

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	6
--------------------------------	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2018 à 31/03/2018	8
--------------------------------	---

Demonstração do Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	11
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	12
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	13
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa	14
--------------------------------	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019	15
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2018 à 31/03/2018	16
--------------------------------	----

Demonstração do Valor Adicionado	17
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	18
--------------------------	----

Notas Explicativas	23
--------------------	----

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais	49
---	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	50
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	51
--	----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	53
---	----

Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)	54
---	----

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	55
---	----

Índice

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	56
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	57

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2019
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	41.403
Preferenciais	246
Total	41.649
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
1	Ativo Total	80.441	79.592
1.01	Ativo Circulante	42.424	38.071
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	22.644	18.493
1.01.01.02	Bancos conta movimento	7	21
1.01.01.03	Aplicações financeiras de liquidez imediata	22.637	18.472
1.01.02	Aplicações Financeiras	1.404	1.429
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	1.404	1.429
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	1.404	1.429
1.01.06	Tributos a Recuperar	5.189	4.977
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	5.189	4.977
1.01.06.01.01	Impostos e Contribuições a Recuperar ou Compensar	5.189	4.977
1.01.07	Despesas Antecipadas	61	0
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	13.126	13.172
1.01.08.03	Outros	13.126	13.172
1.01.08.03.01	Recebíveis imobiliários com regime fiduciário	121	137
1.01.08.03.02	Recebíveis imobiliários em carteira própria	5.714	6.046
1.01.08.03.03	Ajuste a valor presente de recebíveis imobiliários em carteira própria	-5	-12
1.01.08.03.04	Saldo de operações com regime fiduciário pleno	1.711	1.961
1.01.08.03.05	(-) Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	0	-9
1.01.08.03.07	Adiantamentos Concedidos	353	344
1.01.08.03.08	Devedores Diversos	4.285	3.978
1.01.08.03.09	Imóveis Adjudicados	947	632
1.01.08.03.10	Créditos Tributários	0	95
1.02	Ativo Não Circulante	38.017	41.521
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	30.238	33.694
1.02.01.07	Tributos Diferidos	2.663	2.663
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.663	2.663
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	27.575	31.031
1.02.01.10.03	Recebíveis imobiliários com regime fiduciário	0	18
1.02.01.10.04	Recebíveis imobiliários em carteira própria	613	831
1.02.01.10.06	Saldo de Operações com regime fiduciário pleno	26.962	30.182
1.02.02	Investimentos	5.646	5.589
1.02.02.01	Participações Societárias	5.646	5.589
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	5.646	5.589
1.02.03	Imobilizado	2.133	2.238
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	2.133	2.238
1.02.03.01.01	Imobilizado de uso	5.660	5.660
1.02.03.01.02	(-) Depreciação acumulada	-3.527	-3.422

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
2	Passivo Total	80.441	79.592
2.01	Passivo Circulante	4.899	4.623
2.01.03	Obrigações Fiscais	864	744
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	864	744
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	135	35
2.01.03.01.03	Outros impostos e contribuições a recolher	729	709
2.01.05	Outras Obrigações	3.338	2.955
2.01.05.02	Outros	3.338	2.955
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	2.409	1.977
2.01.05.02.04	Obrigações por emissão de CRI/CRA com regime fiduciário	103	117
2.01.05.02.06	Credores diversos	154	186
2.01.05.02.07	Obrigações na aquisição de recebíveis	672	675
2.01.06	Provisões	697	924
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	0	333
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	0	333
2.01.06.02	Outras Provisões	697	591
2.01.06.02.04	Provisões para pagamentos a efetuar	697	591
2.02	Passivo Não Circulante	0	8
2.02.02	Outras Obrigações	0	8
2.02.02.02	Outros	0	8
2.02.02.02.03	Obrigações por emissão de CRI/CRA com regime fiduciário	0	8
2.03	Patrimônio Líquido	75.542	74.961
2.03.01	Capital Social Realizado	68.475	68.475
2.03.04	Reservas de Lucros	6.486	6.486
2.03.04.01	Reserva Legal	6.486	6.486
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	581	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	3.535	3.245
3.01.01	Receita de operações	1.463	815
3.01.02	Resultado de operações sob regime fiduciário	2.072	2.430
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-113	-198
3.02.01	Despesas com emissão de CRI	-113	-198
3.03	Resultado Bruto	3.422	3.047
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-2.384	-2.645
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-2.738	-2.948
3.04.02.01	Despesas com pessoal	-1.765	-1.961
3.04.02.02	Outras despesas administrativas	-807	-939
3.04.02.03	Despesas tributárias	-166	-48
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	434	323
3.04.04.01	Outras receitas operacionais	434	323
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-137	-66
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	57	46
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	1.038	402
3.06	Resultado Financeiro	277	450
3.06.01	Receitas Financeiras	277	450
3.06.01.01	Renda de títulos de renda fixa	273	450
3.06.01.02	Renda de títulos de renda variável	4	0
3.06.02.01	Despesas com Juros sobre o Capital Próprio	-500	-350
3.06.02.02	Reversão dos Juros sobre o Capital Próprio	500	350
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	1.315	852
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-234	-146
3.08.01	Corrente	-135	-146
3.08.02	Diferido	-99	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	1.081	706
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	1.081	706
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	16,37804	10,69648
3.99.01.02	PN	1.637,80434	1.069,64835

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
4.01	Lucro Líquido do Período	1.081	706
4.02	Outros Resultados Abrangentes	0	574
4.02.01	Ajustes de instrumentos financeiros	0	870
4.02.02	Tributos sobre ajustes de instrumentos financeiros	0	-296
4.03	Resultado Abrangente do Período	1.081	1.280

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	4.151	806
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	655	196
6.01.01.01	Lucro líquido antes dos impostos	1.315	844
6.01.01.02	Resultado de participações societárias	-57	-46
6.01.01.03	Aumento no Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	95	0
6.01.01.04	Adição de depreciação, amortização e exaustão	105	110
6.01.01.06	Provisões revertidas no período	-342	0
6.01.01.07	Impostos e contribuições pagos no período	-461	-712
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	3.496	610
6.01.02.01	Redução (aumento) em recebíveis imobiliários adquiridos	4.047	2.317
6.01.02.03	Redução (aumento) em Aplicações financeiras Avaliadas pelo Valor Justo	25	-566
6.01.02.06	(Redução) aumento em CRI emitidos e integralizados	-25	-39
6.01.02.11	Redução (aumento) em outros créditos	-571	1.509
6.01.02.12	(Redução) aumento em outras obrigações	20	-2.611
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	0	-72
6.02.01	Adições/Baixas do Imobilizado	0	-72
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	4.151	734
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	18.493	27.171
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	22.644	27.905

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

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	68.475	0	6.486	0	0	74.961
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	68.475	0	6.486	0	0	74.961
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-500	0	-500
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	-500	0	-500
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	1.081	0	1.081
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	1.081	0	1.081
5.07	Saldos Finais	68.475	0	6.486	581	0	75.542

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/03/2018**(Reais Mil)**

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	68.475	0	6.372	0	-331	74.516
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	68.475	0	6.372	0	-331	74.516
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-350	0	-350
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	-350	0	-350
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	949	331	1.280
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	706	0	706
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	574	574
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	870	870
5.05.02.02	Tributos s/ Ajustes Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	-296	-296
5.05.03	Reclassificações para o Resultado	0	0	0	243	-243	0
5.05.03.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	243	-243	0
5.07	Saldos Finais	68.475	0	6.372	599	0	75.446

DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
7.01	Receitas	3.535	3.245
7.01.02	Outras Receitas	3.535	3.245
7.01.02.01	Operações de crédito	1.463	815
7.01.02.02	Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário	2.072	2.430
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-815	-1.027
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-702	-829
7.02.04	Outros	-113	-198
7.02.04.01	Custo de captação no mercado	-113	-198
7.03	Valor Adicionado Bruto	2.720	2.218
7.04	Retenções	-105	-110
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-105	-110
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	2.615	2.108
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	631	753
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	57	46
7.06.02	Receitas Financeiras	277	450
7.06.03	Outros	297	257
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	3.246	2.861
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	3.246	2.861
7.08.01	Pessoal	1.560	1.660
7.08.01.01	Remuneração Direta	1.182	1.175
7.08.01.02	Benefícios	284	419
7.08.01.03	F.G.T.S.	85	66
7.08.01.04	Outros	9	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	605	495
7.08.02.01	Federais	585	477
7.08.02.03	Municipais	20	18
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	1.081	706
7.08.04.01	Juros sobre o Capital Próprio	500	350
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	581	356

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
1	Ativo Total	86.397	86.121
1.01	Ativo Circulante	53.314	49.512
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	27.781	23.556
1.01.01.02	Bancos conta movimento	9	44
1.01.01.03	Aplicações financeiras de liquidez imediata	27.772	23.512
1.01.02	Aplicações Financeiras	6.958	7.497
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	6.958	7.497
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	6.958	7.497
1.01.06	Tributos a Recuperar	5.355	5.192
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	5.355	5.192
1.01.06.01.01	Impostos e Contribuições a Recuperar ou Compensar	5.355	5.192
1.01.07	Despesas Antecipadas	61	0
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	13.159	13.267
1.01.08.03	Outros	13.159	13.267
1.01.08.03.01	Recebíveis imobiliários com regime fiduciário	121	137
1.01.08.03.02	Recebíveis imobiliários em carteira própria	5.714	6.046
1.01.08.03.03	Ajuste a valor presente de recebíveis imobiliários em carteira própria	-5	-12
1.01.08.03.04	Saldo de operações com regime fiduciário pleno	1.711	1.961
1.01.08.03.05	(-) Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	0	-9
1.01.08.03.06	Adiantamentos Concedidos	353	344
1.01.08.03.07	Devedores Diversos	4.318	4.030
1.01.08.03.08	Imóveis Adjudicados	947	632
1.01.08.03.09	Créditos Tributários	0	138
1.02	Ativo Não Circulante	33.083	36.609
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	30.950	34.371
1.02.01.07	Tributos Diferidos	3.375	3.340
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.375	3.340
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	27.575	31.031
1.02.01.10.03	Recebíveis imobiliários com regime fiduciário	0	18
1.02.01.10.04	Recebíveis imobiliários em carteira própria	613	831
1.02.01.10.06	Saldo de Operações com regime fiduciário pleno	26.962	30.182
1.02.03	Imobilizado	2.133	2.238
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	2.133	2.238
1.02.03.01.01	Imobilizado de uso	5.683	5.683
1.02.03.01.02	(-) Depreciação acumulada	-3.550	-3.445

