

Índice

Dados da Empresa

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

Dfs Individuais

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

Balanço Patrimonial Passivo	4
-----------------------------	---

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

Demonstração do Resultado Abrangente	6
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa	7
--------------------------------	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018	9
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017	10
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	11
----------------------------------	----

Dfs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	13
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	15
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	17
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	18
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa	19
--------------------------------	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019	20
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018	21
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017	22
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	23
----------------------------------	----

Relatório da Administração/comentário do Desempenho	24
---	----

Notas Explicativas	31
--------------------	----

Comentário Sobre O Comportamento Das Projeções Empresariais	57
---	----

Proposta de Orçamento de Capital	58
----------------------------------	----

Outras Informações Que A Companhia Entenda Relevantes	59
---	----

Pareceres E Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	60
--	----

Índice

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	63
Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, Previsto em Regulamentação Específica da Cvm)	64
Parecer ou Relatório Resumido, se Houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou Não)	65
Declaração Dos Diretores Sobre as Demonstrações Financeiras	66
Declaração Dos Diretores Sobre O Relatório do Auditor Independente	67

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2019
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	Último Exercício 31/12/2019	Penúltimo Exercício 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 31/12/2017
1	Ativo Total	35.088	79.592	90.368
1.01	Ativo Circulante	29.003	37.899	50.079
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	3.177	18.278	27.171
1.01.01.02	Bancos conta movimento	50	21	64
1.01.01.03	Aplicações financeiras de liquidez imediata	3.127	18.257	27.107
1.01.02	Aplicações Financeiras	825	1.472	445
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	0	0	445
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	0	0	445
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	773	1.429	0
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	52	43	0
1.01.06	Tributos a Recuperar	5.669	4.977	5.115
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	5.669	4.977	5.115
1.01.06.01.01	Impostos e Contribuições a Recuperar ou Compensar	5.669	4.977	5.115
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	19.332	13.172	17.348
1.01.08.03	Outros	19.332	13.172	17.348
1.01.08.03.01	Recebíveis imobiliários com regime fiduciário	13	137	227
1.01.08.03.02	Recebíveis imobiliários em carteira própria	5.368	6.046	8.742
1.01.08.03.03	Ajuste a valor presente de recebíveis imobiliários em carteira própria	0	-12	0
1.01.08.03.04	Saldo de operações com regime fiduciário pleno	5.411	1.961	2.055
1.01.08.03.05	(-) Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	0	-9	0
1.01.08.03.07	Adiantamentos Concedidos	852	344	567
1.01.08.03.08	Devedores Diversos	6.515	3.978	4.586
1.01.08.03.09	Imóveis Adjudicados	973	632	1.171
1.01.08.03.10	Créditos Tributários	200	95	0
1.02	Ativo Não Circulante	6.085	41.693	40.289
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	3.235	33.866	32.286
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	124	172	0
1.02.01.07	Tributos Diferidos	2.673	2.663	2.663
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.673	2.663	2.663

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2019	Penúltimo Exercício 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 31/12/2017
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	438	31.031	29.623
1.02.01.10.03	Recebíveis imobiliários com regime fiduciário	0	18	186
1.02.01.10.04	Recebíveis imobiliários em carteira própria	438	831	0
1.02.01.10.06	Saldo de Operações com regime fiduciário pleno	0	30.182	29.437
1.02.02	Investimentos	999	5.589	5.405
1.02.02.01	Participações Societárias	999	5.589	5.405
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	999	5.589	5.405
1.02.03	Imobilizado	1.851	2.238	2.598
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.851	2.238	2.598
1.02.03.01.01	Imobilizado de uso	5.672	5.660	5.582
1.02.03.01.02	(-) Depreciação acumulada	-3.821	-3.422	-2.984

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2019	Penúltimo Exercício 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 31/12/2017
2	Passivo Total	35.088	79.592	90.368
2.01	Passivo Circulante	5.165	4.623	15.681
2.01.03	Obrigações Fiscais	341	744	2.716
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	341	744	2.716
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	0	35	2.307
2.01.03.01.03	Outros impostos e contribuições a recolher	341	709	409
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	504	0	0
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	504	0	0
2.01.05	Outras Obrigações	3.817	2.955	8.959
2.01.05.02	Outros	3.817	2.955	8.959
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	38	1.977	6.948
2.01.05.02.04	Obrigações por emissão de CRI/CRA com regime fiduciário	5	117	207
2.01.05.02.06	Credores diversos	3.137	186	317
2.01.05.02.07	Obrigações na aquisição de recebíveis	637	675	1.487
2.01.06	Provisões	503	924	4.006
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	27	333	0
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	27	333	0
2.01.06.02	Outras Provisões	476	591	4.006
2.01.06.02.04	Provisões para pagamentos a efetuar	476	591	4.006
2.02	Passivo Não Circulante	0	8	171
2.02.02	Outras Obrigações	0	8	171
2.02.02.02	Outros	0	8	171
2.02.02.02.03	Obrigações por emissão de CRI/CRA com regime fiduciário	0	8	171
2.03	Patrimônio Líquido	29.923	74.961	74.516
2.03.01	Capital Social Realizado	25.385	68.475	68.475
2.03.04	Reservas de Lucros	6.486	6.486	6.372
2.03.04.01	Reserva Legal	6.486	6.486	6.372
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-1.948	0	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	-331

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	10.904	12.434	22.027
3.01.01	Operações de crédito	3.427	4.656	6.678
3.01.02	Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário e sem coobrigacao	7.477	7.778	15.349
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-157	-541	-509
3.02.01	Despesa com emissão de CRI/CRA	-157	-541	-509
3.03	Resultado Bruto	10.747	11.893	21.518
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-12.907	-11.277	-13.448
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-13.243	-11.376	-14.940
3.04.02.01	Despesas com pessoal	-7.513	-7.539	-10.723
3.04.02.02	Outras despesas administrativas	-5.439	-3.406	-3.274
3.04.02.03	Despesas tributárias	-291	-431	-943
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	586	879	1.326
3.04.04.02	Outras receitas operacionais	586	879	1.326
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-565	-1.054	-233
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	315	274	399
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-2.160	616	8.070
3.06	Resultado Financeiro	401	1.679	2.246
3.06.01	Receitas Financeiras	401	1.679	2.246
3.06.01.01	Rendas de Títulos de Renda Fixa	401	1.679	2.246
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-1.759	2.295	10.316
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	311	-272	-2.307
3.08.01	Corrente	0	-272	-2.307
3.08.02	Diferido	311	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-1.448	2.023	8.009
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-1.448	2.023	8.009
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-21,93840	30,65012	121,34297
3.99.01.02	PN	-2.193,83697	3.065,01220	12.134,29693

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017
4.01	Lucro Líquido do Período	-1.448	2.023	8.009
4.02	Outros Resultados Abrangentes	0	574	-323
4.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros disponíveis para venda	0	870	-489
4.02.02	Tributos diferidos sobre ajustes de instrumentos financeiros	0	-296	166
4.03	Resultado Abrangente do Período	-1.448	2.597	7.686

