

## **CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO**

### **Demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

**Em 31 de dezembro de 2020**

#### **Conteúdo**

Relatório da administração

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Balancos patrimoniais

Demonstrações de resultados

Demonstração do resultado abrangente

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa

Demonstrações do valor adicionado

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Declaração da Diretoria sobre as demonstrações financeiras

Declaração da Diretoria sobre o relatório dos auditores independentes

Membros do Conselho de Administração e Diretoria



## **CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO**

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

**UMA EMPRESA DO GRUPO ISEC BRASIL**



**COMENTÁRIOS SOBRE O DESEMPENHO DA COMPANHIA  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020**

## **COMENTÁRIOS SOBRE O DESEMPENHO DA COMPANHIA**

### **Exercício findo em 31 de dezembro de 2020**

#### **Contexto Econômico**

O ano de 2020 foi afetado significativamente pelos impactos da pandemia do novo coronavírus (COVID-19), quer decorrentes da primeira ou da expectativa de uma segunda onda de infecções, influenciando tanto o ambiente econômico dos países emergentes, o Brasil incluído, quanto dos demais países da comunidade internacional.

Além dos efeitos das medidas adotadas pela quase totalidade das nações para a contenção da sua disseminação com base na linha sugerida pela Organização Mundial da Saúde (OMS), a pandemia tem provocado uma desaceleração no crescimento global, com queda nos preços das commodities, redução dos fluxos financeiros e de capitais, bem como a elevação da volatilidade nos preços dos ativos financeiros, situações que requereram das autoridades monetárias a adoção de medidas fiscais e monetárias voltadas a atenuar os efeitos junto às suas respectivas economias, cujo resultado tenderá a mitigar apenas parcialmente os efeitos observados.

No ambiente interno, como destacado pelo Comitê de Política Monetária (COPOM), do BACEN, a pandemia tem afetado a economia brasileira em três frentes: a primeira, decorre de um choque de oferta derivado da interrupção das cadeias produtivas cujo impacto, no Brasil, tenderá a ser minimizado devido à sua pouca integração com as cadeias produtivas mundiais; a segunda, está relacionada a um choque nos custos de produção, como consequência da variação nos preços das commodities e de importantes ativos financeiros, os quais, por sua vez – no curto prazo – tenderá a ser deflacionária; e, o terceiro, deverá gerar uma retração na demanda interna e externa, proveniente das incertezas e das restrições impostas pela pandemia no cenário econômico global. Esse último efeito, ainda segundo a análise do COPOM, tenderá a ser bastante significativo na economia brasileira, o que teria justificado as últimas reduções na taxa básica de juros.

Com isso, os principais indicadores de atividade econômica nacional que vinham mantendo uma tendência consistente de reversão, compatíveis com um processo de retomada da economia, tiveram a sua tendência de evolução igualmente frustrada. Esses indicadores, exceto os de nível inflacionário, que ainda devem se manter dentro de uma dinâmica favorável mesmo com os movimentos altistas dos últimos meses, ainda que por motivos diferentes daqueles observados anteriormente, permitiram ao Banco Central dar continuidade à alteração na estrutura de juros da economia ao levar a sua taxa básica aos seus níveis mais baixos.

O PIB do PIB cresce 3,2% no 4º trimestre de 2020, encerrando o acumulado do ano com queda de 4,1%. Embora a queda apresentada no acumulado anual seja expressiva, o resultado do último trimestre demonstra a grande resiliência do mercado brasileiro à se adaptar a realidades adversas.

Em que pese esse aspecto, no médio e longo prazos, a construção civil e, em especial, o mercado de imóveis residenciais, a exemplo do ocorrido nos últimos anos, agora com um estímulo adicional oferecido pela redução da taxa de juros da economia, deverá retomar a sua condição de um dos vetores de indução e de suporte do crescimento na economia nacional. No curto prazo, dentro de um cenário mais limitado e

adequado ao contexto econômico vivido, especialmente afetado pela pandemia causada pelo COVID-19, os lançamentos de novos empreendimentos não deverão a registrar o crescimento antes esperado, contidos ainda pelo nível de ocupação, pelos salários reais e pela existência de estoques ainda elevados, entre outros fatores.

Superados os impactos da pandemia, 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.

