as
Demonstrações Contábeis Relativas ao Exercício Findo
em 31 de março de 2021.

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos Administradores e Investidores do
Patrimônio Separado da Série 163 da primeira emissão - Código – ISIN Nº BRAPCSCRI5U0

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado da Série 163 da primeira emissão - Código – ISIN Nº BRAPCSCRI5U0 (“Patrimônio Separado”) emitido pela True Securitizadora S.A. que compreendem o balanço patrimonial, em 31 de março de 2021, e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas para o exercício findo em 31 de março de 2021 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei 9.514/97, e também consideram as disposições previstas na Instrução CVM 480/2018 para elaboração dessas demonstrações contábeis de propósito especial, conforme nota explicativa nº 2.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada “Responsabilidade dos auditores pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Patrimônio Separado, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

1- Lastro dos direitos creditórios (Nota explicativa nº 3 e 4)

O Patrimônio Separado em 31 de março de 2021 possui saldos relevantes de direitos creditórios, detidos pelo Patrimônio Separado e, pelo fato de não existir uma câmara de liquidação ou um mercado organizado de direitos creditórios no país, por meio do qual seja possível efetuar o controle da custódia de acordo com as negociações efetuadas, consideramos a verificação da existência dos lastros dos direitos creditórios como um assunto significativo para a nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram:

- (i) Conciliação contábil da carteira;
- (ii) Recálculo do valor presente dos recebíveis com base nas taxas de juros e outras condições acordadas contratualmente;
- (iii) Validação da existência, em uma base amostral, dos documentos que comprovam os lastros desses direitos creditórios;
- (iv) Análise da aderência das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Patrimônio Separado.

Com base na abordagem e nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos aceitáveis os saldos dos direitos creditórios no tocante à sua existência, bem como as divulgações relacionadas no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto referentes ao exercício findo em 31 de março de 2021.

Responsabilidades da administração da Securitizadora pelas demonstrações contábeis

A administração da Securitizadora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados, regidos pela Lei 9.514/97 e que também consideram as disposições previstas na ICVM 480/2018, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estejam livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada, de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

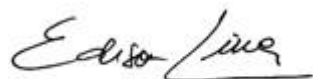
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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 nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Patrimônio Separado.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Patrimônio Separado a não mais se manter em continuidade operacional.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto ou quando, em circunstância extremamente raras, determinamos 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, 16 de junho de 2021.

MOORE MSL LIMA LUCCHESI
Auditores e Contadores
CRC2SP019874/O-3



Sócio - Edison Pereira Lima
Contador - CRC1SP114.180/O-5

PATRIMÔNIO SEPARADO DA
SÉRIE 163 – CRI - PRIMEIRA EMISSÃO – ISIN NºBRAPCSCRI5U0
BALANÇO PATRIMONIAL EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2021 E 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

<u>ATIVO</u>	<u>Nota</u> <u>Explicativa</u>	<u>31/03/2021</u>	<u>31/03/2020</u>
CIRCULANTE		4.457	6.535
Caixa e equivalentes de caixa	6	1.112	1.319
Bancos conta movimento		1	80
Aplicações financeiras de liquidez imediata		1.111	1.239
Créditos vinculados	4	3.345	5.216
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário		3.345	5.216
NÃO CIRCULANTE		27.125	75.126
Créditos vinculados	4	27.125	75.126
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário		27.125	75.126
TOTAL DO ATIVO		31.582	81.661

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA
SÉRIE 163 – CRI - PRIMEIRA EMISSÃO – ISIN
NºBRAPCSCRI5U0
BALANÇO PATRIMONIAL EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2021 E 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

<u>PASSIVO</u>	<u>Nota</u>	<u>31/03/2021</u>	<u>31/03/2020</u>
	<u>Explicativa</u>		
CIRCULANTE		3.345	5.296
Valores mobiliários emitidos	5	3.345	5.216
Certificados de recebíveis imobiliários com regime fiduciário		3.345	5.216
Outras obrigações	6	-	80
Outros passivos		-	80
NÃO CIRCULANTE		28.237	76.365
Valores mobiliários emitidos	5	27.125	75.126
Certificados de recebíveis imobiliários com regime fiduciário		27.125	75.126
Outras obrigações	6	1.112	1.239
Outros passivos		1.112	1.239
TOTAL DO PASSIVO		31.582	81.661