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	25.536	-1.742	2.767
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-1.986	2.459	10.333
6.01.01.01	Lucro Líquido Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	-1.986	2.459	10.333
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	27.522	-4.201	-7.566
6.01.02.03	Redução (aumento) em títulos a valor justo por meio do resultado	695	-984	686
6.01.02.08	Redução (aumento) em operações de crédito	27.924	1.493	-693
6.01.02.14	Impostos e contribuições próprios pagos no período	0	-1.765	-1.665
6.01.02.16	Redução (Aumento) em outros créditos	-4.078	1.413	-3.022
6.01.02.18	Redução em captação de recursos	384	-66	-2.994
6.01.02.19	Aumento (Redução) em outras obrigações	2.597	-4.292	122
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	4.893	12	9
6.02.01	Adições ao imobilizado	-12	-78	-126
6.02.02	Dividendos / JRCP recebidos	105	90	135
6.02.06	(Aumento) Redução em Investimento em Controlada	4.800	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-45.530	-6.948	-6.243
6.03.01	Dividendos pagos	-855	-4.183	-2.495
6.03.02	Juros sobre o capital próprio	-1.585	-2.765	-3.748
6.03.06	Redução de capital	-43.090	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-15.101	-8.678	-3.467
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	18.278	27.171	30.638
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	3.177	18.493	27.171

Dfs Individuais / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019**(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	-43.090	0	0	-500	0	-43.590
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	-500	0	-500
5.04.08	Redução de Capital	-43.090	0	0	0	0	-43.090
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-1.448	0	-1.448
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-1.448	0	-1.448
5.07	Saldos Finais	25.385	0	6.486	-1.948	0	29.923

Dfs Individuais / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018**(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
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	243	-243	0
5.02.01	Ajustes dos efeitos da aplicação inicial CPC 48 (IFRS 9)	0	0	0	368	-368	0
5.02.02	IRPJ e CSLL sobre os efeitos da aplicação inicial CPC 48 (IFRS 9)	0	0	0	-125	125	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	68.475	0	6.372	243	-574	74.516
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-2.152	0	-2.152
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-872	0	-872
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	-1.280	0	-1.280
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	2.023	574	2.597
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	2.023	0	2.023
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
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	114	-114	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	114	-114	0	0
5.07	Saldos Finais	68.475	0	6.486	0	0	74.961

Dfs Individuais / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017**(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	5.972	0	-8	74.439
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	68.475	0	5.972	0	-8	74.439
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-7.609	0	-7.609
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-2.765	0	-2.765
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	-4.844	0	-4.844
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	8.009	-323	7.686
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	8.009	0	8.009
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-323	-323
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	-489	-489
5.05.02.02	Tributos s/ Ajustes Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	166	166
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	400	-400	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	400	-400	0	0
5.07	Saldos Finais	68.475	0	6.372	0	-331	74.516

Dfs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017
7.01	Receitas	10.904	12.434	22.027
7.01.02	Outras Receitas	10.904	12.434	22.027
7.01.02.01	Operações de crédito	3.427	4.656	6.678
7.01.02.03	Resultado de operações sujeitas ao regime fiduciário	7.477	7.778	15.349
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-5.596	-3.947	-3.367
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-5.439	-3.406	-2.858
7.02.04	Outros	-157	-541	-509
7.02.04.01	Custo de captação no mercado	-157	-541	-509
7.03	Valor Adicionado Bruto	5.308	8.487	18.660
7.04	Retenções	-399	-438	-416
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-399	-438	-416
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	4.909	8.049	18.244
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	1.136	2.216	3.738
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	315	274	399
7.06.02	Receitas Financeiras	401	1.679	2.246
7.06.03	Outros	420	263	1.093
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	6.045	10.265	21.982
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	6.045	10.265	21.982
7.08.01	Pessoal	6.733	6.642	9.696
7.08.01.01	Remuneração Direta	5.187	4.655	8.111
7.08.01.02	Benefícios	1.006	1.435	1.320
7.08.01.03	F.G.T.S.	540	275	261
7.08.01.04	Outros	0	277	4
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	760	1.600	4.547
7.08.02.01	Federais	670	1.529	4.486
7.08.02.03	Municipais	90	71	61
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-1.448	2.023	7.739
7.08.04.01	Juros sobre o Capital Próprio	500	1.280	4.844
7.08.04.02	Dividendos	0	641	2.495

Dfs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-1.948	102	400

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2019	Penúltimo Exercício 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 31/12/2017
1	Ativo Total	38.834	86.121	99.555
1.01	Ativo Circulante	33.071	49.340	63.910
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	3.803	23.341	32.188
1.01.01.02	Bancos conta movimento	82	44	68
1.01.01.03	Aplicações financeiras de liquidez imediata	3.721	23.297	32.120
1.01.02	Aplicações Financeiras	3.995	7.540	9.204
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	0	0	9.204
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	0	0	9.204
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	3.943	7.497	0
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	52	43	0
1.01.06	Tributos a Recuperar	5.900	5.192	5.147
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	5.900	5.192	5.147
1.01.06.01.01	Impostos e Contribuições a Recuperar ou Compensar	5.900	5.192	5.147
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	19.373	13.267	17.371
1.01.08.03	Outros	19.373	13.267	17.371
1.01.08.03.01	Recebíveis imobiliários com regime fiduciário	13	137	227
1.01.08.03.02	Recebíveis imobiliários em carteira própria	5.368	6.046	8.742
1.01.08.03.03	Ajuste a valor presente de recebíveis imobiliários em carteira própria	0	-12	0
1.01.08.03.04	Saldo de operações com regime fiduciário pleno	5.411	1.961	2.055
1.01.08.03.05	(-) Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	0	-9	0
1.01.08.03.06	Adiantamentos Concedidos	852	344	567
1.01.08.03.07	Devedores Diversos	6.539	4.030	4.609
1.01.08.03.08	Imóveis Adjudicados	973	632	1.171
1.01.08.03.09	Créditos Tributários	217	138	0
1.02	Ativo Não Circulante	5.763	36.781	35.645
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	3.912	34.543	33.047
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	124	172	0
1.02.01.07	Tributos Diferidos	3.350	3.340	3.424
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.350	3.340	3.424

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2019	Penúltimo Exercício 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 31/12/2017
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	438	31.031	29.623
1.02.01.10.03	Recebíveis imobiliários com regime fiduciário	0	18	186
1.02.01.10.04	Recebíveis imobiliários em carteira própria	438	831	0
1.02.01.10.06	Saldo de Operações com regime fiduciário pleno	0	30.182	29.437
1.02.03	Imobilizado	1.851	2.238	2.598
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.851	2.238	2.598
1.02.03.01.01	Imobilizado de uso	5.695	5.683	5.605
1.02.03.01.02	(-) Depreciação acumulada	-3.844	-3.445	-3.007

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2019	Penúltimo Exercício 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 31/12/2017
2	Passivo Total	38.834	86.121	99.555
2.01	Passivo Circulante	8.911	11.152	24.868
2.01.03	Obrigações Fiscais	392	819	2.800
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	392	819	2.800
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	0	110	2.387
2.01.03.01.03	Outros impostos e contribuições a recolher	392	709	413
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	504	0	0
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	504	0	0
2.01.05	Outras Obrigações	7.244	9.105	17.772
2.01.05.02	Outros	7.244	9.105	17.772
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	38	1.977	6.948
2.01.05.02.04	Obrigações por emissão de CRI/CRA com regime fiduciário	5	117	207
2.01.05.02.06	Credores diversos	3.109	188	320
2.01.05.02.07	Obrigações na aquisição de recebíveis	637	675	1.487
2.01.05.02.08	Obrigações vinculadas a cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	3.455	6.148	8.810
2.01.06	Provisões	771	1.228	4.296
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	27	333	0
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	27	333	0
2.01.06.02	Outras Provisões	744	895	4.296
2.01.06.02.04	Provisões para pagamentos a efetuar	744	895	4.296
2.02	Passivo Não Circulante	0	8	171
2.02.02	Outras Obrigações	0	8	171
2.02.02.02	Outros	0	8	171
2.02.02.02.03	Obrigações por emissão de CRI/CRA com regime fiduciário	0	0	171
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	29.923	74.961	74.516
2.03.01	Capital Social Realizado	25.385	68.475	68.475
2.03.04	Reservas de Lucros	6.486	6.486	6.372
2.03.04.01	Reserva Legal	6.486	6.486	6.372
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-1.948	0	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2019	Penúltimo Exercício 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 31/12/2017
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	-331