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
2	Passivo Total	86.397	86.121
2.01	Passivo Circulante	10.855	11.152
2.01.03	Obrigações Fiscais	887	819
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	887	819
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	148	110
2.01.03.01.03	Outros impostos e contribuições a recolher	739	709
2.01.05	Outras Obrigações	8.938	9.105
2.01.05.02	Outros	8.938	9.105
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	2.409	1.977
2.01.05.02.04	Obrigações por emissão de CRI/CRA com regime fiduciário	103	117
2.01.05.02.06	Credores diversos	156	188
2.01.05.02.07	Obrigações na aquisição de recebíveis	672	675
2.01.05.02.08	Obrigações vinculadas a cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	5.598	6.148
2.01.06	Provisões	1.030	1.228
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	0	333
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	0	333
2.01.06.02	Outras Provisões	1.030	895
2.01.06.02.04	Provisões para pagamentos a efetuar	1.030	895
2.02	Passivo Não Circulante	0	8
2.02.02	Outras Obrigações	0	8
2.02.02.02	Outros	0	8
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	75.542	74.961
2.03.01	Capital Social Realizado	68.475	68.475
2.03.04	Reservas de Lucros	6.486	6.486
2.03.04.01	Reserva Legal	6.486	6.486
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	581	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	3.591	3.300
3.01.01	Receita de operações	1.519	870
3.01.02	Resultado de operações sob regime fiduciário	2.072	2.430
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-113	-198
3.02.01	Despesas com emissão de CRI	-113	-198
3.03	Resultado Bruto	3.478	3.102
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-2.488	-2.754
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-2.785	-3.011
3.04.02.01	Despesas com pessoal	-1.789	-1.988
3.04.02.02	Outras despesas administrativas	-818	-958
3.04.02.03	Despesas tributárias	-178	-65
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	434	323
3.04.04.01	Outras receitas operacionais	434	323
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-137	-66
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	990	348
3.06	Resultado Financeiro	346	524
3.06.01	Receitas Financeiras	346	524
3.06.01.01	Renda de títulos de renda fixa	342	524
3.06.01.02	Renda de títulos de renda variável	4	0
3.06.02.01	Despesas com juros sobre o capital próprio	-500	-350
3.06.02.02	Reversão dos juros sobre o capital próprio	500	350
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	1.336	872
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-255	-166
3.08.01	Corrente	-255	-166
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	1.081	706
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	1.081	706
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	1.081	706
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	16,37804	10,69648
3.99.01.02	PN	1.637,80434	1.069,64835

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	1.081	706
4.02	Outros Resultados Abrangentes	0	574
4.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	870
4.02.02	Tributos sobre Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	-296
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	1.081	1.280
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	1.081	1.280

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	4.225	769
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	711	269
6.01.01.01	Lucro líquido antes dos impostos	1.336	864
6.01.01.03	Aumento no imposto de renda e contribuição social diferidos	103	7
6.01.01.04	Adição de Depreciação, amortização e exaustão	105	110
6.01.01.06	Reversão de Provisões no Período	-342	0
6.01.01.07	Impostos e contribuições pagas no período	-491	-712
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	3.514	500
6.01.02.01	Redução em ativos de recebíveis imobiliários Adquiridos	4.047	2.317
6.01.02.03	Redução (aumento) em Aplicações financeiras Avaliadas pelo Valor Justo	539	-128
6.01.02.06	(Redução) aumento em CRI emitidos e integralizados	-575	-517
6.01.02.11	Redução (aumento) em outros créditos	-503	1.635
6.01.02.12	(Redução) aumento em outras obrigações	6	-2.807
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	0	-72
6.02.01	Adições/Baixas do Imobilizados	0	-72
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	4.225	697
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	23.556	32.188
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	27.781	32.885

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019**(Reais Mil)**

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	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	68.475	0	6.486	0	0	74.961	0	74.961
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	68.475	0	6.486	0	0	74.961	0	74.961
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-500	0	-500	0	-500
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	-500	0	-500	0	-500
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	1.081	0	1.081	0	1.081
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	1.081	0	1.081	0	1.081
5.07	Saldos Finais	68.475	0	6.486	581	0	75.542	0	75.542

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/03/2018**(Reais Mil)**

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	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	68.475	0	6.372	0	-331	74.516	0	74.516
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	68.475	0	6.372	0	-331	74.516	0	74.516
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-350	0	-350	0	-350
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	-350	0	-350	0	-350
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	949	331	1.280	0	1.280
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	706	0	706	0	706
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	574	574	0	574
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	870	870	0	870
5.05.02.02	Tributos s/ Ajustes Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	-296	-296	0	-296
5.05.03	Reclassificações para o Resultado	0	0	0	243	-243	0	0	0
5.05.03.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	243	-243	0	0	0
5.07	Saldos Finais	68.475	0	6.372	599	0	75.446	0	75.446

DFs Consolidadas / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
7.01	Receitas	3.591	3.300
7.01.02	Outras Receitas	3.591	3.300
7.01.02.01	Operações de crédito	1.519	870
7.01.02.02	Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário	2.072	2.430
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-826	-1.046
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-713	-848
7.02.04	Outros	-113	-198
7.02.04.01	Custo de captação no mercado	-113	-198
7.03	Valor Adicionado Bruto	2.765	2.254
7.04	Retenções	-105	-110
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-105	-110
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	2.660	2.144
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	643	781
7.06.02	Receitas Financeiras	346	524
7.06.03	Outros	297	257
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	3.303	2.925
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	3.303	2.925
7.08.01	Pessoal	1.580	1.683
7.08.01.01	Remuneração Direta	1.198	1.190
7.08.01.02	Benefícios	287	426
7.08.01.03	F.G.T.S.	86	67
7.08.01.04	Outros	9	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	642	536
7.08.02.01	Federais	619	515
7.08.02.03	Municipais	23	21
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	1.081	706
7.08.04.01	Juros sobre o Capital Próprio	500	350
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	581	356



CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO

**COMPANHIA ABERTA
CNPJ/MF Nº 02.105.040/0001-23
NIRE 35300151402**

**COMENTÁRIOS SOBRE O DESEMPENHO DA COMPANHIA
1º TRIMESTRE DE 2019**



Avenida Paulista, 1439 - 2ª sobreloja
Bela Vista, São Paulo/SP
CEP 01311-200

Tel.: 55 11 4949 3000 Fax: 55 11 4949 3011
cibrasec@cibrasec.com.br
www.cibrasec.com.br

COMENTÁRIOS SOBRE O DESEMPENHO DA COMPANHIA 1º TRIMESTRE DE 2019

Contexto Econômico

Apesar de ainda refletir os efeitos das medidas tomadas para a realização do ajuste fiscal, bem como de outras medidas complementares a esse ajuste, em especial para controle da inflação, o cenário econômico brasileiro do 1º trimestre do exercício 2019 passou a ser influenciado de forma mais representativa por fatores externos à economia nacional, dentre os quais se destacam aspectos relacionados ao nível de disseminação do crescimento global – que, entre outros elementos, contribuiu para a adoção de medidas de ajuste monetário nos Estados Unidos, com impactos relevantes no fluxo de capitais para países emergentes e conseqüente valorização da moeda americana –, incertezas decorrentes de aspectos geopolíticos e de políticas econômica e comercial e também por fatores domésticos, relacionados às expectativas geradas quanto à velocidade de tramitação e aprovação da agenda de reformas econômicas, dentre as quais se destaca a reforma da previdência social, e ao reduzido crescimento da economia.

Em conseqüência, assim como vinha ocorrendo desde o exercício passado, esse primeiro trimestre de 2019 manteve a reduzida velocidade de recuperação dos impactos negativos nos níveis de emprego e de investimento da economia, esse último – além dos impactos decorrentes das incertezas relacionadas velocidade de tramitação das reformas propostas pelo novo governo, citada acima - ainda afetado pela retração das atividades de construção civil, prestação de serviços e de produção de bens de capital.

Apesar desses efeitos negativos, os principais indicadores de atividade econômica nacional mantiveram a tendência de reversão da retração que vinha sendo observada, compatíveis com um processo de estabilização da economia, ainda que bastante lento. Dentre esses, destacam-se os indicadores de nível inflacionário, que tem apresentado uma dinâmica favorável, sugerindo que o processo de desinflação se encontra significativamente difundido, alcançando praticamente todos os segmentos econômicos, fato que vem permitindo ao Banco Central a manutenção da taxa básica de juros da economia em seus níveis mais baixos. Sem impactos adicionais, as perspectivas para evolução do PIB apontam para a manutenção da retomada de crescimento da atividade econômica, ainda que de forma mais modesta frente às primeiras expectativas desenhadas para o exercício.

No médio e longo prazos, a construção civil e, em especial, o mercado de imóveis residenciais, a exemplo do ocorrido nos últimos anos, deverá retomar a sua condição de um dos vetores de indução e de suporte do crescimento na economia nacional. Para o curto prazo, dentro de um cenário bem mais contido e adequado ao contexto econômico vivido, os lançamentos de novos empreendimentos deverão registrar estabilidade, ainda como decorrência dos efeitos do ajuste fiscal no nível de ocupação e nos salários reais, da contenção do crédito e da existência de estoques elevados, entre outros fatores.

A expectativa de retomada do crescimento mais robusto do mercado imobiliário e do agronegócio para os próximos anos, com elevação da sua representatividade em relação ao PIB nacional, aumenta a importância da securitização como fonte alternativa de funding para esses setores. No que se refere ao



Avenida Paulista, 1439 - 2ª sobreloja
Bela Vista, São Paulo/SP
CEP 01311-200

Tel.: 55 11 4949 3000 Fax: 55 11 4949 3011
cibrasec@cibrasec.com.br
www.cibrasec.com.br

setor imobiliário, a natural elevação da oferta de recebíveis, originada do aumento do número de unidades comercializadas, parte delas não atendidas pelo setor de crédito bancário, transfere para as securitizadoras o desafio de captar investidores com capacidade de carregamento, a custos compatíveis, dos certificados de recebíveis imobiliários, instrumentos que irão prover parte dos recursos necessários à continuidade desses investimentos. No agronegócio, o potencial de crescimento do setor no Brasil tende a ser fortalecido pela diversificação das fontes de financiamento oferecida pela securitização dos recebíveis gerados no setor. Esse processo oferece uma boa perspectiva de crescimento das atividades de securitização ao permitir que as securitizadoras de recebíveis agreguem a sua expertise na montagem de novas estruturas de financiamento ao setor.

Contexto Operacional

O desempenho da caderneta de poupança, principal veículo de captação de recursos para aplicação no mercado nacional de imóveis residenciais vem apresentando tendência de recuperação, considerando os dados até o término do primeiro trimestre de 2019. Conforme dados divulgados pela ABECIP em março de 2019, o saldo total mantido em cadernetas de poupança atingiu R\$ 614,4 bilhões, com elevação de 8,2% em relação ao mesmo período do ano passado. Como reflexo do desempenho positivo da captação de recursos através desse instrumento, o valor investido no período de janeiro a março de 2019 pelas instituições financeiras integrantes do SBPE em novos financiamentos imobiliários atingiu R\$ 15,6 bilhões, com elevação de 39,6% quando comparado ao mesmo período do ano passado.

O mercado de securitização imobiliária ao final do primeiro trimestre do exercício 2019, com **R\$ 2.373 milhões** em CRI emitidos, apresentou uma elevação de 34%, em relação ao volume emitido, quando comparado ao mesmo período de 2018 (R\$ 1.770 milhões).