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA
SÉRIE 163 – CRI - PRIMEIRA EMISSÃO – ISIN NºBRAPCSCRI5U0
DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2021 E 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>31/03/2021</u>	<u>31/03/2020</u>
RECEITA FINANCEIRA		
Direitos creditórios	9.217	5.338
Total das receitas financeiras	9.217	5.338
DESPESA FINANCEIRA		
Captação no mercado	(9.238)	(5.369)
Total das despesas financeiras	(9.238)	(5.369)
RESULTADO BRUTO FINANCEIRO	(21)	(31)
Resultado financeiro de aplicações financeiras	21	31
Total de outras receitas (despesas) operacionais	21	31
RESULTADO ANTES DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL E DO IMPOSTO DE RENDA	-	-
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA

SÉRIE 163 – CRI - PRIMEIRA EMISSÃO – ISIN NºBRAPCSCRI5U0

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2021 E 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>31/03/2021</u>	<u>31/03/2020</u>
FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO - método direto		
ENTRADAS DE CAIXA		
(+) Recebimento de direitos creditórios	59.422	2.932
(+) Outras entradas	146	413
(+) Emissão do CRI	-	78.421
Total das entradas de caixa	59.568	81.766
SAIDAS DE CAIXA		
(-) Pagamentos efetuados à classe sênior	(59.422)	(3.237)
Amortização do principal	(52.834)	-
Juros	(4.962)	(3.237)
Prêmio	(1.626)	
(-) Pagamento de despesas	(154)	(59)
(-) Aquisição de novos direitos creditórios	-	(77.130)
(-) Outros pagamentos	(199)	(21)
Total das saídas de caixa	(59.775)	(80.447)
Variação líquida no caixa do patrimônio separado	(207)	1.319
Saldo Anterior	1.319	-
Saldo Final	1.112	1.319
(+/-) Variação líquida no caixa do patrimônio separado	(207)	1.319

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2021 LEVANTADAS PARA O PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma mencionado).

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A True Securitizadora S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima, cuja sede social está localizada na cidade de São Paulo – SP.

A Companhia tem como principais atividades: (i) securitização de créditos oriundos de operações imobiliárias e securitização de direitos creditórios do agronegócio, assim compreendida a compra, venda e prestação de garantias em créditos hipotecários e imobiliários, bem como em direitos creditórios do agronegócio; (ii) a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários; (iii) a emissão, colocação e distribuição no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRAs), podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários; (iv) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, especialmente à securitização de tais créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei no 9.514, de 20 de novembro de 1997, da Lei no 11.076, de 30 de dezembro de 2004 e outras disposições legais aplicáveis; (v) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio.

No desempenho do seu objeto social e na condição de Emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e em cumprimento ao disposto no art. 12 da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997 e da IN CVM nº 600, de 01 de agosto de 2018, a Companhia constituiu o Patrimônio Separado (“Patrimônio Separado”), ao qual se refere a demonstração contábil ora disponibilizada, relativas ao exercício findo em 31 de março de 2021.

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

- a) Datas de início e término da emissão: 16/08/2019 a 23/07/2031
- b) Sumário das operações efetuadas: Emissão lastreada em direitos creditórios imobiliários do segmento comercial
- c) Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios: a operação não tem previsão de aquisição de novos direitos creditórios durante o seu curso.
- d) Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos: A emissão não conta com a contratação de instrumentos financeiros derivativos, motivo pelo qual não foram identificados riscos relacionados à contratação desses instrumentos na estrutura da Emissão.
- e) Garantias envolvidas na estrutura da securitização, tais como sobrecolateralização, subordinação ou coobrigação e a forma como essas garantias foram utilizadas durante o exercício: Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Ações e Fundo de Reserva.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2021 LEVANTADAS PARA O PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma mencionado).

1.1 CORONAVIRUS (COVID 19) – CONTEXTO GERAL

A Administração da TRUE SECURITIZADORA S.A. (“Securitizadora”), responsável pela administração do patrimônio separado destas demonstrações contábeis tem acompanhado todos os desdobramentos relacionados ao Covid-19, com monitoramento diário da situação e das orientações das autoridades Governamentais bem como de órgãos extra governamentais, tais como GAFI – Grupo de Ação Financeira Internacional.