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	11.286	12.762	22.357
3.01.01	Operações de crédito	3.809	4.984	7.008
3.01.02	Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário e sem coobrigação	7.477	7.778	15.349
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-157	-541	-509
3.02.01	Despesa com emissão de CRI/CRA	-157	-541	-509
3.03	Resultado Bruto	11.129	12.221	21.848
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-13.374	-11.788	-14.069
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-13.394	-11.618	-15.168
3.04.02.01	Despesas com pessoal	-7.545	-7.617	-10.796
3.04.02.02	Demais despesas administrativas	-5.495	-3.492	-3.348
3.04.02.03	Despesas tributárias	-354	-509	-1.024
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	586	884	1.332
3.04.04.02	Outras receitas operacionais	586	884	1.332
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-566	-1.054	-233
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-2.245	433	7.779
3.06	Resultado Financeiro	567	1.973	2.673
3.06.01	Receitas Financeiras	567	1.973	2.673
3.06.01.01	Rendas com Títulos de Renda Fixa	567	1.973	2.673
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-1.678	2.406	10.452
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	230	-383	-2.443
3.08.01	Corrente	0	-383	-2.443
3.08.02	Diferido	230	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-1.448	2.023	8.009
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-1.448	2.023	8.009
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-1.448	2.023	8.009
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-21,93840	30,65012	121,34297
3.99.01.02	PN	-2.193,86967	3.065,01220	12.134,29693

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-1.448	2.023	8.009
4.02	Outros Resultados Abrangentes	0	574	-323
4.02.01	Ajustes de instrumentos financeiros disponíveis para venda	0	870	-489
4.02.02	Tributos diferidos sobre ajustes de instrumentos financeiros	0	-296	166
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-1.448	2.597	7.686
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-1.448	2.597	7.686

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	26.004	-1.606	3.256
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-1.509	2.889	10.913
6.01.01.01	Lucro Líquido Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	-1.509	2.889	10.913
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	27.513	-4.495	-7.657
6.01.02.03	Redução (aumento) em títulos a valor justo por meio do resultado	3.593	1.707	5.121
6.01.02.08	Redução em operações de crédito	27.924	1.493	-693
6.01.02.13	Redução (aumento) em outros créditos	-4.121	1.242	-2.906
6.01.02.14	Impostos e contribuições próprios pagos no período	0	-1.810	-1.665
6.01.02.16	Redução em captação de recursos	-2.309	-2.728	-7.744
6.01.02.17	Aumento (Redução) em outras obrigações	2.426	-4.399	230
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-12	-78	-126
6.02.01	Adições ao imobilizado	-12	-78	-126
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-45.530	-6.948	-6.243
6.03.01	Dividendos pagos	-855	-4.183	-2.495
6.03.02	Juros sobre o capital próprio	-1.585	-2.765	-3.748
6.03.05	Redução de Capital	-43.090	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-19.538	-8.632	-3.113
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	23.341	32.188	35.301
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	3.803	23.556	32.188

Dfs Consolidadas / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019**(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	-43.090	0	0	-500	0	-43.590	0	-43.590
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	-500	0	-500	0	-500
5.04.08	Redução de Capital	-43.090	0	0	0	0	-43.090	0	-43.090
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-1.448	0	-1.448	0	-1.448
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-1.448	0	-1.448	0	-1.448
5.07	Saldos Finais	25.385	0	6.486	-1.948	0	29.923	0	29.923

Dfs Consolidadas / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018**(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
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	243	-243	0	0	0
5.02.01	Ajuste dos efeitos da aplicação do CPC 48 (IFRS 9)	0	0	0	368	-368	0	0	0
5.02.02	IRPJ e CSLL sobre o ajuste dos efeitos da aplicação do CPC 48 (IFRS 9)	0	0	0	-125	125	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	68.475	0	6.372	243	-574	74.516	0	74.516
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-2.152	0	-2.152	0	-2.152
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-1.280	0	-1.280	0	-1.280
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	-872	0	-872	0	-872
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	2.023	574	2.597	0	2.597
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	2.023	0	2.023	0	2.023
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
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	114	-114	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	114	-114	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	68.475	0	6.486	0	0	74.961	0	74.961

Dfs Consolidadas / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017**(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	5.972	0	-8	74.439	0	74.439
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	68.475	0	5.972	0	-8	74.439	0	74.439
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-7.609	0	-7.609	0	-7.609
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-2.765	0	-2.765	0	-2.765
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	-4.844	0	-4.844	0	-4.844
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	8.009	-323	7.686	0	7.686
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	8.009	0	8.009	0	8.009
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-323	-323	0	-323
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	-489	-489	0	-489
5.05.02.02	Tributos s/ Ajustes Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	166	166	0	166
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	400	-400	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	400	-400	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	68.475	0	6.372	0	-331	74.516	0	74.516

Dfs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017
7.01	Receitas	11.286	12.762	22.357
7.01.02	Outras Receitas	11.286	12.762	22.357
7.01.02.01	Operações de crédito	3.809	4.984	7.008
7.01.02.03	Resultado de operações sujeitas ao regime fiduciário	7.477	7.778	15.349
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-5.652	-4.033	-3.441
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-5.495	-3.492	-2.932
7.02.04	Outros	-157	-541	-509
7.02.04.01	Custo de captação no mercado	-157	-541	-509
7.03	Valor Adicionado Bruto	5.634	8.729	18.916
7.04	Retenções	-399	-438	-416
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-399	-438	-416
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	5.235	8.291	18.500
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	986	2.241	3.772
7.06.02	Receitas Financeiras	567	1.973	2.673
7.06.03	Outros	419	268	1.099
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	6.221	10.532	22.272
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	6.221	10.532	22.272
7.08.01	Pessoal	6.762	6.720	9.755
7.08.01.01	Remuneração Direta	5.208	4.714	8.156
7.08.01.02	Benefícios	1.010	1.457	1.331
7.08.01.03	F.G.T.S.	544	279	264
7.08.01.04	Outros	0	270	4
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	907	1.789	4.778
7.08.02.01	Federais	798	1.703	4.700
7.08.02.03	Municipais	109	86	78
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-1.448	2.023	7.739
7.08.04.01	Juros sobre o Capital Próprio	500	1.280	4.844
7.08.04.02	Dividendos	0	641	2.495
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-1.948	102	400

Relatório da Administração/comentário do Desempenho

Rua Tabapuã, 1123, 21 Andar
Itaim Bibi São Paulo SP
CEP 04533-004

Tel.: 55 11 3320 7474 55 11 3320 7475
cibrasec@cibrasec.com.br
www.cibrasec.com.br

UMA EMPRESA DO GRUPO ISEC BRASIL

**RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO**

Em cumprimento às disposições legais e estatutárias, o Conselho de Administração e a Diretoria Executiva da CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO submetem à apreciação de seus clientes e acionistas o seu relatório da administração, o balanço patrimonial, as respectivas demonstrações do resultado, do fluxo de caixa, do valor adicionado, das mutações do patrimônio líquido e o parecer dos auditores independentes, todos relativos ao exercício de 2019.