As emissões de CRI com risco corporativo mantiveram a prevalência nesse primeiro trimestre de 2019 (R\$ 2.398 milhões ou 97% do total emitido no primeiro trimestre de 2019 contra R\$ 1.306 milhões ou 74% do total emitido no mesmo período do exercício passado). As emissões de CRI com lastro pulverizado, por sua vez, registraram redução no período, representando 84% de redução em relação ao mesmo período do exercício passado (R\$ 74 milhões ou 3% do total emitido no primeiro trimestre de 2019 contra R\$ 464 milhões ou 26% do total emitido no mesmo período do exercício passado).

O mercado de securitização de recebíveis do agronegócio, ao final do primeiro trimestre do exercício 2019, com **R\$ 2.011 milhões** em CRA emitidos, apresentou uma elevação de **129%** no volume emitido quando comparado ao mesmo período de 2018 (R\$ 877 milhões). Esse desempenho reflete, em última análise, a importância do agronegócio na formação do PIB nacional, bem como o estágio em que esse segmento se encontra dentro do processo de ajuste pelo qual a economia brasileira vem passando.

A CIBRASEC, no primeiro trimestre de 2019, concluiu **02 (duas)** novas operações de aquisição de recebíveis imobiliários, viabilizando a emissão de **03 (três)** novos CRI, no valor total de **R\$ 60 milhões**. No que se refere a CRA, não foram concluídas novas operações de aquisição de recebíveis do agronegócio, no período.

A companhia registrou, até o primeiro trimestre de 2019, um lucro líquido de **R\$ 1.081 mil**, formado principalmente pelos retornos gerados pelas operações de securitização realizadas no período e em



Avenida Paulista, 1439 - 2ª sobreloja
Bela Vista, São Paulo/SP
CEP 01311-200

Tel.: 55 11 4949 3000 Fax: 55 11 4949 3011
cibrasec@cibrasec.com.br
www.cibrasec.com.br

períodos anteriores, por ganhos oriundos de aplicações financeiras e pela contenção de gastos administrativos.

Os recursos disponíveis em caixa – que asseguram liquidez confortável em relação aos compromissos de pagamento assumidos – permanecem aplicados, conforme política da companhia, em instituições financeiras de primeira linha, participantes do controle acionário da CIBRASEC. Esses aspectos, o rating reflete igualmente a boa qualidade e as ótimas condições para que sejam efetuados os pagamentos dos compromissos financeiros assumidos.

Embora o planejamento estratégico implantado considere a possibilidade de a companhia vir a requerer, para otimizar o seu desempenho operacional, a contratação de linhas de financiamento junto a instituições financeiras, até o momento o volume de recursos em caixa foi suficiente para garantir o esforço na captação de recebíveis. Nesse sentido, inexistem quaisquer contratos firmados que impliquem em endividamento oneroso, não relacionados a captações vinculadas a operações de securitização de recebíveis.

Outras informações

Relacionamento com auditores independentes

Em decorrência do disposto no artigo 31 da Instrução CVM 308, de 14 de maio de 1999, que prevê a rotatividade dos auditores independentes a cada período de 05 anos de prestação ininterrupta de serviços a um mesmo cliente, a CIBRASEC ratifica que efetuou a substituição da empresa DELOITTE TOUCHE TOHMATSU Auditores Independentes, que vinha prestando os serviços de auditoria externa das demonstrações financeiras desde o exercício 2012, pela KPMG Auditores Independentes, que prestou esses mesmos serviços durante o período compreendido entre os exercícios 2017 e 2018.

A partir do exercício 2019, em decorrência de aspectos exclusivamente comerciais, a KPMG Auditores Independentes foi substituída pela GRANT THORNTON Auditores Independentes, que, em consequência, passará a realizar os serviços de auditoria externa das demonstrações financeiras da companhia.

Para o adequado gerenciamento e divulgação da existência de eventuais conflitos de interesse, a CIBRASEC, como parte de suas práticas de governança corporativa, evidencia que não contratou quaisquer outros serviços, além da auditoria independente de suas demonstrações financeiras, junto à empresa GRANT THORNTON Auditores Independentes, ou a quaisquer outras empresas ou pessoas a ela ligadas, direta ou indiretamente.

Em complemento, a companhia 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. Desta forma, a companhia considera



Avenida Paulista, 1439 - 2ª sobreloja
Bela Vista, São Paulo/SP
CEP 01311-200

Tel.: 55 11 4949 3000 Fax: 55 11 4949 3011
cibrasec@cibrasec.com.br
www.cibrasec.com.br

estarem preservadas a independência e objetividade necessárias ao desempenho dos serviços de auditoria externa.

Os elementos acima descritos permitem à CIBRASEC, tendo por base as suas iniciativas e as de outras entidades interessadas na consolidação do mercado secundário de recebíveis imobiliários e do agronegócio, observar com otimismo, apesar das incertezas e das dificuldades conjunturais, a evolução de suas operações no decorrer do presente e dos próximos exercícios.

Notas Explicativas



Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização

Informações contábeis intermediárias acompanhadas dos Pareceres e
Declarações

Em 31 de março de 2019

Notas Explicativas

CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS

(Em milhares de reais - R\$)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização (“Companhia”) é uma empresa domiciliada no Brasil, com escritório localizado na cidade de São Paulo - SP, na Avenida Paulista, 1.439, 2º sobreloja.

A Companhia iniciou suas atividades em 31 de julho de 1997, e atualmente tem como principais objetivos sociais: (a) a securitização de créditos oriundos de operações imobiliárias e de operações do agronegócio, assim compreendida a compra, venda e prestação de garantias em créditos imobiliários e em direitos creditórios do agronegócio; (b) a prestação de serviços relacionados a operações no mercado secundário de créditos oriundos de operações imobiliárias e de direitos creditórios oriundos de operações do agronegócio; (c) a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs – Certificados de Recebíveis do Agronegócio – CRAs – e de outros títulos de crédito; (d) a realização de negócios e prestação de serviços compatíveis com as suas atividades. Suportado pelos instrumentos de governança corporativa instituídos para a Companhia, não é identificada a figura de instituição controladora dentre seus acionistas.

As Informações Contábeis Intermediárias da Companhia, individuais e consolidadas, relativas ao trimestre findo em 31 de março de 2019, abrangem a Companhia, suas controladas e o fundo Cibrasec Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário.

- Cibrasec Administradora de Recursos Ltda., cujo objeto social se constitui pela: (a) a administração da carteira de títulos e valores mobiliários, fundos de investimentos ou outros ativos, próprios ou de terceiros, de pessoas físicas ou jurídicas, no Brasil ou no exterior; e (b) a prestação de serviços em geral referentes à administração dos ativos acima mencionados.
- Cibrasec Serviços Financeiros Ltda., cujo objeto social se constitui pela: (a) a prestação de serviços especializados de apoio administrativo relacionado ao setor de crédito imobiliário, originados por instituições ou empreendedores do mercado imobiliário em geral, em especial auditoria de carteiras, administração de créditos; e (b) monitoramento de títulos e valores mobiliários a eles relacionados.
- Cibrasec Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de vencimento indeterminado, do qual as 4.615 cotas subordinadas emitidas e que foram adquiridas pela Companhia, estão sujeitas a remuneração mensal pela variação do IGP-M adicionados da remuneração que exceder ao percentual de 7% atribuído à cota sênior, depois de deduzidas as despesas e eventuais perdas incorridas pelo fundo. As demonstrações contábeis desse fundo foram consolidadas às demonstrações contábeis da Companhia em decorrência do resultado da análise de retenção de riscos e benefícios necessária à avaliação das implicações da participação da Cibrasec. O resultado dessa análise apontou a existência de retenção significativa de riscos e benefícios, especialmente pelo índice de perda esperado frente ao nível de subordinação oferecido.

Notas Explicativas

CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS (Em milhares de reais - R\$)

2. BASE DE PREPARAÇÃO

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

As Informações Contábeis Intermediárias individuais da Controladora foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). Pelo fato de que as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicadas nas demonstrações contábeis individuais, a partir de 2014, não diferem do IFRS aplicável às demonstrações contábeis separadas, uma vez que ele passou a permitir a aplicação do método de equivalência patrimonial em controladas, coligadas e joint ventures nas demonstrações separadas, elas também estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards (IASB). Essas demonstrações contábeis individuais são divulgadas em conjunto com as demonstrações contábeis consolidadas.

As Informações Contábeis Intermediárias consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e conforme as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards (IASB)).

A emissão das Informações Contábeis Intermediárias, individuais e consolidadas, foi autorizada pela Diretoria em 13 de maio de 2019.

- a) Base de mensuração - As Informações Contábeis Intermediárias, individuais e consolidadas, foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos instrumentos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado.
- b) Moeda funcional e moeda de apresentação - Estas Informações Contábeis Intermediárias, individuais e consolidadas, são apresentadas em Real (R\$), que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações contábeis apresentadas foram arredondadas para a unidade de milhar mais próxima, exceto quando indicado de outra forma.
- c) Uso de estimativas e julgamentos - A preparação das Informações Contábeis Intermediárias, individuais e consolidadas, de acordo com as normas CPC e as normas IFRSs 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.

Notas Explicativas

CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS

(Em milhares de reais - R\$)

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As práticas contábeis descritas abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nessas demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

a) Base de consolidação

As informações contábeis das controladoras, das suas controladas e do fundo de investimento imobiliário, no qual a Companhia é titular da totalidade das cotas subordinadas emitidas, estão incluídas nas demonstrações contábeis consolidadas a partir da data em que o controle se inicia ou, no caso de fundos de investimento, quando a avaliação quanto à retenção de riscos e benefícios indique a necessidade de consolidação, até a data em que o controle deixa de existir ou a retenção de riscos e benefícios deixe de ser significativa. Não existem empresas coligadas ou controladas cujo controle seja compartilhado com outras empresas.

<u>Nome</u>	<u>Participação</u>
CIBRASEC Administradora de Recursos Ltda.	99,99%
CIBRASEC Serviços Financeiros Ltda.	99,99%
CIBRASEC Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário	
Participação % sobre cotas totais emitidas pelo fundo	10,00%
Participação % sobre cotas subordinadas emitidas pelo fundo	100,00%

Nas Informações Contábeis Intermediárias individuais da controladora, as informações contábeis de controladas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial.

Transações eliminadas na consolidação

Saldos e transações intragrupo, bem como quaisquer receitas ou despesas derivadas de transações intragrupo, são eliminados na preparação das demonstrações contábeis consolidadas. Ganhos não realizados oriundos de transações com companhias investidas registrados por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação da Companhia na companhia investida. Prejuízos não realizados são eliminados da mesma maneira como são eliminados os ganhos não realizados, mas somente até o ponto em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

b) Moeda estrangeira

No atual contexto operacional, a Companhia não tem transações referenciadas em moeda estrangeira.

c) Caixa e equivalentes de caixa

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

Notas Explicativas

CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS (Em milhares de reais - R\$)

d) Instrumentos financeiros

d.1) Ativos financeiros não derivativos

A Companhia tem os seguintes ativos financeiros não derivativos: (i) ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado e (ii) empréstimos e recebíveis. A Companhia baixa um ativo financeiro quando tem seus direitos contratuais retirados, cancelados ou vencidos.

Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado (VJR)

De acordo com CPC48 e em conformidade com o IRFS 9, o ativo financeiro é classificado pelo valor justo por meio do resultado pela Companhia, de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos. Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos. Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e as mudanças desses ativos são reconhecidas no resultado dos períodos.

Empréstimos e recebíveis

Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros com pagamentos fixos ou calculáveis que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os empréstimos e recebíveis são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

d.2) Passivos financeiros não derivativos

São reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis na data de negociação na qual a Companhia 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 Companhia tem as contas de fornecedores e outras contas a pagar como passivos financeiros não derivativos.

e) Capital social

Ações ordinárias e ações preferenciais

Ações ordinárias e ações preferenciais são classificadas como patrimônio líquido. Custos adicionais diretamente atribuíveis à emissão de ações e opções de ações - quando for o caso - são reconhecidos como dedução do patrimônio líquido, líquido de quaisquer efeitos tributários.

Notas Explicativas

CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS

(Em milhares de reais - R\$)

f) Imobilizado

Reconhecimento e mensuração

São mensurados pelo custo histórico de aquisição que inclui gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo, deduzido de depreciação acumulada e perdas de redução ao valor recuperável (“impairment”) acumuladas.

Depreciação

A depreciação é calculada sobre o valor depreciável, que é o custo de um ativo, ou outro valor substituto do custo, deduzido do valor residual.

A depreciação é reconhecida no resultado baseando-se no método linear com relação às vidas úteis estimadas de cada imobilizado.

As vidas úteis estimadas para os períodos correntes e comparativos são:

Imóveis em uso – edificações	25 anos
Móveis e utensílios	10 anos
Equipamentos de comunicação	5 anos
Sistemas de processamento de dados	5 anos
Sistemas de transporte	5 anos
Outros componentes	5 anos

Os métodos de depreciação, as vidas úteis e os valores residuais são revistos a cada encerramento de exercício financeiro e eventuais ajustes são reconhecidos como mudança de estimativas contábeis.

g) Redução ao valor recuperável (“impairment”).

Ativos financeiros

São avaliados a cada data de apresentação, para verificar se há evidência objetiva de que tenha ocorrido perda no seu valor recuperável.

A redução do valor recuperável é calculada pela diferença entre o valor contábil e o valor presente dos futuros fluxos de caixa estimados, descontados à taxa de juros efetiva original do ativo. As perdas são reconhecidas no resultado e refletidas em uma conta de provisão contra recebíveis. Os juros sobre o ativo que perdeu valor continuam sendo reconhecidos através da reversão do desconto. Quando um evento subsequente indica reversão da perda de valor, a diminuição na perda de valor é revertida e registrada no resultado.

Ativos não financeiros

O valor contábil dos ativos não financeiros da Companhia, que não o imposto de renda e contribuição social diferidos, é revisto a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

Notas Explicativas

CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS

(Em milhares de reais - R\$)

h) Benefícios a empregados

Obrigações de benefícios de curto prazo a empregados são mensuradas em uma base não descontada e são incorridas como despesas conforme o serviço relacionado seja prestado. A Companhia não oferece benefícios de longo prazo a empregados.

O passivo é reconhecido pelo valor esperado a ser pago sob os planos de bonificação em dinheiro ou participação nos lucros de curto prazo se a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva de pagar em função de serviço prestado pelo empregado.

i) Provisões

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado, se a Companhia 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 demonstrações contábeis, exceto quando da existência de evidências que propiciem a garantia de sua realização, sobre as quais não cabe mais nenhum recurso.

Provisões para risco

São avaliados por assessores jurídicos e pela Administração, levando em conta a probabilidade de perda de uma ação judicial ou administrativa que possa gerar uma saída de recursos 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. Passivos dessa natureza não são provisionados, mas divulgados se classificados como perda possível; e não provisionados, nem divulgados, se classificados como perda remota.

Notas Explicativas

CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS

(Em milhares de reais - R\$)

j) Resultado

Receita operacional

A receita operacional da Companhia é formada pelo montante de juros, deságios/ágios e atualização monetária auferidas nas carteiras de recebíveis imobiliários, pelo resultado gerado em operações sujeitas ao regime fiduciário e pelo resultado auferido nos investimentos em títulos e valores mobiliários.

Essas receitas são medidas pelo valor justo e são reconhecidas, na Companhia, quando existe evidência convincente: (i) de que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à titularidade dos créditos foram transferidos para os investidores; (ii) de que é provável que os benefícios econômicos financeiros fluirão para a entidade; (iii) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos de operações puderem ser mensurados de maneira confiável; e (iv) de que o valor da receita operacional possa ser mensurada de maneira confiável.

O momento correto da transferência de riscos e benefícios varia dependendo das condições individuais das operações contratadas e/ou dos respectivos Certificados de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio para os quais oferecem lastro. Em condições normais, a transferência se dá na emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio para os quais a Companhia não oferece qualquer garantia de retorno aos investidores. Nessa oportunidade, exceto pelas receitas operacionais que ainda serão auferidas pela Companhia ao longo do prazo da operação, as receitas já auferidas são reconhecidas e o respectivo caixa transferido.

Resultado auferido nos investimentos em títulos e valores mobiliários (receitas e despesas)

As receitas abrangem receitas de juros sobre fundos 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. As distribuições recebidas de investidas registradas por equivalência patrimonial reduzem o valor do investimento nas demonstrações contábeis individuais.

Quando aplicável, as despesas 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.

k) Despesa

A despesa operacional da Companhia é formada pelo montante de juros, ágios/deságios e atualização monetária apuradas nos Certificados de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio emitidos, bem como demais despesas vinculadas diretamente à emissão desses certificados.

Notas Explicativas

CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS

(Em milhares de reais - R\$)

Essas despesas são reconhecidas na Companhia quando existe evidência convincente: (i) de que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à titularidade dos créditos foram transferidos para os investidores; (ii) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos de emissões puderem ser mensurados de maneira confiável; e (iii) de que o valor da despesa operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

Caso seja provável que ganhos adicionais serão oferecidos aos investidores e o valor possa ser mensurado de maneira confiável, o ganho é reconhecido como uma elevação da despesa operacional conforme as demais despesas vinculadas às emissões sejam reconhecidas.

l) Imposto de renda e contribuição social

O Imposto de renda e a contribuição social e diferido são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável que exceder a R\$240 no ano para imposto de renda e de 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido. Consideram ainda a limitação de 30% do lucro real para a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social.

O ativo de imposto de renda e contribuição social diferido é reconhecido por perdas fiscais, créditos fiscais e diferenças temporárias, quando é provável que lucros futuros sujeitos à tributação estarão disponíveis e contra os quais serão utilizados.

Ativos de imposto de renda e contribuição social diferidos são revisados a cada data de relatório e serão reduzidos na medida em que sua realização não seja mais provável.

m) Informação por segmento

Em 31 de julho de 2009, a CVM, emitiu a Deliberação nº 582, que aprovou o CPC 22 – Informações por Segmento que é equivalente ao IFRS 8 – Segmentos Operacionais. O CPC 22 é mandatório para as demonstrações contábeis cujos exercícios se encerram a partir do exercício findo em 31 de dezembro de 2010. O CPC 22 requer que os segmentos operacionais sejam identificados com base nos relatórios internos sobre os componentes da entidade que sejam regularmente revisados pelo mais alto tomador de decisões, com o objetivo de alocar recursos aos segmentos, bem como avaliar suas performances.

A Administração efetuou a análise mencionada anteriormente e concluiu que a Companhia opera com um único segmento (securitização de recebíveis imobiliários e do agronegócio) e por isso considera que nenhuma divulgação adicional por segmento seja necessária.

n) Demonstrações de valor adicionado

A Companhia elaborou demonstrações do valor adicionado (DVA), individual e consolidada, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado, as quais são requeridas pela legislação societária para companhias abertas, enquanto para IFRS representam informação financeira suplementar.

Notas Explicativas**CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS**

(Em milhares de reais - R\$)

o) Novas normas e interpretações

CPC 06 / IFRS 16

Operações de Arrendamento Mercantil

A Comissão de Valores Mobiliários, através da Deliberação CVM nº 787, datada de 21 de dezembro de 2017, aprovou e tornou obrigatória a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 06 (R2), emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis CPC, que trata das novas regras com operações de arrendamento mercantil, com aplicação a partir de 1º de janeiro de 2019.

A Companhia informa que a conclusão das análises preliminares voltadas à avaliação dos potenciais impactos da adoção do CPC 06 nas suas informações contábeis intermediárias não apontou para a ocorrência de impactos relevantes com a adoção do IFRS16.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/03/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Bancos conta movimento	7	21	9	44
Fundos de investimento (a)	14.180	14.747	19.310	19.781
Certificados de Depósito Bancário - CDBs (b)	8.254	3.510	8.259	3.516
Certificados de Recebíveis Imobiliários	<u>203</u>	<u>215</u>	<u>203</u>	<u>215</u>
Total	<u>22.644</u>	<u>18.493</u>	<u>27.781</u>	<u>23.556</u>

- (a) A metodologia de apuração dos valores das cotas relativas às aplicações em fundos de investimento já considera o seu ajuste a valor de mercado, fato que implica um valor contábil equivalente.
- (b) Os saldos relativos às aplicações de renda fixa têm suas rentabilidades apuradas diariamente com base na variação do CDI, fazendo com que o seu valor contábil seja equivalente ao de mercado.

As aplicações em fundos de investimento não exclusivos, CDB e em operações compromissadas tem como característica a possibilidade de liquidação ou resgate a qualquer momento, sem que sejam aplicadas quaisquer penalidades.

5. ATIVOS FINANCEIROS - VALOR JUSTO POR MEIO DO RESULTADO (VJR)

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/03/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Cotas de Fundo Investimento Imobiliário (a)	-	80	-	-
CRI - Lastro de Fundo de Investimento Imobiliário (b)	-	-	-	6.148
Marcação a mercado FII (c)	<u>1.404</u>	<u>1.349</u>	<u>1.404</u>	<u>1.349</u>
Total	<u>1.404</u>	<u>1.429</u>	<u>1.404</u>	<u>7.497</u>

- (a) As 4.615 cotas subordinadas do fundo CIBRASEC Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, adquiridas pela CIBRASEC são remuneradas mensalmente pela variação do IGP-M adicionado da remuneração que exceder o percentual de 7% atribuído à cota sênior, depois de deduzidas as despesas e perdas ocorridas no fundo. O prazo de vencimento desse fundo é indeterminado.