De acordo com os Ofícios Circulares nº 02/20 e nº 03/20 emitidos pela CVM e levando em consideração o cenário econômico e os riscos e incertezas advindos dos impactos do Covid-19 revisamos nossas estimativas contábeis relacionadas às perdas estimadas de crédito e até o momento não foram detectadas evidências que caracterizem perdas de redução ao valor recuperável das contas a receber, logo este patrimônio separado não foi afetado até o momento, em função do COVID- 19.

2. BASE DE PREPARAÇÃO

Declaração de conformidade (com relação às normas IFRS e às normas do CPC)

A demonstração contábil anual individual da 163ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários foi elaborada e está sendo apresentada de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e nos pronunciamentos, nas orientações e nas interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela CVM e conforme os requerimentos da Instrução CVM nº 600, de 1º de agosto de 2018.

Moeda funcional e moeda de apresentação - Estas informações anuais individuais são apresentadas em Real (R\$), que é a moeda funcional da Emissora. Todas as informações financeiras apresentadas foram arredondadas para a unidade de milhar mais próxima, exceto quando indicado de outra forma.

Uso de estimativas e julgamentos - A preparação das informações anuais individuais 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. Os resultados efetivos podem divergir dessas estimativas.

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

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS APLICÁVEIS AOS PATRIMÔNIOS SEPARADOS

As práticas contábeis descritas abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente durante todo o exercício apresentado nas informações anuais individuais vinculadas a patrimônios separados.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM
31 DE MARÇO DE 2021 LEVANTADAS PARA O PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO
SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma mencionado).

a) Moeda estrangeira

No atual contexto operacional, o Patrimônio Separado não tem transações referenciadas em moeda estrangeira.

b) Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, e aplicações financeiras resgatáveis a qualquer momento, com riscos insignificantes de mudança de seu valor de mercado e sem penalidades. As aplicações financeiras são registradas ao valor justo, considerando os rendimentos proporcionalmente auferidos até as datas de encerramento dos períodos aos quais se referem.

c) Instrumentos financeiros

c.1) Ativos financeiros

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

A Emissora baixa um ativo financeiro relacionado ao Patrimônio Separado, se for o caso, quando tem seus direitos contratuais retirados, cancelados ou vencidos.

c.2) Passivos financeiros não derivativos

São representados substancialmente por obrigações por emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários reconhecidos inicialmente pelo valor justo, acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis na data de negociação na qual a Emissora identifica que o Patrimônio Separado se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. São medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos e sua baixa ocorre quando tem suas obrigações contratuais retiradas, canceladas ou vencidas.

A emissora afirma que não operou instrumentos financeiros derivativos no exercício findo em 31 de março de 2021.

d) Redução ao valor recuperável (“*impairment*”).

Ativos financeiros

O Patrimônio Separado reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas de crédito esperadas, o Patrimônio Separado considera informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM
31 DE MARÇO DE 2021 LEVANTADAS PARA O PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO
SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma mencionado).

disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica do Patrimônio Separado, na avaliação de crédito e considerando informações prospectivas (*forward looking*).

Mensuração das perdas de crédito esperadas

As perdas de crédito esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito. As perdas de crédito são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos e ao Patrimônio Separado de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que o Patrimônio Separado espera receber).

Se após análise, for concluído que é necessário constituir uma provisão, o Patrimônio Separado objeto de divulgação, irá efetuar o registro da provisão para suportar eventuais perdas, os seus respectivos impactos serão igualmente registrados contabilmente no passivo do Patrimônio Separado. Considerando a estrutura financeira da operação de securitização, as garantias a ela agregadas, bem como a expectativa de evolução e recebimento dos recebíveis-lastro da Emissão, para a apuração de eventual provisão, são considerados adicionalmente os requisitos a seguir:

- Com relação aos devedores: será considerada a situação atual de cada crédito que lastreia a emissão, mediante classificação em (i) em dia e (ii) em atraso, classificado por número de parcelas em atraso.
- Com relação às garantias: será considerada a existência e respectiva capacidade de realização, na operação, das seguintes garantias: (i) coobrigação do cedente ou de terceiros ("fiança"), (ii) cessão fiduciária ("colateral"), (iii) garantia real imobiliária (alienação fiduciária ou hipoteca) e (iv) outras.
- Com relação às obrigações do Patrimônio Separado: serão considerados os valores relativos à (i) pagamentos futuros devidos aos investidores, (ii) despesas para administração da operação até seu encerramento e (iii) custos estimados com execução das garantias.

