



**PATRIMÔNIO SEPARADO DA
SÉRIE 157 - PRIMEIRA EMISSÃO - ISIN Nº
BRAPCSCRI481**

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 157 da primeira emissão - Código – ISIN Nº BRAPCSCRI481

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado da Série 157 da primeira emissão - Código – ISIN Nº BRAPCSCRI481 (“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:

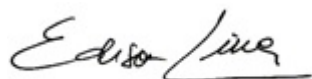
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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 157 – CRI - PRIMEIRA EMISSÃO – ISIN Nº BRAPCSCRI481
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>31/03/2021</u>	<u>31/03/2020</u>
	<u>Explicativa</u>		
CIRCULANTE		4.518	6.621
Caixa e equivalentes de caixa	6	2.386	2.665
Bancos conta movimento		273	594
Aplicações financeiras de liquidez imediata		2.113	2.071
Créditos vinculados	4	2.132	3.956
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário		2.132	3.956
NÃO CIRCULANTE		37.331	30.852
Créditos vinculados	4	37.331	30.852
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário		37.331	30.852
TOTAL DO ATIVO		<u>41.849</u>	<u>37.473</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA
SÉRIE 157 – CRI - PRIMEIRA EMISSÃO – ISIN Nº BRAPCSCRI481
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		2.405	4.550
Valores mobiliários emitidos	5	2.132	3.956
Certificados de recebíveis imobiliários com regime fiduciário		2.132	3.956
Outras obrigações	6	273	594
Outros passivos		273	594
NÃO CIRCULANTE		39.444	32.923
Valores mobiliários emitidos	5	37.331	30.852
Certificados de recebíveis imobiliários com regime fiduciário		37.331	30.852
Outras obrigações	6	2.113	2.071
Outros passivos		2.113	2.071
TOTAL DO PASSIVO		<u>41.849</u>	<u>37.473</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA
SÉRIE 157 – CRI - PRIMEIRA EMISSÃO – ISIN Nº BRAPCSCRI481
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	5.005	2.209
Total das receitas financeiras	5.005	2.209
DESPESA FINANCEIRA		
Captação no mercado	(5.067)	(2.260)
Total das despesas financeiras	(5.067)	(2.260)
RESULTADO BRUTO FINANCEIRO	(62)	(51)
Resultado financeiro de aplicações financeiras	62	51
Total de outras receitas (despesas) operacionais	62	51
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 157 – CRI - PRIMEIRA EMISSÃO – ISIN Nº BRAPCSCRI481

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	8.883	10.339
(+) Outras entradas	44	638
Total das entradas de caixa	8.927	10.977
SAIDAS DE CAIXA		
(-) Pagamentos efetuados à classe sênior	(3.185)	(3.881)
Amortização do principal	(87)	(880)
Juros	(3.098)	(3.001)
(-) Outros pagamentos	(6.021)	(6.943)
Total das saídas de caixa	(9.206)	(10.824)
Variação líquida no caixa do patrimônio separado	(279)	153
Saldo Anterior	2.665	2.512
Saldo Final	2.386	2.665
(+/-) Variação líquida no caixa do patrimônio separado	(279)	153

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: 16/08/2018 a 07/09/2033
- 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, Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária de Recebíveis e fiança outorgada por pessoa física.

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 157ª 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 disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas

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).

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.

Essas despesas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de

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).

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 Contratos de locação cedidos pela VX - VI - Fundo de Investimento Imobiliário, custodiados pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., vinculados em regime fiduciário para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, sendo a 157ª Série da 1ª Emissão da Companhia, sob registro ISIN BRAPCSCRI481.

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

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	-	349
ii. de 31 a 60 dias	-	302
iii. de 61 a 90 dias	-	315
iv. de 91 a 120 dias	-	313
v. de 121 a 150 dias	-	343
vi. de 151 a 180 dias	-	300
vii. acima de 180 dias	39.463	32.886
Total	39.463	34.808

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	-	-

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 garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação Fiduciária de Cotas FII, a Alienação Fiduciária de Cotas Sumaúma Estacionamento e a Fiança outorgada por pessoa física.

A Conta de Pagamentos e as Garantias, incluindo o produto da excussão das Garantias, serão compartilhadas proporcionalmente, em favor dos titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objetos das 153ª, 154ª, 155ª, 156ª e 157ª Séries, da 1ª Emissão.

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.

Caso o Devedor de um Crédito Imobiliário, permaneça a qualquer tempo inadimplente há mais de noventa dias, a cedente é responsável por recomprar o crédito inadimplido, retrocedendo assim o referido crédito.

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:

Não ocorreram eventos de pré-pagamento das operações.

- 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:	149 meses
Valor da série:	R\$ 39.463 (R\$ 34.808, em 31 de março 2020)
Taxa de juros efetiva:	9.05 % a.a. de juros + 100% da variação do indexador
Indexador:	IPCA/IBGE
Periodicidade de Indexação:	Mensal
Cronograma de amortização:	Mensal

Foi concedida a carência de pagamento da totalidade do principal e juros das PMTs dos CRI vincendas em maio, junho e julho de 2020 até o mês de outubro de 2021 e carência do pagamento de 50% da totalidade do principal e juros das PMTs dos CRI vincendas em agosto a novembro de 2020 conforme deliberado em assembleia geral extraordinária realizada em 20 de abril de 2020 e em 06 de agosto de 2020, descrita no item c abaixo.

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

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).

Todos os certificados são da classe sênior.