OS OBJETIVOS DA CIBRASEC

A CIBRASEC é uma companhia aberta de capital preponderantemente nacional, criada em 31 de julho de 1997 com a denominação social de CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO. Primeira empresa de securitização de créditos imobiliários a operar no Brasil, tem como missão estratégica integrar os mercados imobiliário e do agronegócio ao de capitais, permitindo a geração de recursos necessários ao incremento das atividades da indústria da construção civil e do agronegócio em geral.

Em 24 de julho de 2019, a CIBRASEC informou, mediante divulgação de Fato Relevante em conjunto com a ISEC Securitizadora S/A, a rescisão do acordo de acionistas desta CIBRASEC, vigente até aquela data, e a celebração, por parte da ISEC, do contrato definitivo para aquisição de 100% das ações representativas do capital social da CIBRASEC, passando a ISEC, nessa data, a ser a controladora direta da CIBRASEC.

Em complemento, na oportunidade, a ISEC informou ainda que não tinha a intenção de promover o cancelamento do registro de companhia aberta da Cibrasec junto à CVM (Comissão de Valores Mobiliários). Com esse contexto, a companhia passou a integrar o Grupo ISEC Brasil e a atuar em sinergia com a sua controladora e demais empresas do grupo.

A CONJUNTURA ECONÔMICA E O APOIO AO SETOR IMOBILIÁRIO

O cenário econômico do exercício 2019 continuou a refletir os efeitos das medidas tomadas para a realização do ajuste fiscal e de controle da inflação, fato que permitiu ao Banco Central a continuidade do processo de redução da taxa básica de juros da economia para alcançar o seu menor percentual histórico, criando perspectivas para uma retomada mais consistente da atividade econômica a partir do exercício 2020, especialmente se confirmadas as expectativas de aprovação das demais reformas estruturais propostas, dentre as quais se destacam a reforma tributária e a administrativa.

Relatório da Administração/comentário do Desempenho



Rua Tabapuã, 1123, 21 Andar
Itaim Bibi São Paulo SP
CEP 04533-004

Tel.: 55 11 3320 7474 55 11 3320 7475
cibrasec@cibrasec.com.br
www.cibrasec.com.br

UMA EMPRESA DO GRUPO ISEC BRASIL



Nesse contexto, 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 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.

O EFEITO SOCIAL DA ATUAÇÃO DA CIBRASEC

Durante o exercício de 2019, a CIBRASEC realizou 5 novas operações de aquisição de recebíveis imobiliários e do agronegócio, envolvendo a securitização de contratos que alcançaram o valor total de R\$ 0,73 bilhão, originados tanto por instituições financeiras e companhias abertas, quanto por incorporadoras ligadas ao mercado da construção civil.

A compra desses recebíveis viabilizou a emissão de novos CRI (Certificados de Recebíveis Imobiliários), no montante de R\$ 360 milhões. Além dessas emissões de CRI, no exercício 2019, a companhia adquiriu recebíveis do agronegócio que permitiram a emissão de um novo CRA (Certificados de Recebíveis do Agronegócio), no montante de R\$ 360 milhões. Todas as emissões foram registradas na B3.

A realização dessas operações, tanto no mercado de securitização de recebíveis imobiliários quanto no mercado de securitização de recebíveis do agronegócio, insere-se dentro do objetivo da CIBRASEC de propiciar liquidez aos créditos e patrimônios imobiliários ou do agronegócio existentes, com reflexos positivos na geração de emprego e renda, reduzindo o hiato existente entre a demanda identificada e a oferta de imóveis, tanto habitacionais como comerciais, já existentes ou a serem produzidos, bem como de produtos vinculados ao agronegócio.

Relatório da Administração/comentário do Desempenho



Rua Tabapuã, 1123, 21 Andar
Itaim Bibi São Paulo SP
CEP 04533-004

Tel.: 55 11 3320 7474 55 11 3320 7475
cibrasec@cibrasec.com.br
www.cibrasec.com.br

UMA EMPRESA DO GRUPO ISEC BRASIL



Ciente da importância de continuamente aferir os impactos ambientais provenientes de sua atuação, a companhia diligência para que os créditos por ela adquiridos refiram-se a empreendimentos que obedecem às normas e procedimentos ambientais exigidos pela legislação que regulamenta a atividade da construção civil em nosso país. Em seu ambiente interno, a companhia estimula iniciativas que reduzam o impacto de sua atuação, em especial àquelas voltadas à redução do consumo e/ou reutilização de materiais e otimização no consumo de energia elétrica e água.

RECURSOS HUMANOS

A arquitetura funcional do Grupo ISEC e respectivas áreas de negócio, no qual a CIBRASEC se insere, é representada pelo Conselho de Administração, a sua Diretoria e Lideranças Executivas, responsáveis pela transformação digital da companhia, análise de oportunidades/relacionamento com o mercado, estruturação/emissão de CRI/CRA, pessoas e inovação, jurídico/compliance, gestão fiduciária e administrativa. O Grupo conta ainda com um Conselho Consultivo formado por profissionais com experiência representativa em transformação digital, a partir do qual se criou um ambiente para discussão, alinhamento e acompanhamento das iniciativas internas do Grupo nessa área.

Essa arquitetura foi desenhada em conformidade com a nova missão do Grupo ISEC voltada a redução do custo transacional nas emissões de CRI e CRA necessária a promoção do crescimento do mercado de securitização. Nesse contexto, se encontra em andamento o desenvolvimento de processos que assegurarão de forma consistente a redução do custo financeiro (spreads), dos custos da emissão como consequência – especialmente - dos ganhos decorrentes da economia de escala e redução da complexidade suportadas pela transformação digital em andamento. Nesse processo, os conceitos de transparência, padronização, atendimento ao cliente e controle assumem papel relevante.

Em 31/12/2019, o grupo contava com um total de 46 (quarenta e seis) colaboradores. Tendo em vista o volume de operações e ativos sob administração, o reduzido quadro de empregados decorre da política de utilização de uma ampla rede de serviços terceirizados para manter sua estrutura flexível, sem incorrer em elevação de custos fixos, mas preservando internamente o controle do desenvolvimento dos aspectos críticos do negócio.

Relatório da Administração/comentário do Desempenho

Rua Tabapuã, 1123, 21 Andar
Itaim Bibi São Paulo SP
CEP 04533-004

Tel.: 55 11 3320 7474 55 11 3320 7475
cibrasec@cibrasec.com.br
www.cibrasec.com.br

UMA EMPRESA DO GRUPO ISEC BRASIL



Considerando a alteração estrutural vivenciada pelo Grupo ISEC, a partir da aquisição do controle acionário da CIBRASEC e do ajuste da sua missão empresarial para, ao final do processo, oferecer ao mercado a sua visão de “Securitization as a Service – SaaS”, além dos investimentos especificamente voltados a integração operacional da ISEC e CIBRASEC, foram aplicados recursos para a readequação da sua estrutura tecnológica e treinamentos, com objetivo de capacitar os seus profissionais no desempenho das suas atividades dentro desse novo contexto. Em complemento, o Grupo deu continuidade aos investimentos voltados à implementação da política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro, à corrupção e ao financiamento do terrorismo, reforçando a capacitação de seus profissionais e processos internos nessa área.