Ativos não financeiros

O valor contábil dos ativos não financeiros do Patrimônio Separado é revisto a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável, quando existentes. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

e) Provisões

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado e/ou expectativa futura, se tem uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação.

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação dos ativos e passivos contingentes e das obrigações legais são efetuados de acordo com os critérios definidos no CPC 25 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes, da seguinte forma:

Ativos contingentes

Não são reconhecidos nas informações anuais, exceto quando da existência de evidências que propiciem a garantia de sua realização, sobre as quais não cabe mais nenhum recurso.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM
31 DE MARÇO DE 2021 LEVANTADAS PARA O PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO
SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma mencionado).

Provisões para risco

São avaliados por assessores jurídicos e pela Administração, levando em conta a probabilidade de perda de uma ação judicial ou administrativa - ou mesmo em função de eventuais situações que sugiram potenciais perdas futuras relacionadas à Emissão, que possa gerar uma saída de recursos e que seja mensurável com suficiente segurança. São constituídas provisões para os processos classificados como perdas prováveis pelos assessores jurídicos e divulgados em notas explicativas.

Passivos contingentes

São incertos e dependem de eventos futuros para determinar se existe probabilidade de saída de recursos. Não são provisionados, mas divulgados, se classificados como perda possível e não provisionados, nem divulgados, se classificados como perda remota.

Em 31 de março de 2021 o patrimônio separado não possuía processos judiciais a serem apresentados.

f) Resultado financeiro

Receita financeira

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

Essas receitas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que é provável que os benefícios econômicos financeiros possam ser efetivamente auferidos, (ii) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de maneira confiável; e (iii) de que o valor da receita operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

Resultado auferido nos investimentos em títulos e valores mobiliários

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre os valores investidos e variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. A receita de juros é reconhecida no resultado, através do método dos juros efetivos.

Quando aplicável, as despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre empréstimos, líquidas do desconto a valor presente das provisões, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado, perdas por redução ao valor recuperável (“*impairment*”) reconhecidas nos ativos financeiros.

Despesa financeira

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM
31 DE MARÇO DE 2021 LEVANTADAS PARA O PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO
SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma mencionado).

Essas despesas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de maneira confiável; e (ii) de que o valor da despesa operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

g) Imposto de renda e contribuição social

Em decorrência do disposto na legislação tributária vigente, a tributação dos eventuais resultados do Patrimônio Separado é realizada em base consolidada com os resultados registrados pela Emissora. Nesse sentido, não são evidenciados gastos relacionados à tributação a título de Imposto de Renda e de Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.

h) Demonstrações de valor adicionado

Em se tratando de demonstrações contábeis levantadas em Patrimônios Separados constituídos conforme previsão contida no art. 12 da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997 e conforme previsto no art. 34 da IN CVM nº 600, de 01 de agosto de 2018, a Emissora não elaborou demonstrações do valor adicionado (DVA) individual, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado.

4. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS - RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Representam valores de operações de aquisição de recebíveis imobiliários, efetuadas de acordo com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, essas operações têm condições de realização contratualmente estabelecidas e, dessa forma, caracterizam-se como empréstimos e recebíveis. Esse fato implica apresentação dos seus saldos a valor presente apurado pela taxa contratada.