## **Contexto Operacional**

Em que pese ter se estruturado para dar continuidade ao seu plano de negócios mesmo sob os impactos das medidas restritivas de circulação adotadas para a contenção da disseminação do novo coronavírus (COVID-19), a companhia não realizou a contratação de novas operações de aquisição de recebíveis imobiliários, nem de recebíveis do agronegócio. Entretanto, realizou uma nova emissão de CRI, lastreado por créditos adquiridos anteriormente, integrantes do seu ativo próprio, no valor de R\$ 10,1 mm. Não ocorreram, no período, novas emissões de CRA (Certificados de Recebíveis do Agronegócio).

Em decorrência da alteração do controle acionário da companhia, ocorrida em 24 de julho de 2019, ao longo do ano de 2020 seguimos com a implantação das atividades de integração, otimização das estruturas e processos existentes na companhia e àquelas verificadas no seu novo controlador.

A companhia registrou lucro líquido de R\$ 2.743 mil, decorrente especialmente do reconhecimento de resultado na venda do imóvel próprio da companhia, no segundo trimestre, de ajustes em ativos marcados a mercado e da redução de ganhos esperados em aplicações financeiras, atenuados pelos efeitos da contenção de gastos administrativos implementados a partir do exercício passado.

## **Outras informações**

### Relacionamento com auditores independentes

Em decorrência de aspectos exclusivamente comerciais, em nada relacionados a qualidade dos serviços prestados, a CIBRASEC ratifica que efetuou a substituição da empresa GRANT THORNTON Auditores Independentes, que desenvolveu os serviços de auditoria externa das suas demonstrações financeiras, no exercício 2019, pela BLB Auditores Independentes, que, em consequência, passou a

realizar, a partir de 2020, esses serviços de auditoria externa das demonstrações financeiras da companhia.

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

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

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

-----

## Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos

Administradores e Acionistas da

**CIBRASEC - COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO**

São Paulo – SP

### Opinião



Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da CIBRASEC - COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado do exercício, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da CIBRASEC - COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO, em 31 de dezembro de 2020, o desempenho individual e consolidado de suas operações, e seus fluxos de caixa individuais e consolidados, para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### Base para opinião



Nossa Auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades estão descritas na seção: “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, conforme 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 suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### Principais assuntos de auditoria



Principais assuntos de auditoria 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 financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação

de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

| <b>Receitas de intermediação financeiras - Conforme notas explicativas nº 3.10 e 21 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas.</b>  |  |
|---|--|
| <b>Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria.</b>  | <b>Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria.</b>  |
| A receita da Companhia, no contexto de suas operações, decorre de honorários “fees” de estruturação das emissões dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI’s) e Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA’s) e dos serviços prestados referente à gestão dos recebíveis imobiliários e do agronegócio. Nesse contexto, esse tema foi considerado como uma área crítica e, portanto, de risco em nossa abordagem de auditoria. | Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: <b>(i)</b> conciliação contábil das receitas; <b>(ii)</b> análise dos documentos fiscais de prestação de serviços, por amostragem; <b>(iii)</b> verificação da entrada dos recursos em conta corrente da Companhia, por amostragem; <b>(iv)</b> revisão analítica da receita, visando identificar oscilações ou variações fora das operações com emissões da Companhia, que pudessem resultar em receitas não reconhecidas ou reconhecidas por valores incorretos ou fora de sua competência; <b>(v)</b> avaliação da adequação das divulgações efetuadas pela Companhia relacionadas a este assunto.<br><br>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos que os valores registrados são adequados, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto. |

### Ênfases - Transações com partes relacionadas



Conforme mencionado na nota explicativa nº 15 às demonstrações financeiras, a Companhia mantém em 31 de dezembro de 2020 valores a receber com “partes relacionadas” no montante de R\$ 21.467 (R\$3.195 em 31 de dezembro de 2019), em condições específicas definidas entre si, cujos montantes são significativos em relação à sua posição patrimonial e financeira e aos resultados de suas operações. As demonstrações financeiras devem ser analisadas nesse contexto e nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

### Outros assuntos



#### 1. Demonstrações do valor adicionado (DVA)

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia.

Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individual e consolidada tomadas em conjunto

## **2. Auditoria e revisão dos valores correspondentes ao exercício e período anterior**

As demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foram examinadas por outros auditores independentes que emitiram relatório em 13 de março de 2020, sem modificação de opinião sobre essas demonstrações financeiras. Nossa opinião não contém ressalva em função desse assunto.

### **Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório dos auditores**



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 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.