PESQUISA E DESENVOLVIMENTO DE NOVOS PRODUTOS

Ciente de que a atividade de securitização de recebíveis imobiliários e do agronegócio se encontra em processo de contínua adequação às condições de mercado e da necessidade de obtenção de respostas adequadas, em termos de prazo e custo, às suas demandas, o Grupo ISEC conta com uma estrutura flexível de desenvolvimento de projetos, onde tanto profissionais internos quanto profissionais externos participam com o objetivo de discutir as alternativas que melhor viabilizem a criação de novos produtos e/ou adequação de produtos já existentes às novas necessidades do mercado. A utilização da tecnologia como ferramenta de apoio a transformação digital aplicada à atuação do Grupo ISEC se constitui como uma nova vertente desse processo.

Após analisadas as variáveis diretamente relacionadas aos projetos, especialmente aquelas vinculadas aos riscos inerentes ao negócio que venham ou possam vir a afetar diretamente o Grupo ISEC ou o mercado como um todo, as propostas levantadas, após testadas e validadas em ambientes de simulação, são submetidas aos comitês internos do Grupo com o objetivo de, se aprovadas, serem colocadas em produção. Esses comitês internos observam, além dos aspectos objetivos vinculados às propostas em si, aspectos subjetivos que determinam a oportunidade e a capacidade do Grupo em assegurar, de forma consistente, os resultados desses novos produtos quando colocados em operação.

Relatório da Administração/comentário do Desempenho



Rua Tabapuã, 1123, 21 Andar
Itaim Bibi São Paulo SP
CEP 04533-004

Tel.: 55 11 3320 7474 55 11 3320 7475
cibrasec@cibrasec.com.br
www.cibrasec.com.br

UMA EMPRESA DO GRUPO ISEC BRASIL



Essa constante busca por novas alternativas de negócios tornou o Grupo ISEC, através da consolidação das empresas de securitização adquiridas, pioneira, entre outras linhas, no desconto de recebíveis gerados por vendas diretas de loteadoras e incorporadoras do mercado imobiliário e na operação de emissão de CRI com recursos disponibilizados pelo FGTS, tendo sido – através da CIBRASEC - a primeira securitizadora de créditos imobiliários integralmente certificada pela Administradora do FGTS para operação com recursos daquele Fundo.

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

A partir do exercício de 2019, a CIBRASEC passou a contar com a empresa GRANT THORNTON Auditores Independentes como seus auditores externos. A alteração da KPMG Auditores Independentes, que vinha prestando esses serviços desde 2017, se deu em decorrência de aspectos comerciais, em nada relacionados com a qualidade dos serviços prestados.

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.

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

Relatório da Administração/comentário do Desempenho



Rua Tabapuã, 1123, 21 Andar
Itaim Bibi São Paulo SP
CEP 04533-004

Tel.: 55 11 3320 7474 55 11 3320 7475
cibrasec@cibrasec.com.br
www.cibrasec.com.br

UMA EMPRESA DO GRUPO ISEC BRASIL



INVESTIMENTOS

No exercício 2019, os investimentos da companhia foram voltados basicamente à manutenção de suas instalações e à atualização da sua infraestrutura de tecnologia, incluindo softwares, rede de dados, servidores e equipamentos de processamento com o objetivo de apoiar o processo de integração das suas atividades às demais empresas integrantes do Grupo ISEC, como consequência do processo de aquisição do seu controle acionário por parte da ISEC Securitizadora.

DIREITOS DOS ACIONISTAS

A CIBRASEC está registrada na Comissão de Valores Mobiliários como "Companhia Aberta Para Mercado de Balcão Organizado". Suas ações ordinárias e preferenciais não são negociadas no mercado de bolsa, nem de balcão. Referido registro decorre das normas existentes para a emissão dos títulos de renda fixa da companhia.

O estatuto da CIBRASEC assegura, aos seus acionistas, dividendos de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido. Em conformidade com a proposta da Diretoria a ser submetida aos acionistas na próxima Assembleia Geral Ordinária e considerando o resultado observado no exercício 2019, não serão destinados quaisquer valores aos acionistas da companhia.

RESULTADO DO EXERCÍCIO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O resultado líquido da CIBRASEC no exercício representou um prejuízo de R\$ 1.448 mil, representando igualmente um prejuízo de R\$ 21,94 por ação ordinária e R\$ 2.193,84 por ação preferencial.

O patrimônio líquido totalizou R\$ 29.923 mil em 31/12/2019, tendo sido reduzido do montante de R\$ 74.961 mil, apontado no balanço de 31/12/2018, basicamente como decorrência redução do capital social como consequência do processo de alienação do controle acionário da companhia.

O valor patrimonial por ação foi de R\$ 453,36 em 31/12/2019, representando uma redução frente ao valor de R\$ 1.135,72, registrado em 31/12/2018, como decorrência da redução do capital social mencionada acima.

Relatório da Administração/comentário do Desempenho



Rua Tabapuã, 1123, 21 Andar
Itaim Bibi São Paulo SP
CEP 04533-004

Tel.: 55 11 3320 7474 55 11 3320 7475
cibrasec@cibrasec.com.br
www.cibrasec.com.br

UMA EMPRESA DO GRUPO ISEC BRASIL



CAPITAL SUBSCRITO E INTEGRALIZADO

O capital social subscrito é de R\$ 25.385 mil, estando totalmente integralizado desde o exercício 2006.

CONCLUSÕES E PERSPECTIVAS

Em decorrência do compromisso das autoridades com a manutenção da estabilidade econômica, como pré-requisito para um crescimento sustentado da economia, e dos avanços conquistados nas esferas tributária e normativa que envolvem a securitização de recebíveis imobiliários e do agronegócio, e considerando a relevância de todo o setor imobiliário e do agronegócio para o crescimento do Produto Interno Bruto, as oportunidades para as operações de securitização de créditos imobiliários e de recebíveis do agronegócio apresentam significativas perspectivas de crescimento no médio/longo prazos.

Tal cenário, aliado à preocupação governamental de fomentar o setor imobiliário e agrícola pela sua contribuição na geração de emprego e renda, tanto na produção como no crédito, permite vislumbrar um significativo crescimento nas oportunidades de mercado da CIBRASEC para os próximos anos.

São Paulo/SP, 13 março de 2020

**CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
E
DIRETORIA EXECUTIVA**

Notas Explicativas
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS
FINALIZADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018.

(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 Rua Tabapuã, 1.123 no bairro do Itaim Bibi.

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. Em 24 de julho de 2019, os controladores da Companhia em conjunto com a ISEC Securitizadora S/A, celebraram, o contrato definitivo para aquisição de 100% das ações representativas do capital social da Cibrasec, passando a ISEC, nessa data, a ser a controladora direta da Cibrasec.

As Demonstrações Financeiras da Companhia, individuais e consolidadas, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro 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
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS
FINALIZADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018.

(Em milhares de reais - R\$)

2. BASE DE PREPARAÇÃODeclaração de conformidade (com relação às normas IFRSs e às normas do CPC)

As Demonstrações Financeiras 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 Demonstrações Financeiras 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 Demonstrações Financeiras, individuais e consolidadas, foi autorizada pela Diretoria em 13 de março de 2020.

- a) Base de mensuração - As Demonstrações Financeiras, 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 Demonstrações Financeiras, 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 Demonstrações Financeiras, 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
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS
FINALIZADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018.
 (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 da controladora, 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 Demonstrações Financeiras 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
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS
FINALIZADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018.

(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
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS
FINALIZADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018.
 (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
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018.
(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.

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.

Notas Explicativas
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS
FINALIZADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018.