Os Créditos do Patrimônio Separado sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio separado até que se complete o resgate de todos os Certificados de Recebíveis Imobiliários a que estejam afetados, nos termos do artigo 11 da Lei 9.514.

a) Descrição dos direitos creditórios imobiliários:

Emissão lastreada em Cédulas de Crédito imobiliários, representativas de direitos creditórios imobiliários decorrentes de Debêntures emitidas pela empresa JFL Holding S.A. cedidos pela Itaú Unibanco S.A, custodiados pela Pentágono S.A. Distribuidora De Títulos e Valores Mobiliários, vinculados em regime fiduciário para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliário – CRI, sendo a 163ª Série da 1ª Emissão da Companhia, sob registro ISIN BRAPCSCRI5U0.

b) Valores vencidos e a vencer, por faixa de vencimento, incluindo os montantes a vencer com parcelas vencidas:

PATRIMÔNIO SEPARADO DA
SÉRIE 163 – CRI - PRIMEIRA EMISSÃO – ISIN NºBRAPCSCRI5U0

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2021 LEVANTADAS PARA O PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma mencionado).

Créditos vinculados

a. por prazo de vencimento

	<u>31/03/2021</u>	<u>31/03/2020</u>
i. até 30 dias	163	430
ii. de 31 a 60 dias	170	428
iii. de 61 a 90 dias	169	468
iv. de 91 a 120 dias	168	423
v. de 121 a 150 dias	341	484
vi. de 151 a 180 dias	339	439
vii. acima de 180 dias	29.120	77.670
Total	30.470	80.342

Informação sobre a situação dos créditos vencidos dentro do lastro

b. inadimplentes (valor das parcelas inadimplentes) _

	<u>31/03/2021</u>	<u>31/03/2020</u>
i. vencidos e não pagos até 30 dias	-	-
ii. vencidos e não pagos de 31 a 60 dias	-	-
iii. vencidos e não pagos de 61 a 90 dias	-	-
iv. vencidos e não pagos de 91 a 120 dias	-	-
v. vencidos e não pagos de 121 a 150 dias	-	-
vi. vencidos e não pagos de 151 a 180 dias	-	-
vii. vencidos e não pagos acima de 180 dias	-	-

A variação dos créditos vinculados decorre da reestruturação realizada em 28 de janeiro de 2021, cujo foi realizado o resgate total das debêntures emitidas pela JFL Holding e o resgate parcial das debêntures emitidas pela JFL V house, que estão vinculadas aos direitos creditórios imobiliários.

c) Montante da provisão constituída e a sua movimentação durante o exercício:

Na análise da Securitizadora, não há provisão a ser constituída para os ativos vinculados ao patrimônio separado.

d) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios:

A emissão conta com a garantia de alienação fiduciária de imóveis da incorporação imobiliária denominada “Edifício V House – Faria Lima” e cessão fiduciária outorgada pela JFL V House dos direitos sobre a Conta Vinculada de sua titularidade, em relação às Debêntures, a alienação fiduciária sobre a totalidade das ações de emissão da JFL V House e o Fundo de Reserva constituído em garantia fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações garantidas.

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

Os procedimentos de cobrança adotados pela Emissora iniciam-se imediatamente após a verificação de eventual inadimplência dos créditos, e leva em consideração o intervalo de tempo entre a arrecadação e o fluxo previsto de pagamento de amortização e juros dos Certificados, objetivando a melhor performance da liquidez do patrimônio separado.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM
31 DE MARÇO DE 2021 LEVANTADAS PARA O PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO
SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma mencionado).

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

Em fevereiro de 2021 ocorreu evento de pré-pagamentos envolvendo amortização extraordinária no valor de R\$ 52.834, impactando em 174,23% no fluxo dos Certificados de Recebíveis Imobiliários.

- g) Informações sobre a aquisição substancial ou não dos riscos e benefícios da carteira, incluindo, a metodologia adotada pela Emissora para a definição dessa avaliação, os valores dos direitos creditórios adquiridos com ou sem retenção substancial de riscos e, para os direitos creditórios adquiridos sem retenção substancial de riscos, a segregação dos valores por entidade que reteve substancialmente os riscos e benefícios:

A emissora não assume a retenção de riscos e benefícios vinculados às emissões de Certificados de titularidade dos investidores.

5. INFORMAÇÕES SOBRE O PASSIVO DA EMISSÃO - RECURSOS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – CRI

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

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

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

- a) Valores relativos à série e às suas principais respectivas características:

Prazo de vencimento:	126 meses
Valor da série:	R\$ 30.470 (R\$ 80.342, em 31 de março de 2020)
Taxa de juros efetiva:	7 % a.a. + 100% da variação do indexador
Indexador:	IPCA/IBGE
Periodicidade de Indexação:	Mensal
Cronograma de amortização:	Mensal

A variação do valor da série decorre da reestruturação realizada em 28 de janeiro de 2021, do qual foi realizada uma amortização extraordinária e o pagamento de prêmio aos investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários .

- b) Principais direitos políticos inerentes a cada classe de certificado:

Todos os certificados são da classe sênior.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM
31 DE MARÇO DE 2021 LEVANTADAS PARA O PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO
SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma mencionado).

- c) Sumário das principais deliberações de investidores reunidos em assembleia durante o exercício:

Em 28 de janeiro de 2021 foi realizada uma Assembleia Geral Extraordinária dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários, cujo os investidores presentes deliberaram por : aprovar os novos fluxos de pagamentos, ante o deliberado no item “(i) (d.2)” da Assembleia Geral de Titulares dos CRI da presente Emissão, realizada em 23 de dezembro de 2020: (i) das debêntures emitidas pela JFL V House Investimentos Imobiliários S.A. sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, 691, Conjunto 1.301, Itaim Bibi, CEP 04531- 011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 28.131.713/0001-03, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.300.506.07-3 (“Debêntures V House” e “JFL V House”, respectivamente), no âmbito do “Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos, da JFL V House Investimentos Imobiliários S.A., celebrado em 20 de setembro de 2017, com o Agente Fiduciário, supra qualificado, atuando na qualidade de agente fiduciário das Debêntures V House, conforme aditado (“Escritura de Emissão de Debêntures V House”); (b) das cédulas de crédito imobiliário emitidas pela Emissora, no âmbito do “Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral Sob a Forma Escritural”, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, no ato atuando como instituição custodiante (“CCI V House”); e (c) dos CRI. Caso o presente item seja aprovado, deverá ocorrer a alteração dos fluxos de pagamento da Debênture JFL V House, CCI e do CRI, previstos no Anexo II e III da Escrita de Emissão, Anexo I item 7.10 da tabela da Escritura de Emissão da CCI e o Anexo VII do Termo de Securitização, a fim de estabelecer novos fluxos de pagamento, respectivamente, na forma do Anexo I à presente ata, sem alteração das datas de vencimento final tanto da Debênture, da CCI e do CRI; retificar e ratificar as matrículas descritas como Unidades Autônomas e determinadas autorizações realizadas na AGCRI 23/12/2020, nomeadamente, as autorizações previstas nos itens “(ii)”, “(iii)” e “(viii)” da Ordem do Dia da AGCRI 23 de dezembro de 2020;

Aprovar a obrigação de que a Alienação Permitida seja precedida por uma autorização e anuência dos Titulares dos CRI e dos Debenturistas V House, especificamente para recomposição da dinâmica prevista para permuta das Unidades Autônomas, esta última, em razão de eventual rescisão do Acordo de Copropriedade (desde que a previsão da permuta seja aprovada, conforme Ordem do Dia). Ainda, autorizar a realização das correspondentes alterações no Termo de Securitização e na Escritura de Debêntures V House;

Aprovar a obrigação da Emissora em notificar o Brasil Plural S.A. Banco Múltiplo, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 45.246.410/0001-55 (“Banco Plural”), quando da convocação de Assembleia Geral de Titulares dos CRI, que irá deliberar sobre eventual decretação de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures V House, bem como autorizar a realização das correspondentes alterações no Termo de Securitização; e autorizaram que a JFL V House, a Emissora e o Agente Fiduciário, às exclusivas expensas da JFL V House, formalizem todos e quaisquer aditamentos e documentos necessários.