Notas Explicativas**CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS**

(Em milhares de reais - R\$)

- (b) Em decorrência do resultado da análise de retenção de riscos e benefícios necessária à avaliação da participação da CIBRASEC no fundo CIBRASEC Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário, considerou-se a existência de retenção significativa de riscos e benefícios, especialmente pelo índice de perda esperado frente ao nível de subordinação oferecido. Por esse motivo, as demonstrações contábeis do fundo foram consolidadas nas demonstrações contábeis da Companhia.
- (c) A marcação a mercado desse investimento compreende em calcular o valor de mercado, utilizando informações extraídas do mercado financeiro e consideram a variação de IGP-M e pré-pagamentos. A diferença entre o investimento a valor presente e o cálculo do valor de mercado é apresentado como ajuste a valor de mercado e contabilizado no resultado.

6. OPERAÇÕES DE CRÉDITO - 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, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário. 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 recebíveis vinculados ao regime fiduciário constituem o lastro de CRIs e CRAs emitidos nesse regime. Pela fidúcia, tais créditos ficam excluídos do patrimônio comum da Companhia, passando a constituir direitos patrimoniais separados, com o propósito específico e exclusivo de responder pela realização dos direitos dos investidores, exceto os com regime fiduciário com coobrigação. A segregação em prazos sobre a realização desses ativos está mencionada na nota explicativa nº 15.

Esses recebíveis têm a seguinte composição:

i) Recebíveis em curso normal

	31/03/2019				
	Em carteira própria	Com regime fiduciário e coobrigação	Subtotal CIBRASEC	Com regime fiduciário e sem coobrigação	Total
Saldo de operações de crédito de recebíveis imobiliários	7.634	121	7.755	20.897.207	20.904.962
Ajuste a valor presente	-	-	-	(588.876)	(588.876)
Seguro de crédito (a)	(1.307)	-	(1.307)	-	(1.307)
Saldo líquido	<u>6.327</u>	<u>121</u>	<u>6.448</u>	<u>20.308.331</u>	<u>20.314.790</u>
Total de contratos ativos	213	4	217	76.669	76.886
Média por contratos ativos	30	31	30	265	264

Notas Explicativas**CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS**

(Em milhares de reais - R\$)

	31/12/2018				
	Em carteira própria	Com regime fiduciário e coobrigação	Subtotal CIBRASEC	Com regime fiduciário e sem coobrigação	Total
Saldo de operações de crédito de recebíveis imobiliários	8.183	155	8.338	23.324.112	23.332.450
Ajuste a valor presente	-	-	-	(629.208)	(629.208)
Seguro de crédito (a)	<u>(1.306)</u>	-	<u>(1.306)</u>	-	<u>(1.306)</u>
Saldo líquido	<u>6.877</u>	<u>155</u>	<u>7.032</u>	<u>22.694.904</u>	<u>22.701.936</u>
Total de contratos ativos	122	4	126	81.263	81.839
Média por contratos ativos	56	39	56	279	277

ii) Recebíveis em liquidação	Controladora e Consolidado		
	31/12/2018	Adições / Baixas	31/03/2019
Créditos em liquidação (b)	7.832	-	7.832
(-) Provisão para perdas	<u>(7.832)</u>	-	<u>(7.832)</u>
Total	<u>-----</u>	-	<u>-----</u>

- (a) A Companhia está sujeita a processos de natureza cível movidos por mutuários, com o objetivo de pleitear a revisão de cláusulas existentes nos contratos de financiamento imobiliário ou, movidos por ela própria, com o objetivo de recuperar as garantias constituídas e integrantes de operações de aquisição de recebíveis imobiliários realizadas. Para esses processos, a Companhia, ao término da vigência do seguro de crédito contratado, recebeu da companhia seguradora, uma importância para fazer face às perdas estimadas à época que, em 31 de março de 2019, representava R\$ 1.306 (R\$ 1.306 em 31 de dezembro de 2018). Este seguro de crédito é considerado como uma provisão e se encontra registrado a crédito na rubrica recebíveis imobiliários sem regime fiduciário, vinculado ao ativo subjacente. Como resultado do processo de acompanhamento dos riscos inerentes a essas ações, a Companhia considerou o montante repassado pela companhia seguradora como suficiente para a cobertura de eventuais perdas nos saldos dos contratos de financiamento imobiliário objeto dos citados processos judiciais. Em função da natureza dessas revisões contratuais pleiteadas judicialmente, esses eventos não foram tratados como passivos contingentes.
- (b) A Companhia efetuou análise sobre a carteira de crédito a fim de identificar operações com indícios de impairment conforme metodologia descrita na nota 3g. Ao final da análise a Companhia não identificou evidência objetiva de que tenha ocorrido perda no valor recuperável das carteiras de crédito, exceto pela parcela da carteira que está em liquidação. Para essa operação, a Companhia constituiu provisões para possíveis perdas no montante de R\$7.832 que correspondem à provisão para perdas em créditos em liquidação vinculados a recebíveis garantidos por debêntures não honradas pelo devedor (provisão pela totalidade da perda).

Todas as operações de securitização foram firmadas com instituições, sociedades de crédito imobiliário, associação de poupança e empréstimos (repassadores) e incorporadoras, com garantia hipotecária ou alienação fiduciária.

Notas Explicativas

CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS

(Em milhares de reais - R\$)

Saldo de operações com regime fiduciário pleno

Em decorrência do processo de adaptação das demonstrações contábeis da Companhia às novas normas contábeis brasileiras, as operações sujeitas ao regime fiduciário que não contam com coobrigação da Companhia foram apartadas das suas informações contábeis. Como resultado desse processo de segregação poderão ser observadas diferenças entre os saldos de contas patrimoniais ativas e passivas vinculados às operações apartadas.

Essas diferenças são registradas sob a rubrica “saldo de operações com regime fiduciário pleno” e representam potenciais resultados residuais existentes na liquidação dessas operações, caso essas viessem a ocorrer na data do levantamento das informações contábeis, sem que representem qualquer responsabilidade da Securitizadora em garantir o retorno esperado pelos investidores. Desta forma, representam diferenças entre ativos e passivos vinculados ao regime fiduciário que seguem as determinações legais no que se refere a impactos na Securitizadora. Em complemento, apontam uma situação estática na data do balanço, a partir da qual, parcela desse valor poderá ser consumida ao longo da operação para cumprimento das obrigações junto aos investidores dos CRIs e CRAs.

Em 31 de março de 2019, o saldo de operações com regime fiduciário pleno é de R\$28.673, (R\$32.144 em 31 de dezembro de 2018).

Saldo de operações com regime fiduciário pleno e coobrigação da Companhia

Além dos saldos dos recebíveis em carteira própria, a Companhia carrega o risco de operações com regime fiduciário pleno e que contam com a coobrigação pela plena liquidação dos recebíveis.

Em cumprimento ao CPC 48 que também trata da verificação de existência de perdas esperadas na realização de seus instrumentos financeiros, a Administração avaliou e reconheceu que a expectativa de perda total na data das Informações Contábeis Intermediárias, de forma a manter o equilíbrio do regime fiduciário em relação às obrigações junto aos investidores não resultou em provisões, tendo sido revertida as provisões constituídas até 31 de dezembro de 2018, no montante de R\$ 9, em contrapartida ao resultado do trimestre.

Em 31 de março de 2019, o saldo de operações com regime fiduciário pleno e coobrigação é de R\$121, (R\$146 em 31 de dezembro de 2018).

7. ATIVOS E PASSIVOS FISCAIS DIFERIDOS

A Companhia possui valores relativos a adições temporárias originadas a partir da constituição de provisões para possíveis perdas em operações de securitização que totalizam o montante de R\$7.831, sobre os quais foram constituídos créditos tributários no valor de R\$2.663 (R\$ 2.758 em 31 de dezembro de 2018).

Notas Explicativas**CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS**

(Em milhares de reais - R\$)

Os créditos tributários do consolidado no valor de R\$3.375 (R\$3.478 em 31 de dezembro de 2018) referem-se ao valor de R\$2.663 (R\$2.758 em 31 de dezembro de 2018) da Cibrasec Securitizadora mais R\$712 (R\$720 em 31 de dezembro de 2018) de créditos tributários constituídos com base no prejuízo fiscal e base negativa da contribuição social acumulado das controladas.

As alterações ocorridas no tempo de compensação baseiam-se na expectativa de realização estimada pelos escritórios externos contratados e não impactam o planejamento estratégico ou perspectiva da Companhia.

Ativos fiscais diferidos reconhecidos

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
De diferenças intertemporais:				
Imposto de renda	1.958	2.028	1.958	2.028
Contribuição social	<u>705</u>	<u>730</u>	<u>705</u>	<u>730</u>
Total	<u>2.663</u>	<u>2.758</u>	<u>2.663</u>	<u>2.758</u>
De prejuízos fiscais:				
Imposto de renda	-	-	444	450
Contribuição social	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>268</u>	<u>270</u>
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>712</u>	<u>720</u>
Total dos créditos tributários:				
Imposto de renda	1.958	2.478	2.402	2.478
Contribuição social	<u>705</u>	<u>1.000</u>	<u>973</u>	<u>1.000</u>
Total	<u>2.663</u>	<u>3.478</u>	<u>3.375</u>	<u>3.478</u>
Expectativa de realização:				
2019	-	95	34	138
2020	-	-	44	44
2021	1.598	1.598	1.643	1.643
2022	1.065	1.065	1.113	1.113
2023	-	-	74	74
Demais	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>467</u>	<u>466</u>
Total	<u>2.663</u>	<u>2.758</u>	<u>3.375</u>	<u>3.478</u>

Ativos fiscais diferidos não reconhecidos

Uma vez que a administração considera provável que os lucros tributáveis futuros estarão disponíveis e que poderão ser utilizados para fins de compensação, a Companhia não conta com ativos fiscais diferidos que não possam ser reconhecidos.

A incerteza quanto a realização das diferenças temporárias, além de ocorrer em função dos resultados projetados, está também relacionada a conclusão dos fatos contábeis e/ou das ações judiciais que lhes deram origem.

8. INVESTIMENTOS (PARTICIPAÇÃO EM CONTROLADAS NAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS)

Notas Explicativas**CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS**

(Em milhares de reais - R\$)

Está representada pelo investimento realizado pela Companhia em suas controladas Cibrasec Administradora de Recursos Ltda. e Cibrasec Serviços Financeiros Ltda. Os capitais de ambas foram totalmente subscritos e integralizados nos valores respectivos de R\$ 7.000 e R\$10.

Além da participação direta nas empresas citadas, constam consolidadas nas demonstrações contábeis da Companhia, as demonstrações contábeis do fundo de investimento imobiliário CIBRASEC Crédito Imobiliário FII no qual a CIBRASEC é cotista subordinado.

Os principais ativos do fundo são Certificados de Recebíveis Imobiliários, apresentados no balanço consolidado em títulos e valores mobiliários, no ativo circulante e os passivos correspondentes aos investimentos dos cotistas seniores do fundo e estão apresentados em “Obrigações vinculadas a cotas de Fundo de Investimento Imobiliário”, no passivo circulante, no montante de R\$ 5.598 (R\$ 6.148 em 31 de dezembro de 2018).

O quadro abaixo apresenta um sumário das informações contábeis nas empresas investidas em 31 de março de 2019. As informações apresentadas abaixo não foram ajustadas pelo percentual de participação mantido pela Companhia.