(Em milhares de reais - R\$)

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.

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.

Notas Explicativas
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS
FINALIZADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018.
(Em milhares de reais - R\$)

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 créditos tributários de prejuízos fiscais e de 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.

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 Demonstrações Financeiras não apontou para a ocorrência de impactos relevantes com a adoção do IFRS 16.

Notas Explicativas
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS
FINALIZADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018.
 (Em milhares de reais - R\$)

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Bancos conta movimento	50	21	82	44
Fundos de investimento (a)	5	14.747	-	19.781
Certificados de Depósito Bancário - CDBs (b)	3.122	3.510	3.721	3.516
-	-	-	-	-
Total	<u>3.177</u>	<u>18.278</u>	<u>3.803</u>	<u>23.341</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

a) - Valor justo por meio do resultado (VJR)

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Cotas de Fundo Investimento Imobiliário (a)	-	80	3.170	-
CRI - Lastro de Fundo de Investimento Imobiliário (b)	-	-	-	6.148
Marcação a mercado FII (c)	<u>773</u>	<u>1.349</u>	<u>773</u>	<u>1.349</u>
Total	<u>773</u>	<u>1.429</u>	<u>3.943</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.
- (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, enquanto no balanço da Controladora é demonstrado como quota de fundo, conforme descrito na nota (a) acima.
- (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.

Notas Explicativas
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS
FINALIZADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018.
 (Em milhares de reais - R\$)

b) – Aplicações ao custo amortizado

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários	176	215	176	215
Total	<u>176</u>	<u>215</u>	<u>176</u>	<u>215</u>

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 17.

Esses recebíveis têm a seguinte composição:

i) Recebíveis em curso normal	31/12/2019				
	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	7.103	13	7.116	18.699.781	18.706.897
Ajuste a valor presente	-	-	-	(340.898)	(340.898)
Seguro de crédito (a)	<u>(1.297)</u>	-	<u>(1.297)</u>	-	<u>(1.297)</u>
Saldo líquido	<u>5.806</u>	<u>13</u>	<u>5.819</u>	<u>18.358.883</u>	<u>18.364.702</u>
Total de contratos ativos	118	2	120	72.893	73.013
Média por contratos ativos	49	7	48	252	252

(*) valores vinculados aos patrimônios separados

Notas Explicativas
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS
FINALIZADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018.
 (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	(12)	-	(12)	(629.208)	(629.220)
Seguro de crédito (a)	<u>(1.306)</u>	-	<u>(1.306)</u>	-	<u>(1.306)</u>
Saldo líquido	<u>6.865</u>	<u>155</u>	<u>7.020</u>	<u>22.694.904</u>	<u>22.701.924</u>
Total de contratos ativos	122	4	126	81.263	81.839
Média por contratos ativos	56	39	56	279	277

(*) valores vinculados aos patrimônios separados

ii) Recebíveis em liquidação	Controladora e Consolidado		
	31/12/2018	Adições / Baixas	31/12/2019
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 dezembro de 2019, representava R\$ 1.297 (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.

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.

Notas Explicativas
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS
FINALIZADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018.

(Em milhares de reais - R\$)

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 os 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 dezembro de 2019, o saldo de operações com regime fiduciário pleno é de R\$ 5.411 (R\$ 32.143 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 Demonstrações Financeiras, 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 exercício.

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo de operações de recebíveis imobiliários com regime fiduciário pleno e coobrigação é de R\$ 13 (R\$155 em 31 de dezembro de 2018).

7. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A COMPENSAR

Refere-se a saldo credor de impostos pagos por antecipação ou retidos nas operações da Companhia, os quais estão em fase de processos de restituição e compensação.

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Saldo credor de exercícios anteriores	3.735	2.844	3.910	2.844
Antecipações do próprio exercício	59	71	73	91
IRRF, PIS, COFINS e CSLL retidos sobre serviços	1.873	2.060	1.915	2.255
Impostos recolhidos a maior	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>
	<u>5.669</u>	<u>4.977</u>	<u>5.900</u>	<u>5.192</u>

Notas Explicativas
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018.

(Em milhares de reais - R\$)

8. DEVEDORES DIVERSOS

Sob esta rubrica, a Companhia possui, substancialmente, valores a receber de operações de mutuo com o controlador, no montante de R\$ 3.195, somente em 31 de dezembro de 2019, valores a receber relativos a receitas já realizadas em operações de securitização no montante de R\$ 1.920 (em 2018, R\$ 2.110), valores em depósito para garantia de ações judiciais no montante de R\$ 436 (em 2018, R\$ 433) e outros valores a receber no montante de R\$ 964 (em 2018, R\$ 1.435).

9. ATIVOS E PASSIVOS FISCAIS DIFERIDOS

A Companhia possui valores relativos a adições temporárias originadas a partir de: (i) constituição de provisões para possíveis perdas em operações de securitização que totalizam o montante de R\$ 7.855, sobre os quais foram constituídos, em exercícios anteriores, créditos tributários no valor de R\$ 2.671 (R\$ 2.758 em 31 de dezembro de 2018).

Em função do prejuízo fiscal apresentado no exercício, a Companhia reconheceu em seu ativo R\$ 202 em créditos tributários de imposto de renda sobre prejuízo fiscal e de base negativa da contribuição social, os quais totalizaram prejuízo de R\$ 594 no exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

Os créditos tributários do consolidado no valor de R\$ 3.567 (R\$ 3.478 em 31 de dezembro de 2018) referem-se ao valor de R\$ 2.873 (R\$ 2.758 em 31 de dezembro de 2018) da Cibrasec Securitizadora mais R\$ 694 (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	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
De diferenças intertemporais:				
Imposto de renda	1.964	2.028	1.964	2.028
Contribuição social	<u>707</u>	<u>730</u>	<u>707</u>	<u>730</u>
Total	<u>2.671</u>	<u>2.758</u>	<u>2.671</u>	<u>2.758</u>
De prejuízos fiscais:				
Imposto de renda	148	-	579	450
Contribuição social	<u>54</u>	<u>-</u>	<u>317</u>	<u>270</u>
Total	<u>202</u>	<u>-</u>	<u>896</u>	<u>720</u>
Total dos créditos tributários:				
Imposto de renda	2.112	2.028	2.543	2.478
Contribuição social	<u>761</u>	<u>730</u>	<u>1.024</u>	<u>1.000</u>
Total	<u>2.873</u>	<u>2.758</u>	<u>3.567</u>	<u>3.478</u>
Expectativa de realização:				
2020	200	95	218	138
2021	-	-	44	44
2022	1.598	1.598	1.643	1.643
2023	1.075	1.065	1.121	1.113
2024	-	-	74	74
Demais	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>467</u>	<u>466</u>
Total	<u>2.873</u>	<u>2.758</u>	<u>3.567</u>	<u>3.478</u>

Ativos fiscais diferidos não reconhecidos

Notas Explicativas
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS
FINALIZADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018.

(Em milhares de reais - R\$)

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.

Passivos fiscais diferidos

Decorrem do reconhecimento dos efeitos tributários sobre o resultado de ajuste a valor justo, as quais não são tributáveis temporariamente, até que o seu ativo seja alienado ou resgatado.

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Ajuste a valor justo de investimentos:				
Valor do ajuste no ativo	773	1.349	773	1.349
Imposto de Renda e Contribuição social	<u>262</u>	<u>458</u>	<u>262</u>	<u>730</u>

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

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\$ 2.200 e R\$10.