Em 02 de março de 2021 foi realizada uma Assembleia Geral Extraordinária dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários, cujo os investidores presentes

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM
31 DE MARÇO DE 2021 LEVANTADAS PARA O PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO
SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma mencionado).

deliberaram por aprovar: (a) a concessão de prazo adicional de 30 (trinta) dias contados da presente data para envio, pela Emissora ao Agente Fiduciário, da via original da AGD 20/01/2020, devidamente registrada na JUCESP; e (b) a dispensa da apresentação, pela Emissora ao Agente Fiduciário, da via física original do Contrato de Conta Vinculada. Fica consignado que não houve voto contrário ou abstenção a este item; e aprovar a dispensa de arquivamento, pelo Agente Fiduciário, de cópia física e/ou arquivo digitalizado da “Declaração de Ajuste Anual de Imposto de Renda” do Sr. Jorge Felipe Lemann, portador da Carteira de Identidade no 086.069.168, inscrito no CPF/ME sob o no 011.176.347-95, do exercício social de 2020, ano-base 2019, este último na qualidade de fiador das Debêntures V House, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures V House, conforme aprovação dessa garantia em assembleia dos Titulares dos CRI realizada em 23 de dezembro de 2020 (item “vii”, “ii”), sendo certo que, em todo caso, o Agente Fiduciário fez a conferência e validação do referido documento por meio de vídeo conferência realizada em 22 de fevereiro de 2021, às 14h00min. Após tal validação o Agente Fiduciário terá totais condições de consultar e validar referido documento na sede da JFL V House e/ou por vídeo conferência.

6. OUTROS PASSIVOS

Representados por valores retidos a títulos de fundo de reserva no montante de R\$ 691 (Em 31 de março de 2020, R\$ 680), constituído para eventuais necessidades de recursos no pagamento dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e fundo de despesas no montante de R\$ 421 (Em 31 de março de 2020, R\$ 559), constituído para o pagamento de despesas da operação.

7. PRINCIPAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Para o cumprimento das obrigações relacionadas à emissão, o Patrimônio Separado conta, como prestadores de serviços, com as empresas relacionadas a seguir, cuja forma de remuneração segue igualmente demonstrada:

Natureza do serviço	Empresa	Periodicidade da remuneração	Valor das Despesas Incorridas no Exercício de 2021	Valor das Despesas Incorridas no Exercício de 2020
Administração	True Securitizadora	Mensal	44	22
Agente Fiduciário	Pentágono	Anual	45	23
Agente Custodiante	Pentágono	Anual	23	-
Taxa de utilização B3	Pentágono	Eventual	-	7
Serviço de custódia Cetip	CM Capital	Eventual	-	6
Banco Liquidante/Escriturador	Itaú	Anual	5	-
Outras despesas administrativas	Cartorio, Portador, Sedex	Eventual	-	1
Escrituração e Liquidação de Ativos	Oliveira Trust	Anual	32	-

PATRIMÔNIO SEPARADO DA
SÉRIE 163 – CRI - PRIMEIRA EMISSÃO – ISIN NºBRAPCSCRI5U0

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2021 LEVANTADAS PARA O PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma mencionado).

Auditor externo das Demonstrações Contábeis do Patrimônio Separado	Moore MSLL	Anual	4	-
Elaboração das Demonstrações Contábeis do Patrimônio Separado	Link Consultoria	Anual	1	-

As despesas da 163ª Série da 1ª Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários são pagas com recursos do Fundo de Despesas.

8. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA EMISSÃO

Não foi contratada classificação de risco para esta emissão.

9. RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

Para o adequado gerenciamento e divulgação da existência de eventuais conflitos de interesse, a Emissora, como parte de suas práticas de governança corporativa, evidencia que não contratou quaisquer outros serviços, além da auditoria independente de suas demonstrações contábeis, dentre as quais estão consideradas as demonstrações contábeis desse Patrimônio Separado, junto à empresa Moore MSLL Lima Lucchesi Auditores e Contadores, ou a quaisquer outras empresas ou pessoas a ela ligadas, direta ou indiretamente.

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

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

10. EVENTOS SUBSEQUENTES

Não foram identificados outros eventos subsequentes que possam afetar as demonstrações contábeis de 31 de março de 2021, quer vinculado a situações eventualmente existentes antes, ou que tenham surgido após a data de levantamento dessas demonstrações contábeis.

11. OUTRAS INFORMAÇÕES

Não foram identificadas outras informações relevantes, além daquelas já divulgadas, ao

PATRIMÔNIO SEPARADO DA
SÉRIE 163 – CRI - PRIMEIRA EMISSÃO – ISIN NºBRAPCSCRI5U0

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM
31 DE MARÇO DE 2021 LEVANTADAS PARA O PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO
SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma mencionado).

completo entendimento dessas demonstrações contábeis.