31/03/2019					
Forma de constituição	Cibrasec Administradora de Recursos Ltda	Cibrasec Serviços Financeiros Ltda	Total	Cibrasec Crédito Imobiliários FII	Total
Nº de ações/cotas emitidas	7.000.000	10.000	-	46.150	-
Ativo	5.680	6	5.686	6.520	12.198
Passivo	39	0	39	6.440	6.529
Patrimônio líquido (Ajustado)	5.640	6	5.646	80	5.669
Lucro líquido	58	(1)	57	-	274
Lucro líquido por ação/cota	0,01	(0,10)	-	-	(1)
Ações/cotas negociadas em bolsa de valores	Não	Não	-	Não	-
Valor do investimento	5.640	6	5.646	80	5.669

31/12/2018					
Forma de constituição	Cibrasec Administradora de Recursos Ltda	Cibrasec Serviços Financeiros Ltda	Total	Cibrasec Crédito Imobiliários FII	Total
Nº de ações/cotas emitidas	7.000.000	10.000	-	46.150	-
Ativo	5.670	8	5.678	6.520	12.198
Passivo	88	1	89	6.440	6.529
Patrimônio líquido (Ajustado)	5.582	7	5.589	80	5.669
Lucro líquido	284	(10)	274	-	274
Lucro líquido por ação/cota	-	(1)	(1)	-	(1)
Ações/cotas negociadas em bolsa de valores	Não	Não	-	Não	-
Valor do investimento	5.582	7	5.589	80	5.669

Notas Explicativas**CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS**

(Em milhares de reais - R\$)

9. IMOBILIZADO

	Taxa anual de Depreciação - %	Controladora		Consolidado	
		31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Imóveis de uso	4	2.956	2.956	2.956	2.956
Móveis e utensílios	10	374	374	393	393
Equipamentos de comunicação	20	76	76	76	76
Sistema de processamento de dados	20	2.221	2.221	2.225	2.225
Outros	20	33	33	33	33
Subtotal		<u>5.660</u>	<u>5.660</u>	<u>5.683</u>	<u>5.683</u>
Depreciação acumulada		<u>(3.527)</u>	<u>(3.422)</u>	<u>(3.550)</u>	<u>(3.445)</u>
Total		<u>2.133</u>	<u>2.238</u>	<u>2.133</u>	<u>2.238</u>

10. RECURSOS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS E DO AGRONEGÓCIOS - CRIs e CRAs

Referem-se a operações de captação de recursos no mercado financeiro, através de títulos de emissão da própria Companhia. O CRI e o CRA são títulos de crédito nominativo, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários ou do agronegócio e constitui promessa de pagamento em dinheiro.

A totalidade dos títulos emitidos apresenta as seguintes características:

Taxa média efetiva:	12,01% ao ano
Prazo médio de vencimento:	72 meses
Indexadores utilizados:	Taxa Referencial - TR, Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, IPCA,DI, IGP-DI e Pré-fixada.
Periodicidade de indexação:	Mensal e anual

Os CRIs e CRAs emitidos sob o regime fiduciário, conforme mencionado na nota explicativa nº 6, estão lastreados por créditos imobiliários vinculados a esse regime, os quais ficam excluídos do patrimônio comum da Companhia. O acompanhamento desses CRIs e CRAs são efetuados por agente fiduciário, legitimado a praticar todos os atos necessários à proteção dos direitos dos investidores.

A segregação em prazos sobre a realização dos títulos está mencionada na nota explicativa nº 15.

	31/03/2019				
	Sem regime fiduciário	Com regime fiduciário e coobrigação	Subtotal CIBRASEC	Com regime fiduciário e sem coobrigação	Total
Saldo dos CRIs/ CRAs	-	103	103	20.430.496	20.430.599
Total de títulos ativos	-	34	34	2.700.743	2.700.777
Média por títulos ativos	-	3	3	8	8

Notas Explicativas**CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS**

(Em milhares de reais - R\$)

	31/12/2018				Total
	Sem regime fiduciário	Com regime fiduciário e coobrigação	Subtotal CIBRASEC	Com regime fiduciário e sem coobrigação	
Saldo dos CRIs/ CRAs	-	125	125	22.852.566	22.852.691
Total de títulos ativos	-	34	34	2.643.727	2.643.761
Média por títulos ativos	-	4	4	9	9

11. OUTRAS OBRIGAÇÕES**a. Passivos contingentes**

A Companhia está sujeita a passivos contingentes relacionados à discussão de valores supostamente recebidos a maior em liquidação de um sinistro vinculados a contrato de financiamento imobiliário. Por se tratar de processo de natureza cível movido pela seguradora com o objetivo de pleitear a revisão dos valores pagos por ela vis a vis aos cálculos indenizatórios previstos na apólice, nossos consultores jurídicos entenderam que, na data do último balanço, em 31 de dezembro de 2018, a expectativa de perda se configuraria como provável, suscitando o provisionamento da causa que, atualizada até aquela data, acrescida de juros e encargos jurídicos, resultou em provisão de R\$ 333.

Durante o primeiro trimestre de 2019, a Companhia obteve sentença judicial favorável na causa, e procedeu com a reversão da respectiva provisão para a perda.

Não existem outros passivos contingentes além daquele citado acima ou que possam estar relacionados a processos de natureza fiscal ou trabalhista.

b. Credores diversos

Referem-se, substancialmente, a valores creditados em conta corrente por força de contratos de financiamentos imobiliários pendentes de identificação e baixa que, tão logo identificados, são alocados para as devidas contas. Em 31 de março de 2019, o saldo é de R\$ 154 no individual e R\$ 156 no consolidado (R\$ 186 no individual e R\$ 188 no consolidado em 31 de dezembro de 2018).

c. Obrigações na aquisição de recebíveis

Estão relacionadas às operações de securitização de recebíveis, cuja liquidação financeira está condicionada à averbação das cessões de crédito, por escrituras públicas ou endossos em Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs) emitidas para esse fim, e que servirão de lastro para a emissão de CRIs e CRAs ou a outros valores devidos a cedentes de créditos cuja liberação está sujeita a outras condições especificamente estabelecidas nos contratos de cessão e também a valores retidos em nome do cedente de carteiras para garantir eventuais inadimplências verificadas nas respectivas carteiras cedidas. Em 31 de março de 2019, o saldo individual e consolidado de R\$ 672 (R\$ 675 em 31 de dezembro de 2018), refere-se

Notas Explicativas

CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS

(Em milhares de reais - R\$)

integralmente a garantias retidas para suprir futuras inadimplências das operações sem regime fiduciário.

12. OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Partes relacionadas à Companhia foram definidas pela Administração como sendo os seus acionistas, seus administradores, conselheiros e demais membros do pessoal-chave da Administração e seus familiares, conforme o pronunciamento técnico CPC 05.

A Companhia realizou operações de compra de recebíveis imobiliários, assim como a emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) e do agronegócio (CRAs), junto a empresas integrantes do seu corpo acionário.

Em decorrência dos dispositivos internos de governança corporativa aplicáveis ao relacionamento da Companhia no desenvolvimento de suas atividades junto a seus acionistas, foram realizadas operações em condições semelhantes - em termos de taxas, prazos, indexadores, entre outros - àquelas que seriam consideradas em operações firmadas com terceiros.

Nesse sentido, as operações realizadas com partes relacionadas estão sujeitas a condições que afetariam a situação patrimonial e financeira de forma semelhante àquela que seria observada caso, de outra forma, tivessem sido realizadas com terceiros alheios à Companhia.

No trimestre findo em 31 de março de 2019, conforme apresentado na nota 6, o saldo de operações de crédito de recebíveis imobiliários, no valor de R\$ 20.904.962, (R\$ 23.332.450 em 31 de dezembro de 2018), foi composto por transações com partes relacionadas e terceiros alheios à Companhia, respectivamente, nos percentuais de 53,85% e 46,15% (57,39% e 42,61% em 31 de dezembro de 2018). Essas operações geraram rendas de operações de crédito no valor de R\$318.554 das quais 73,84% foram vinculadas a transações com partes relacionadas e 26,16% com terceiros alheios à Companhia (R\$1.824.689 dos quais 76,57% vinculadas a partes relacionadas e 23,43% com terceiros em 31 de dezembro de 2018).

Por sua vez, o saldo das emissões de certificados de recebíveis imobiliários, conforme apresentado na nota 10, no valor de R\$20.430.599 (R\$ 22.852.691 em 31 de dezembro de 2018), foi composto por transações com partes relacionadas e terceiros alheios à Companhia, respectivamente, nos percentuais de 67,63% e 32,37% (70,29% e 29,71% em 31 de dezembro de 2018). As emissões desses certificados implicaram num custo de captação de R\$ 315.227 dos quais, os percentuais de 73,09% e 26,91% estão vinculados, respectivamente, a partes relacionadas e terceiros alheios à Companhia (R\$1.827.298 dos quais 76,92% vinculadas a partes relacionadas e 23,08% com terceiros em 31 de dezembro de 2018).

Operações com pessoal-chave da administração

Remuneração de pessoal-chave da Administração

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 26 de abril de 2019, a remuneração do pessoal-chave da Administração, que contempla a Diretoria Executiva e o Conselho de Administração da Companhia, para o exercício de 2019, foi estabelecida em R\$

Notas Explicativas

CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS

(Em milhares de reais - R\$)

2.792 (R\$ 2.876 para o ano de 2018) e inclui honorários pagos mensalmente, remuneração anual a título de bônus por desempenho e encargos sociais incidentes sobre essas verbas.

Além de honorários e dos benefícios citados, a Companhia não fornece outros benefícios não caixa a diretores e conselheiros, bem como não contribui para planos de benefício pós-emprego ou oferece programas de opção de compra de ações da Companhia.

13. PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DIVIDENDOS

a) Capital social

O capital social subscrito e integralizado é de R\$ 68.475, dividido em 41.403 ações ordinárias e 246 ações preferenciais Classe A todas sem valor nominal, da forma nominativa. Na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 29 de abril de 2016, foi deliberada e registrada a conversão voluntária de 24.600 (vinte e quatro mil e seiscentas) ações ordinárias de emissão da Companhia em 246 (duzentas e quarenta e seis) ações preferenciais, na proporção de 100 (cem) ações ordinárias para cada 1 (uma) ação preferencial. Esta conversão foi efetivada em agosto de 2016.

b) Reserva legal

É constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social. Em 31 de março de 2019 o saldo de reserva legal é de R\$ 6.486.

c) Dividendos

Está assegurado aos acionistas um dividendo mínimo de 25% do lucro líquido anual e, não havendo destinação à constituição de reserva para contingência, será assegurado pagamento de dividendos adicionais.