Em 1 de julho de 2019, houve uma redução no capital social de sua controlada Cibrasec Administradora de Recursos Ltda., no valor de R\$ 4.800, passando dos R\$ 7.000 que havia em 30 de junho de 2019 para os atuais R\$ 2.200.

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\$ 4.428 (R\$ 6.148 em 31 de dezembro de 2018).

Os quadros abaixo apresentam um sumário das informações contábeis nas empresas investidas em 31 de dezembro de 2019 e 2018. As informações apresentadas abaixo não foram ajustadas pelo percentual de participação mantido pela Companhia.

CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO

Notas Explicativas
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS
FINALIZADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018.
 (Em milhares de reais - R\$)

31/12/2019					
Forma de constituição	Cibrasec Administradora de Recursos Ltda	Cibrasec Serviços Financeiros Ltda	Total	Cibrasec Crédito Imobiliários FII	Total
Nº de ações/cotas emitidas	2.200.000	10.000	-	46.150	-
Ativo	990	63	1.053	4.494	5.547
Passivo	45	9	54	4.494	4.548
Patrimônio Líquido (Ajustado)	945	54	999	-	999
Lucro Líquido	188	127	315	-	315
Lucro Líquido por ação/cota	0,026	12,7	-	-	-
Ações/cotas negociadas em bolsa de valores	Não	Não	-	Não	-
Valor do investimento	945	54	999	-	999

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	0,040	(1)	-	-	-
Ações/cotas negociadas em bolsa de valores	Não	Não	-	Não	-
Valor do investimento	5.582	7	5.589	80	5.669

11. IMOBILIZADO

	Taxa anual de Depreciação - %	Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Imóveis de uso	4	-	2.956	-	2.956
Imóveis para venda		2.956	-	2.956	
Móveis e utensílios	10	388	374	391	393
Equipamentos de comunicação	20	76	76	76	76
Sistema de processamento de dados	20	2.219	2.221	2.239	2.225
Outros	20	33	33	33	33
Subtotal		<u>5.672</u>	<u>5.660</u>	<u>5.695</u>	<u>5.683</u>
Depreciação acumulada		<u>(3.821)</u>	<u>(3.422)</u>	<u>(3.844)</u>	<u>(3.445)</u>
Total		<u>1.851</u>	<u>2.238</u>	<u>1.851</u>	<u>2.238</u>

Notas Explicativas
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS
FINALIZADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018.

(Em milhares de reais - R\$)

12. 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:	11,95% ao ano
Prazo médio de vencimento:	74 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 17.

	31/12/2019				
	Sem regime fiduciário	Com regime fiduciário e coobrigação	Subtotal CIBRASEC	Com regime fiduciário e sem coobrigação	Total
Saldo dos CRIs/ CRAs	-	5	5	18.685.699	18.685.704
Total de títulos ativos	-	4	4	3.419.275	3.418.279
Média por títulos ativos	-	1	1	5	6

	31/12/2018				
	Sem regime fiduciário	Com regime fiduciário e coobrigação	Subtotal CIBRASEC	Com regime fiduciário e sem coobrigação	Total
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

Notas Explicativas
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS
FINALIZADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018.

(Em milhares de reais - R\$)

13. OUTRAS OBRIGAÇÕES**a) Passivos contingentes**

No final do exercício a Companhia respondia por uma ação contrária, de natureza cível, junto a pessoa física, que se refere a honorários de sucumbência sobre ação indenizatória, cuja probabilidade de perda foi classificada como provável pelos seus consultores jurídicos. A administração avalia que o montante provisionado de R\$ 27 é suficiente para a cobertura da perda.

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia estava 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 exercício 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 dezembro de 2019, o saldo é de R\$ 3.137 no individual e R\$ 3.109 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 dezembro de 2019, o saldo individual e consolidado de R\$ 637 (R\$ 675 em 31 de dezembro de 2018), refere-se integralmente a garantias retidas para suprir futuras inadimplências das operações sem regime fiduciário.

Notas Explicativas
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS
FINALIZADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018.
(Em milhares de reais - R\$)**14. 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, nas mesmas condições de operações semelhantes disponíveis no mercado.

Em função da mudança no controle da Companhia, no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 inexistem operações de crédito de recebíveis imobiliários adquiridas de partes relacionadas. Em 31 de dezembro de 2018 o total de R\$ 23.332.450 era composto por transações com partes relacionadas e terceiros alheios à Companhia, respectivamente, nos percentuais de 57,39% e 42,61%. Essas operações geraram rendas de operações de crédito no valor R\$1.824.689 em 31 de dezembro de 2018, dos quais 76,57% vinculadas a partes relacionadas e 23,43% com terceiros.

Por sua vez, o saldo das emissões de certificados de recebíveis imobiliários, conforme apresentado na nota 12, no valor de R\$ 22.852.691 em 31 de dezembro de 2018, era composto por transações com partes relacionadas e terceiros alheios à Companhia, respectivamente, nos percentuais de 70,29% e 29,71% em 31 de dezembro de 2018. As emissões desses certificados implicaram num custo de captação de R\$1.827.298 em 31 de dezembro de 2018, dos quais, os percentuais de 76,92% e 23,08% estão vinculados, respectivamente, a partes relacionadas e terceiros.

A Companhia possui valores a receber de partes relacionadas, decorrente de operação de mútuo com o controlador, no montante atual de R\$ 3.195, sujeito à taxa de juros de 0,50% a.a., com vencimento em 12 meses a partir da data de disponibilização dos recursos.

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\$ 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.

Notas Explicativas
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018.

(Em milhares de reais - R\$)

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.

15. 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.

A companhia realizou no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 a redução do capital social no valor de R\$ 43.089, passando o capital social de R\$ 68.475 para R\$ 25.386, sem cancelamento de ações, mantendo inalterado o percentual de participação dos acionistas, tendo como consideração principal o fator de que o capital social se tornou excessivo para o normal desenvolvimento dos negócios da Companhia e para a consecução do seu objeto social, nos termos do caput do art. 173 da LSA.

O intuito da redução de capital foi o de amortizar o valor devido em razão do mútuo celebrado em 24 de julho de 2019 entre a Companhia, na qualidade de credora, e a Isec Securitizadora, na qualidade de devedora

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 dezembro 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, sendo que, até dezembro de 2019, foram pagos R\$ 855.

Notas Explicativas
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018.
 (Em milhares de reais - R\$)

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 e pagos em favor dos acionistas totalizou o valor bruto de R\$ 500 (R\$ 1.280 no exercício findo em 31 de dezembro de 2018), aprovados em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 23 de julho de 2019, 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, não resultando em benefício fiscal de imposto de renda e contribuição social até a data do balanço, em função da apresentação de prejuízo no período. (R\$ 435 em 31 de dezembro de 2018).

Em 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\$1.105 líquidos do imposto de renda na fonte), referente ao exercício de 2018, tendo sido considerados R\$ 480 como dividendo mínimo obrigatório e R\$ 800 como dividendo adicional.

Até 31 de dezembro de 2019, foram pagos R\$ 1.516, sendo R\$ 1.084 relativo a 2018 e R\$ 432 relativos a 2019.

16. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

a) Despesa com imposto de renda e contribuição social

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	(1.759)	2.295	(1.678)	2.406
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas de 25% e 9%	598	(756)	570	(794)
Efeito sobre os juros sobre o capital próprio	-	411	-	411
Efeito sobre IRPJ diferido sobre ajuste a valor de mercado de títulos	(161)	-	(263)	-
Efeito sobre equivalência patrimonial	107	69	-	-
Despesas indedutíveis	(317)	168	(77)	168
Outros ajustes	82	(164)	-	169
Imposto de renda e contribuição social do período	311	(272)	230	(383)

17. 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.