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

Em 28 de abril de 2020 foi realizada uma Assembleia Geral Extraordinária dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários, cujas deliberações aprovadas pelos investidores foram:

Conceder a carência de pagamento da totalidade do principal e juros das PMTs dos CRI vincendas em maio, junho e julho de 2020, na forma do fluxo de pagamentos constante no anexo I da presente ata, com a suspensão total da eficácia da Cláusula 5.1.1, do Contrato de Cessão, nesse período, referente à utilização do saldo dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios objeto do último Relatório Gerencial Mensal divulgado, para realizar a amortização antecipada dos CRI ("Cash Sweep");

Conceder a carência do pagamento de 50% (cinquenta) por cento da totalidade do principal e juros das PMTs dos CRI vincendas em agosto a novembro de 2020, também na forma do fluxo de pagamentos constante no Anexo I, com a suspensão parcial do Cash Sweep nesse período, de forma que apenas o saldo dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios objeto do último Relatório Gerencial Mensal, em montante equivalente a no máximo 30% das PMTs do CRI nesse período, será utilizado para a amortização antecipada de que trata o Cash Sweep;

A não aplicação dos Eventos de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários não automáticos previstos nos itens "ii" e "iv", da Cláusula 4.2.2, do Contrato de Cessão, e Cláusula 8.2.2, do Termo de Securitização, ligados ao descumprimento do Índice de Cobertura, Índice de Cobertura Mínimo e Índice de Cobertura Cash Sweep ("Índices"), conforme definidos na Cláusula 5.1, do Contrato de Cessão, durante os meses de abril a dezembro de 2020;

A retomada da aplicabilidade dos Índices após o período de suspensão descrito no item acima, ou seja, a partir de janeiro de 2021 (inclusive), sendo que, para o cálculo das médias dos Índices, deverão ser desconsiderados os meses de abril a novembro de 2020;

A possibilidade de que, excepcionalmente, o laudo de avaliação anual do Imóvel, a ser apresentado pelo Cedente em setembro de 2020, em cumprimento ao disposto na Cláusula 4.7, item "xiii", do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, seja elaborado pela Compass Avaliações Imobiliárias (CNPJ/ME nº 11.176.655/0001-17), permanecendo a obrigação de contratar laudo de avaliação com qualquer uma das empresas indicadas na referida cláusula para os demais períodos da emissão dos CRI; e

Autorizaram que o Cedente, a True e o Agente Fiduciário tomem as medidas necessárias para implementação do quanto aprovado, incluindo a formalização dos aditamentos aos Documentos da Operação, às expensas exclusivas do Cedente, para refletir as alterações supracitadas.

Em 06 de agosto de 2020 foi realizada uma Assembleia Geral Extraordinária dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários, cujas deliberações aprovadas pelos investidores foram:

Conceder a carência de pagamento da totalidade do principal e juros das PMTs dos CRI vincendas desde a parcela de agosto de 2020 (inclusive) até o mês de outubro de 2021 (inclusive), na forma do fluxo de pagamentos constante no anexo I à presente ata, sendo certo que a remuneração dos CRI continuará incidindo normalmente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI durante o período de postergação de pagamento acima descrito, com a suspensão total da eficácia da Cláusula 5.1.1, do Contrato de Cessão,

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).

nesse período, referente à utilização do saldo dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios objeto do último Relatório Gerencial Mensal divulgado, para realizar a amortização antecipada dos CRI ("Cash Sweep");

A não aplicação dos Eventos de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários não automáticos previstos nos itens "ii" e "iv", da Cláusula 4.2.2, do Contrato de Cessão, e Cláusula 8.2.2, do Termo de Securitização, ligados ao descumprimento do Índice de Cobertura, Índice de 2 Corporativo | Externo Cobertura Mínimo e Índice de Cobertura Cash Sweep ("Índices"), conforme definidos na Cláusula 5.1, do Contrato de Cessão, até o mês de outubro de 2021 (inclusive);

A retomada da aplicabilidade dos Índices após o período de suspensão descrito no item acima, ou seja, a partir de novembro de 2021 (inclusive), sendo que, para o cálculo das médias dos Índices, deverão ser desconsiderados qualquer mês anterior a novembro de 2021;

A celebração de aditamento ao Contrato de Cessão de forma a reforçar a obrigação, constante da Cláusula 2.3. do Contrato de Cessão, que prevê a responsabilidade do Cedente e do Fiador de pagar à Securitizadora de eventual diferença entre o fluxo de pagamentos devidos sob os Créditos Imobiliários e o montante necessário ao pagamento, pela Securitizadora; e

Autorizaram que o Cedente, a True e o Agente Fiduciário tomem as medidas necessárias para implementação do quanto aprovado, incluindo a formalização dos aditamentos aos Documentos da Operação, às expensas exclusivas do Cedente, para refletir as alterações supracitadas.

6. OUTROS PASSIVOS

Representados por saldo de recebíveis imobiliários recebidos no montante de R\$ 273 (R\$ 586 em 31 de março de 2020), saldo de cessão de créditos a pagar no montante R\$ - (R\$ 8 em 31 de março de 2020) e valores retidos a título de fundo de reserva para eventuais necessidades de recursos de pagamento aos investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários no montante de R\$ 2.113 (R\$ 2.071 em 31 de março de 2020).

7. PRINCIPAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

As despesas da 157ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários são de responsabilidade do Fiador. Em caso de inadimplência, a Cessionaria poderá utilizar os recursos do Patrimônio Separado.

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 MSL Lima Lucchesi Auditores 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).

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 completo entendimento dessas demonstrações contábeis.