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 26 de abril de 2019, foi assegurado o pagamento de dividendos no valor de R\$872, referente ao exercício de 2018.

d) Juros sobre o capital próprio

A Companhia optou pela destinação, em bases mensais, de juros sobre o capital próprio, utilizando a Taxa de Juros de Longo Prazo - TJLP mensal, calculada sobre o patrimônio líquido. Os juros, sobre o capital próprio, provisionados em favor dos acionistas até 31 de março de 2019 totaliza o valor bruto de R\$ 500 (R\$ 1.280 no exercício findo em 31 de dezembro de 2018) na proporção de R\$ 7,58 (R\$ 6,54 líquidos do imposto de renda na fonte), por ação. O montante desses juros, lançado à conta de despesas e revertido extra contabilmente para o patrimônio líquido, resultou em benefício fiscal de imposto de renda e contribuição social no montante de R\$ 164 (R\$ 435 em 31 de dezembro de 2018).

A Assembleia Geral Ordinária realizada em 26 de abril de 2019, foi assegurado o pagamento de juros sobre capital próprio no valor de R\$1.280, (R\$1.088 líquidos do imposto de renda na fonte), referente ao exercício de 2018, tendo sido considerados R\$ 480 como dividendo

Notas Explicativas**CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS**

(Em milhares de reais - R\$)

mínimo obrigatório e R\$ 800 como dividendo adicional.

14. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL**a) Despesa com imposto de renda e contribuição social**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2018
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	1.315	852	1.336	872
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas de 25% e 9%	(441)	(284)	(448)	(290)
Efeito sobre os juros sobre o capital próprio	164	119	164	119
Efeito sobre equivalência patrimonial	19	16	-	-
Despesas indedutíveis	-	-	-	-
Outros ajustes	24	3	29	6
Imposto de renda e contribuição social do período	<u>(234)</u>	<u>(146)</u>	<u>(255)</u>	<u>(165)</u>

15. GERENCIAMENTO DE RISCO FINANCEIRO**Visão geral**

Esta nota apresenta informações sobre a exposição da Companhia aos riscos citados a seguir, os objetivos da Companhia, políticas e processos para a mensuração e gerenciamento de risco, e o gerenciamento de capital da Companhia. Divulgações quantitativas adicionais são incluídas ao longo dessas demonstrações contábeis.

Especificamente quanto às aplicações, essas são mantidas em montantes adequados à garantia de liquidez da Companhia, estando aplicadas junto a instituições de primeira linha e consideradas como expostas a baixo risco de crédito. A Companhia mantém uma reserva mínima de liquidez, em aplicações de curto prazo, para cobertura das obrigações assumidas na hipótese de descasamento de fluxo financeiro.

Os CRIs e CRAs, por sua vez, são títulos colocados no mercado com o objetivo de captar recursos que viabilizem a aquisição de recebíveis imobiliários (notas explicativas nº 6 e nº 10). As condições estabelecidas para resgate dos títulos são definidas em virtude das taxas, dos indexadores, dos prazos e do fluxo de amortização dos recebíveis que lhes dão lastro, gerando compatibilidade entre ativos e passivos. A captação dos CRIs e CRAs não se concretizará se não existirem oportunidades de aquisição de recebíveis em condições adequadas à garantia dos recursos captados.

	Natureza do risco associado	31/03/2019	
		Saldo exposto a risco	
		Individual	Consolidado
<u>Ativos expostos a risco</u>			
Caixa e equivalentes de caixa	Mercado e liquidez	22.644	27.781
Ativos financeiros – Valor justo por meio do resultado	Mercado e crédito, liquidez, pré-pagamento e operacional	1.404	6.958
Operações de crédito	Crédito, liquidez, pré-pagamentos e operacional	5.835	5.835
<u>Passivos expostos a risco</u>			
Captação de recursos	Liquidez, pré-pagamentos e operacional	103	5.701

Notas Explicativas**CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS**

(Em milhares de reais - R\$)

	31/12/2018		
	Natureza do risco associado	Saldo exposto a risco	
		Individual	Consolidado
<u>Ativos expostos a risco</u>			
Caixa e equivalentes de caixa	Mercado e liquidez	18.493	23.556
Ativos financeiros – Valor justo por meio do resultado	Mercado e crédito, liquidez, pré-pagamento e operacional	1.429	7.497
Operações de crédito	Crédito, liquidez, pré-pagamentos e operacional	6.201	6.201
<u>Passivos expostos a risco</u>			
Captação de recursos	Liquidez, pré-pagamentos e operacional	125	6.273

Hierarquia de valor justo

A tabela abaixo apresenta instrumentos financeiros registrados pelo valor justo, utilizando um método de avaliação.

Os diferentes níveis foram definidos como a seguir:

- **Nível 1** - Preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- **Nível 2** - Inputs, exceto preços cotados, incluídas no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- **Nível 3** - Premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (“inputs” não observáveis).

	Controladora		Consolidado	
	Nível 2	Total	Nível 2	Total
<u>31 de março de 2019</u>				
Ativos financeiros – Valor justo por meio do resultado	1.404	1.404	6.958	6.958
Caixa e equivalentes de caixa (TVM)	<u>22.644</u>	<u>22.644</u>	<u>27.781</u>	<u>27.781</u>
Total	<u>24.048</u>	<u>24.048</u>	<u>34.739</u>	<u>34.739</u>
<u>31 de dezembro de 2018</u>				
Ativos financeiros disponíveis para venda	1.429	1.429	7.497	7.497
Caixa e equivalentes de caixa (TVM)	<u>18.493</u>	<u>18.493</u>	<u>23.556</u>	<u>23.556</u>
Total	<u>19.922</u>	<u>19.922</u>	<u>31.053</u>	<u>31.053</u>

Estrutura do gerenciamento do risco

A administração da Companhia adota uma política conservadora no gerenciamento dos seus riscos. Essa política materializa-se pela adoção de procedimentos que envolvem todas as suas áreas críticas, garantindo que as condições do negócio estejam em conformidade estrita com a proposta estabelecida para o exercício. Em linhas gerais, podem ser identificadas seis etapas a serem observadas na contratação de novas operações, sendo elas: (1ª) prospecção de negócios; (2ª) análise da proposta; (3ª) avaliação pelo Comitê de Crédito da Companhia; (4ª) negociação das condições comerciais; (5ª) auditoria financeira e jurídica; e, tendo sido atendidas todas as condições; e (6ª) a efetivação do negócio.

Notas Explicativas

CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS (Em milhares de reais - R\$)

Como resultado, alguns riscos, inerentes à atividade de securitização, não são identificados nas operações da Companhia e outros são minimizados pela adoção de mecanismos de proteção e controle, conforme exposto a seguir:

- a) Risco de mercado - Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas, descasamento de prazos ou moedas nas carteiras ativas e passivas acompanhadas mensalmente para direcionar estratégias para operações. Para as operações em andamento, o risco é minimizado pela compatibilidade entre os títulos emitidos e os recebíveis que lhes dão lastro. No que diz respeito à atividade de tesouraria, as disponibilidades estão concentradas em aplicações de renda fixa e, quando aplicável, têm os seus saldos ajustados a valor de mercado.
- b) Risco de crédito - Considerado como a possibilidade de a Companhia incorrer em perdas resultantes de problemas financeiros com seus clientes, que os levem a não honrar os compromissos assumidos com a Companhia. Para minimizar esse risco todos os créditos ofertados são submetidos à rigorosa análise qualitativa, abrangendo, entre outros quesitos, a análise histórica da pontualidade na solvência das obrigações e a relação entre saldos devedores e garantias a eles relacionadas. Adicionalmente, quando aplicável, os créditos adquiridos estão garantidos por coobrigação dos cedentes, assegurando a integralidade do fluxo de caixa previsto mesmo na hipótese de inadimplência dos devedores. Quanto ao gerenciamento dos recursos em tesouraria, este tem como parâmetro, entre outros, a pulverização das disponibilidades de caixa entre instituições com adequada classificação de risco.
- c) Risco de liquidez - Considerado pela capacidade de a Companhia gerenciar os prazos de recebimento dos seus ativos em relação aos pagamentos derivados das obrigações assumidas. Esse risco é eliminado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos, além da manutenção obrigatória de uma reserva mínima de liquidez, em montante não inferior a 2% do saldo dos títulos emitidos. Além desses procedimentos, a Companhia mantém a seguinte linha de crédito que poderá ser acionada:
 - R\$30.000 de linha de crédito de saque a descoberto não garantidos. Se acionada, os juros serão pagos de acordo com o CDI mais 242 pontos base. Esta linha de crédito possui vencimento de 180 dias, que é renovado automaticamente de acordo com a opção da Companhia.

Compatibilização entre os retornos esperados pelas carteiras de recebíveis imobiliários e os pagamentos devidos aos investidores que subscreveram Certificados de Recebíveis Imobiliários e do agronegócio emitidos com lastro nessas carteiras:

Notas Explicativas**CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS**

(Em milhares de reais - R\$)

Carteira de Recebíveis Imobiliários

<u>Regime</u>	<u>Classificação</u>	<u>Saldo devedor</u>	<u>Ajuste a valor presente</u>	<u>Total</u>
Carteira própria, sem regime e com regime e coobrigação	Até 12 meses	5.716	-	5.716
	Até 24 meses	292	-	292
	Até 48 meses	176	-	176
	Até 60 meses	11	-	11
	Após 60 meses	<u>133</u>	-	<u>133</u>
	Total	<u>6.328</u>	-	<u>6.328</u>

Certificados de Recebíveis Imobiliários

<u>Regime</u>	<u>Classificação</u>	<u>Saldo devedor</u>	<u>Ajuste a valor presente</u>	<u>Total</u>
Sem regime e com regime e coobrigação	Até 12 meses	120	-	120
	Até 24 meses	1	-	1
	Até 48 meses	-	-	-
	Até 60 meses	-	-	-
	Após 60 meses	-	-	-
	Total	<u>121</u>	-	<u>121</u>

- d) Pré-pagamentos - O risco derivado dos pré-pagamentos por parte dos devedores dos créditos securitizados, comum nas operações de securitização, é neutralizado na Companhia pela disposição inserida nos títulos emitidos que lhe permite pré-pagar os títulos emitidos na proporção das antecipações efetuadas pelos devedores dos recebíveis utilizados como lastro.
- e) Risco operacional - Entendido como relacionado à possibilidade de ocorrência de perdas não previstas decorrentes da inadequação dos sistemas, das práticas e medidas de controle em resistir e preservar a situação esperada por ocasião da ocorrência de falhas na modelagem de operações, na infraestrutura de apoio, de erros humanos, de variações no ambiente empresarial e de mercado e/ou de outras situações adversas que atentem contra o fluxo normal das operações. Com o objetivo de minimizar esses defeitos, a Companhia estabeleceu rotinas redundantes de verificação, realizadas por profissionais diferentes e/ou de área diversa daquela em que o procedimento se originou, em todos os processos críticos até que os seus sistemas de contratação, registro, evolução e acompanhamento das carteiras de recebíveis adquiridas e CRIs/CRA's colocados no mercado, assim como o sistema integrado de controle interno, estejam plenamente ativos. Especificamente quanto à segurança dos ambientes de informática são adotados procedimentos que visam à efetiva proteção desses ambientes a partir da padronização das estações de trabalho, da adoção de procedimentos de controle de acesso, e da manutenção de rotinas de preservação de dados e informações.