Notas Explicativas
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS
FINALIZADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018.

(Em milhares de reais - R\$)

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 abaixo 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 11). 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.

31/12/2019			
	Natureza do risco associado	Saldo exposto a risco	
		Individual	Consolidado
<u>Ativos expostos a risco</u>			
Caixa e equivalentes de caixa	Mercado e liquidez	3.353	3.979
Ativos financeiros – Valor justo por meio do resultado	Mercado e crédito, liquidez, pré-pagamento e operacional	773	3.943
Operações de crédito	Crédito, liquidez, pré-pagamentos e operacional	5.819	5.819
<u>Passivos expostos a risco</u>			
Captação de recursos	Liquidez, pré-pagamentos e operacional	509	3.964

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).

Notas Explicativas
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS
FINALIZADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018.
 (Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	Nível 2	Total	Nível 2	Total
<u>31 de dezembro de 2019</u>				
Ativos financeiros – Valor justo por meio do resultado	773	773	3.943	3.943
Caixa e equivalentes de caixa (TVM)	<u>3.353</u>	<u>3.353</u>	<u>3.979</u>	<u>3.979</u>
Total	<u>4.126</u>	<u>4.126</u>	<u>7.922</u>	<u>7.922</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.

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.

CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO**Notas Explicativas**
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018.

(Em milhares de reais - R\$)

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:

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	5.368	-	5.368
	Até 24 meses	140	-	140
	Até 48 meses	57	-	57
	Até 60 meses	12	-	12
	Após 60 meses	<u>229</u>	-	<u>229</u>
	Total	<u>5.806</u>	<u>-</u>	<u>5.806</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	13	-	13
	Até 24 meses	-	-	-
	Até 48 meses	-	-	-
	Até 60 meses	-	-	-
	Após 60 meses	<u>-</u>	-	<u>-</u>
	Total	<u>13</u>	<u>-</u>	<u>13</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.

Notas Explicativas
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS
FINALIZADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018.

(Em milhares de reais - R\$)

- 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/CRAs 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 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 exercício findo em 31 de dezembro 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 12.

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

Notas Explicativas
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS
FINALIZADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018.

(Em milhares de reais - R\$)

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.

18. OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS

Em 31 de dezembro de 2019, a importância de R\$ 586 refere-se principalmente a reversão de provisões para contingências no montante de R\$ 333 (em 2018, R\$ 183) e recuperação de impostos no montante de R\$ 225 (em 2018, R\$ 147), incorridos no exercício.

19. 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).

20. 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 dezembro 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).

Notas Explicativas
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS
FINALIZADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018.

(Em milhares de reais - R\$)

21. 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.

22. SERVIÇOS PRESTADOS PELO AUDITOR

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 Rua Tabapuã, 1123, Itaim Bibi, 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 demonstrações financeiras.

23. EVENTOS SUBSEQUENTES

Até o momento da aprovação das demonstrações financeiras não foram identificados eventos subsequentes relevantes ocorridos após a sua 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”.

Proposta de Orçamento de Capital

PROPOSTA DE ORÇAMENTO DE CAPITAL

Para maior clareza, a companhia ratifica que não elaborou Orçamento de Capital, motivo pelo qual não apresentará a “Proposta de Orçamento de Capital”.

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 do Auditor Independente - Sem Ressalva

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da

Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada da Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização, em 31 de dezembro de 2019, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB)

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

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

Emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio

(Conforme nota explicativa nº 6 e nº 12 Operações de Crédito e Recursos de CRIs e CRAs, respectivamente)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

A Companhia no curso normal de suas operações, conduz estruturação de operações de securitização através de vinculação de recebíveis imobiliários às suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio (“CRI” e “CRA” respectivamente), emitidos em três categorias distintas: (i) sem regime fiduciário (fazem parte do patrimônio líquido da Companhia); (ii) com regime fiduciário e com coobrigação (fazem parte do patrimônio líquido da Companhia); e (iii) com regime fiduciário e sem coobrigação (constituem o lastro de CRI / CRA por créditos vinculados a esse regime e ficam excluídos do patrimônio líquido da companhia, passando a constituir direitos patrimoniais separados, com propósito específico e exclusivo de responder pela realização dos direitos dos investidores conforme previsto na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997).

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros; (i) realização do entendimento dos controles internos por meio de inspeção dos sistemas que efetuam a amortização e atualização dos direitos creditórios de forma automática; (ii) verificação dos lastros por amostragem; (iii) recálculo dos ativos por amostragem de acordo com as premissas especificada em cada Termo de Cessão (iv) recálculo do passivo de emissão de acordo com os princípios constantes em Termo de Securitização (v) inspeção da liquidação financeira tanto das baixas dos recebíveis quanto das amortizações dos passivos de emissão.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pela Companhia para reconhecimento dos ativos e o resultado obtido no exercício foram adequados no contexto das demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia.

Outros Assuntos - Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas, relativas às demonstrações do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão reconciliadas com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e registros financeiros, 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 opinião, 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras individuais e consolidadas livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 13 de março de 2020

Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer

CT CRC 1SP-260.164/O-4

Grant Thornton Auditoria e Consultoria Ltda.

CRC 2SP-034.766/O-0

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)

RELATÓRIO RESUMIDO DO COMITÊ DE AUDITORIA

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)

PARECER OU RELATÓRIO RESUMIDO, SE HOUVER, DO COMITÊ DE AUDITORIA

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

ECLARAÇÃO DO DIRETOR PRESIDENTE E DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Eu, Daniel Magalhães, declaro que:

Revisei este relatório das Demonstrações Financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, da CIBRASEC Cia Brasileira de Securitização e baseado nas discussões subseqüentes, concordo que tais Demonstrações, refletem adequadamente todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira correspondentes aos períodos apresentados.

São Paulo/SP, 13 de março de 2020.

Daniel Magalhães

Diretor Presidente e Diretor de Relações com Investidores

DECLARAÇÃO DO DIRETOR DE CONTROLADORIA SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Eu, José Miguel Rodrigues, declaro que:

Revisei este relatório das Demonstrações Financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, da CIBRASEC Cia Brasileira de Securitização e baseado nas discussões subseqüentes, concordo que tais Demonstrações, refletem adequadamente todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira correspondentes aos períodos apresentados.

São Paulo/SP, 13 de março de 2020.

José Miguel Rodrigues

Diretor de Controladoria

Pareceres E Declarações / Declaração Dos Diretores Sobre O Relatório do Auditor Independente

DECLARAÇÃO DO DIRETOR PRESIDENTE E DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES SOBRE O RELATÓRIO DOS AUDITORES

Eu, Daniel Magalhães, 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 Grant Thornton Auditores Independentes, relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, sem que exista qualquer discordância quanto a essas conclusões.

São Paulo/SP, 13 de março de 2020.

Daniel Magalhães

Diretor Presidente e Diretor de Relações com Investidores

DECLARAÇÃO DO DIRETOR DE CONTROLADORIA SOBRE O RELATÓRIO DOS AUDITORES

Eu, José Miguel Rodrigues, 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 Grant Thornton Auditores Independentes, relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, sem que exista qualquer discordância quanto a essas conclusões.

São Paulo/SP, 13 de março de 2020.

José Miguel Rodrigues

Diretor de Controladoria