Gestão do capital

A política da Administração considera a manutenção de uma sólida base de capital para assegurar

Notas Explicativas

CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS

(Em milhares de reais - R\$)

a confiança dos investidores, de eventuais credores e do mercado em geral, assim como garantir o desenvolvimento futuro do negócio. A Administração monitora os retornos sobre capital, que a Companhia define como resultado auferido dividido pelo patrimônio líquido total, excluindo ações preferenciais não resgatáveis e participações de não controladores, quando for o caso. A Administração também monitora o nível de dividendos distribuídos para acionistas da Companhia.

No primeiro trimestre findo em 31 de março de 2019, não foram incorridas despesas com juros sobre empréstimos.

Análise de sensibilidade

Em atenção ao disposto na Instrução Normativa CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, a Companhia registra não estar exposta a instrumentos financeiros não evidenciados nas suas demonstrações contábeis.

Nesse sentido, os instrumentos financeiros representados pelos CRIs/CRAs e pelos contratos de recebíveis tomados como lastro para a emissão desses certificados estão sujeitos a condições equivalentes de taxas, indexadores e prazos, situação que torna neutro os efeitos decorrentes de quaisquer cenários econômicos aos quais a Companhia possa estar exposta. Essa condição é reforçada por serem instrumentos financeiros cuja negociação é vedada, por estarem segregados do patrimônio comum da securitizadora, tal como mencionado nas notas explicativas nº 6 e nº 10.

Com relação aos contratos de recebíveis imobiliários, não utilizados ainda como lastro para a emissão de CRIs e CRAs, a Companhia evidencia que a análise de sensibilidade aplicada a esses contratos indica que, em caso de alteração de cenários, em especial de elevação acentuada nas taxas de juros, poder-se-ia incorrer em custos de oportunidade, não sendo esperado quaisquer prejuízos materiais.

Os instrumentos financeiros vinculados à troca de indexadores, tiveram o objetivo de compatibilizar os índices de atualização monetária aplicáveis a contratos de recebíveis imobiliários que lastream a emissão de CRIs e CRAs. Nessa linha, quaisquer variações nos cenários econômicos implicariam igualmente em efeitos nulos para a Companhia.

Por sua vez, no que se refere ao fundo CIBRASEC Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, cujas cotas subordinadas foram adquiridas pela CIBRASEC, a análise de sensibilidade considera muito baixo o nível de risco associado ao desempenho do fundo decorrente de eventuais alterações nos cenários econômicos. Isso se deve a estrutura de seleção dos ativos que constituem o fundo, bem como o nível de garantia a eles associado.

16. OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS

Em 31 de março de 2019, a importância de R\$ 434 refere-se principalmente a variações monetárias ativas e recuperação de impostos, incorridos no trimestre (em 2018, R\$ 323)

Notas Explicativas

CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS (Em milhares de reais - R\$)

17. BENEFÍCIOS A ADMINISTRADORES E EMPREGADOS

Em atendimento à Deliberação CVM nº 695/2012, a Companhia registra que não possui planos de outorga de opção de compra de ações de sua emissão, assim como não oferece ou participa de planos que tenham por objetivo a complementação da aposentadoria ou a cobertura da assistência médica na fase de aposentadoria, para seus administradores e empregados. Da mesma forma, não oferece benefícios representados por custos com demissão além daqueles legalmente instituídos pela legislação.

Os benefícios a empregados estão sendo reconhecidos pelo regime de competência em conformidade com os serviços prestados e são compostos, basicamente, além daqueles obrigatórios legalmente, por bônus vinculados ao desempenho individual, por planos de assistência médica, de seguro de vida em grupo e de prestação de serviços de alimentação integrante do PAT (Programa de Alimentação do Trabalhador).

18. COBERTURA DE SEGUROS

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para riscos aos quais estaria sujeita em montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade.

Em 31 de março de 2019, a cobertura de seguros contra riscos que possam afetar o seu fluxo operacional era composta por R\$1.500 para incêndio, danos materiais e furtos ocorridos nas instalações e em bens próprios (R\$1.500 em 31 de dezembro de 2018), e R\$264 para responsabilidade civil (R\$264 em 31 de dezembro de 2018).

19. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES ACERCA DA EMISSÃO DE CRI e CRA

Com a publicação da Instrução CVM nº 600, datada de 01 de agosto de 2018, foram instituídas novas disposições envolvendo Certificados de Recebíveis do Agronegócio e alterados determinados dispositivos contidos em outras instruções normativas publicadas pela Comissão de Valores Mobiliários. Nesse contexto, destacamos o art. 34 dessa ICVM nº 600 que acrescentou à Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, o art. 25-A que, por sua vez, passou a requerer o tratamento, em se tratando de companhia securitizadora, de cada patrimônio separado como entidade que reporta informação para fins de elaboração de demonstrações contábeis individuais, desde que a companhia securitizadora não tenha que consolidá-lo em suas demonstrações conforme as regras contábeis aplicáveis a sociedades anônimas.

Em atendimento a essa disposição, a partir do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018, a Companhia deixou de fazer constar nas suas notas explicativas, as demonstrações contábeis vinculadas aos patrimônios separados por ela instituídos, passando a disponibilizá-las em sua página na rede mundial de computadores, em até 03 (três) meses após o encerramento do exercício social, o qual foi estabelecido como sendo 31 de dezembro, para todos os patrimônios separados ativos.

20. SERVIÇOS PRESTADOS PELO AUDITOR

Notas Explicativas**CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS**
(Em milhares de reais - R\$)

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da CVM, a Companhia, Cibrasec – Companhia Brasileira de Securitização, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, situado na Avenida Paulista, 1439 , Jardim Paulista, São Paulo SP, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.105.040/0001-23 no período, não contratou e nem teve serviços prestados pela empresa Grant Thornton Auditores Independentes relacionados a esta Companhia, que não o serviço de exame das informações contábeis trimestrais.

21. EVENTOS SUBSEQUENTES

Até o momento da aprovação das informações contábeis trimestrais (ITR) não foram identificados eventos subsequentes relevantes após a data base.

* * *

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

COMENTÁRIOS SOBRE O COMPORTAMENTO DAS PROJEÇÕES EMPRESARIAIS

Para maior clareza, a companhia ratifica que não tem como prática a divulgação de projeções operacionais e/ou financeiras, motivo pelo qual não apresentará “Comentários sobre o Comportamento das Projeções Empresariais”.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

OUTRAS INFORMAÇÕES QUE A COMPANHIA ENTENDA RELEVANTES

Para maior clareza, a companhia ratifica, em conformidade com o disposto no seu Estatuto Social, a não instalação do Conselho Fiscal e do Comitê de Auditoria, motivo pelo qual não apresentará o Parecer do Conselho Fiscal e o Relatório Anual do Comitê de Auditoria.

Além desse aspecto, não existem outras informações relevantes a destacar.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório de revisão de informações intermediárias

Aos Acionistas, conselheiros e administradores da

Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização

São Paulo – SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2019, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findos naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração dessas informações contábeis intermediárias de acordo com o CPC 21 (R1) “Demonstração Intermediária” e a IAS 34 “Interim Financial Reporting”, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações 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). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis, e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor 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 contábeis intermediárias individuais e consolidada

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

Ênfase

Chamamos atenção para a Nota Explicativa nº 19, referente a Instrução CVM nº 600, emitida em 1º de agosto de 2018, que dispõe sobre a regulamentação do CRA (Certificado de Recebíveis do Agronegócio) instituiu a elaboração de demonstrações contábeis individuais 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

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, relativas às demonstrações do valor adicionado (DVA) referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2019, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, apresentadas como informação suplementar para fins da IAS 34, foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das Informações Trimestrais (ITR) da Companhia. Para a formação de nossa conclusão, avaliamos se essas demonstrações estão reconciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as demonstrações do valor adicionado acima referidas não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 13 de maio de 2019

Grant Thornton Auditores Independentes

CRC 2SP-025.583/O-1

Jefferson Coelho Diniz

CT CRC 1SP-277.007/O-8

Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer

CT CRC 2SP025583/O-1

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização

Para maior clareza, a companhia ratifica, em conformidade com o disposto no seu Estatuto Social, a não instalação do Conselho Fiscal, motivo pelo qual não apresentará o Parecer do Conselho Fiscal.

Pareceres e Declarações / Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)

Para maior clareza, a companhia ratifica, em conformidade com o disposto no seu Estatuto Social, a não instalação do Comitê de Auditoria, motivo pelo qual não apresentará o Relatório Anual do Comitê de Auditoria.

Pareceres e Declarações / Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)

Para maior clareza, a companhia ratifica, em conformidade com o disposto no seu Estatuto Social, a não instalação do Comitê de Auditoria, motivo pelo qual não apresentará o Relatório Anual do Comitê de Auditoria.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO DO DIRETOR PRESIDENTE E DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Eu, Onivaldo Scalco, declaro que:

Revisei este relatório das informações trimestrais relativas ao trimestre findo em 31 de março de 2019, da CIBRASEC Cia Brasileira de Securitização e baseado na revisão e conhecimento dos eventos subsequentes, concordo que tais informações trimestrais, refletem adequadamente todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira correspondente ao período apresentado.

São Paulo/SP, 13 de maio de 2019.

Onivaldo Scalco

Diretor Presidente e Diretor de Relações com Investidores

DECLARAÇÃO DO DIRETOR DE OPERAÇÕES

Eu, Sérgio Guedes Pinheiro, declaro que:

Revisei este relatório das informações trimestrais relativas ao trimestre findo em 31 de março de 2019, da CIBRASEC Cia Brasileira de Securitização e baseado na revisão e conhecimento dos eventos subsequentes, concordo que tais informações trimestrais, refletem adequadamente todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira correspondente ao período apresentado.

São Paulo/SP, 13 de maio de 2019.

Sérgio Guedes Pinheiro

Diretor de Operações

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

DECLARAÇÃO DO DIRETOR PRESIDENTE E DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Eu, Onivaldo Scalco, declaro que:

Baseado em meu conhecimento, no planejamento apresentado pelos auditores e nas discussões subsequentes sobre os resultados da revisão, concordo com as conclusões expressas no relatório elaborado pela KPMG Auditores Independentes, relativos ao trimestre findo em 31 de março de 2019, sem que exista qualquer discordância quanto a essas conclusões.

São Paulo/SP, 13 de maio de 2019.

Onivaldo Scalco

Diretor Presidente e Diretor de Relações com Investidores

DECLARAÇÃO DO DIRETOR DE OPERAÇÕES

Eu, Sérgio Guedes Pinheiro, declaro que:

Baseado em meu conhecimento, no planejamento apresentado pelos auditores e nas discussões subsequentes sobre os resultados da revisão, concordo com as conclusões expressas no relatório elaborado pela KPMG Auditores Independentes, relativos ao trimestre findo em 31 de março de 2019, sem que exista qualquer discordância quanto a essas conclusões.

São Paulo/SP, 13 de maio de 2019.

Sérgio Guedes Pinheiro

Diretor de Operações