### **Responsabilidade da Administração e da Governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas**



A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras 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 da 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, 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.



### **Responsabilidade dos auditores 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.

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 obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos 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 e suas controladas.
- 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 e suas controladas. 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 e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Ribeirão Preto SP, 25 de março de 2021.

CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO

BALANÇOS PATRIMONIAIS  
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019  
(Em milhares de Reais)

| ATIVO  | Nota explicativa | Controladora  |               | Consolidado   |               | PASSIVO  | Nota explicativa | Controladora  |               | Consolidado   |               |
|--|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|  |                  | 31/12/20      | 31/12/19      | 31/12/20      | 31/12/19      |  |                  | 31/12/20      | 31/12/19      |               |               |
| <b>CIRCULANTE</b>  |                  | <b>13.744</b> | <b>29.003</b> | <b>14.298</b> | <b>33.071</b> | <b>CIRCULANTE</b>  |                  | <b>4.170</b>  | <b>5.165</b>  | <b>4.178</b>  | <b>8.911</b>  |
| Caixa e equivalentes de caixa  | 4                | 3.760         | 3.177         | 3.958         | 3.803         |  |                  |               |               |               |               |
| Bancos conta movimento   |                  | 67            | 50            | 142           | 82            | Captação de recursos   |                  | 1             | 509           | 1             | 3.964         |
| Aplicações financeiras de liquidez imediata                            |                  | 3.693         | 3.127         | 3.816         | 3.721         | Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário                | 13               | -             | 5             | -             | 5             |
| Títulos e valores mobiliários  |                  | 83            | 825           | 83            | 3.995         | Obrigações vinculadas a cotas de Fundo de Investimento Imobiliário |                  | -             | -             | -             | 3.455         |
| Aplicações financeiras ao custo amortizado                             |                  | 83            | 52            | 83            | 52            | Obrigações por empréstimos   |                  | 1             | 504           | 1             | 504           |
| Aplicações financeiras a valor justo por meio do resultado             | 5                | -             | 773           | -             | 3.943         |  |                  |               |               |               |               |
| Operações de crédito   |                  | -             | 10.792        | -             | 10.792        | Outras obrigações  | 14               | 4.169         | 4.656         | 4.177         | 4.947         |
| Recebíveis imobiliários com regime fiduciário                          | 6                | -             | 13            | -             | 13            | Juros sobre capital próprio a pagar                                |                  | 21            | 21            | 21            | 21            |
| Recebíveis imobiliários em carteira própria                            | 6                | -             | 5.368         | -             | 5.368         | Dividendos a pagar   |                  | 669           | 17            | 669           | 17            |
| Ajuste a valor presente de recebíveis imobiliários em carteira própria |                  | -             | -             | -             | -             | Fiscais e previdenciárias  |                  | 374           | 341           | 378           | 392           |
| Saldo de operação com regime fiduciário pleno                          | 6                | -             | 5.411         | -             | 5.411         | Provisão para pagamentos a efetuar                                 |                  | 540           | 476           | 542           | 744           |
| (-) Provisão para créditos duvidosos                                   | 6                | -             | -             | -             | -             | Provisão para cobertura de passivos contingentes                   | 14.a             | -             | 27            | -             | 27            |
| Outros créditos  |                  | 9.901         | 14.209        | 10.257        | 14.481        | Credores diversos  | 14.b             | 1.788         | 3.137         | 1.790         | 3.109         |
| Adiantamentos concedidos   |                  | 436           | 852           | 436           | 852           | Obrigações na aquisição de recebíveis                              | 14.c             | 777           | 637           | 777           | 637           |
| Impostos e contribuições a compensar                                   | 7                | 5.567         | 5.669         | 5.755         | 5.900         | <b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>                                      |                  | <b>9.868</b>  | <b>-</b>      | <b>9.868</b>  | <b>-</b>      |
| Devedores diversos   | 9                | 2.594         | 6.515         | 2.608         | 6.539         | Captação de recursos   |                  | 9.868         | -             | 9.868         | -             |
| Imóveis adjudicados  |                  | 992           | 973           | 992           | 973           | Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário                | 13               | 9.868         | -             | 9.868         | -             |
| Créditos Tributários   | 10               | 312           | 200           | 466           | 217           |  |                  |               |               |               |               |
| <b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>  |                  | <b>32.309</b> | <b>6.085</b>  | <b>31.763</b> | <b>5.763</b>  | <b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>  |                  | <b>32.015</b> | <b>29.923</b> | <b>32.015</b> | <b>29.923</b> |
| <b>REALIZÁVEL A LONGO PRAZO</b>  |                  | <b>31.059</b> | <b>3.235</b>  | <b>31.609</b> | <b>3.912</b>  | Capital social   | 16 a             | 25.385        | 25.385        | 25.385        | 25.385        |
| Títulos e valores mobiliários  |                  | -             | 124           | -             | 124           | Reservas de lucros   | 16 b             | 4.675         | 6.486         | 4.675         | 6.486         |
| Aplicações financeiras ao custo amortizado                             |                  | -             | 124           | -             | 124           |  |                  |               |               |               |               |
| Operações de crédito   |                  | 8.469         | 438           | 8.469         | 438           | Lucros (Prejuízos) acumulados                                      |                  | 1.955         | (1.948)       | 1.955         | (1.948)       |
| Recebíveis imobiliários com regime fiduciário                          | 6                | 9.868         | -             | 9.868         | -             |  |                  |               |               |               |               |
| Ajuste a valor presente de recebíveis imobiliários em carteira própria |                  | (5.221)       | 438           | (5.221)       | 438           |  |                  |               |               |               |               |
| Saldo de operação com regime fiduciário pleno                          | 6                | 3.822         | -             | 3.822         | -             |  |                  |               |               |               |               |
| Outros créditos  |                  | 22.590        | 2.673         | 23.140        | 3.350         |  |                  |               |               |               |               |
| Crédito tributário   | 10               | 1.123         | 2.673         | 1.673         | 3.350         |  |                  |               |               |               |               |
| Valores a receber de sociedades ligadas                                | 8                | 21.467        | -             | 21.467        | -             |  |                  |               |               |               |               |
| <b>INVESTIMENTO</b>  | 11               | <b>1.096</b>  | <b>999</b>    | <b>-</b>      | <b>-</b>      |  |                  |               |               |               |               |
| Investimento em Controladas  |                  | 1.096         | 999           | -             | -             |  |                  |               |               |               |               |
| <b>IMOBILIZADO</b>   | 12               | <b>154</b>    | <b>1.851</b>  | <b>154</b>    | <b>1.851</b>  |  |                  |               |               |               |               |
| Imobilizado de uso   |                  | 2.716         | 5.672         | 2.736         | 5.695         |  |                  |               |               |               |               |
| (-) Depreciação Acumulada  |                  | (2.562)       | (3.821)       | (2.582)       | (3.844)       |  |                  |               |               |               |               |
| <b>TOTAL DO ATIVO</b>  |                  | <b>46.053</b> | <b>35.088</b> | <b>46.061</b> | <b>38.834</b> | <b>TOTAL DO PASSIVO</b>  |                  | <b>46.053</b> | <b>35.088</b> | <b>46.061</b> | <b>38.834</b> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO

EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019

(Em milhares de Reais, exceto o lucro líquido por ação)

|   | Nota<br>explicativa | Controladora   |                 | Consolidado    |                 |
|---|---------------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
|   |                     | 2020           | 2019            | 2020           | 2019            |
| <b>RECEITAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA</b>                              |                     |                |                 |                |                 |
| Operações de crédito  |                     | 1.825          | 3.427           | 1.984          | 3.809           |
| Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário e sem coobrigação   |                     | 4.095          | 7.477           | 4.095          | 7.477           |
| <b>Total das receitas da intermediação financeira</b>                   | 22                  | <b>5.920</b>   | <b>10.904</b>   | <b>6.079</b>   | <b>11.286</b>   |
| <b>DESPESAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA</b>                              |                     |                |                 |                |                 |
| Captação no mercado   |                     | (483)          | (157)           | (483)          | (157)           |
| <b>Total das despesas da intermediação financeira</b>                   |                     | <b>(483)</b>   | <b>(157)</b>    | <b>(483)</b>   | <b>(157)</b>    |
| <b>RESULTADO BRUTO DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA</b>                       |                     | <b>5.437</b>   | <b>10.747</b>   | <b>5.596</b>   | <b>11.129</b>   |
| <b>OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS</b>                          |                     |                |                 |                |                 |
| Despesas com pessoal  |                     | (2.571)        | (7.513)         | (2.571)        | (7.545)         |
| Outras despesas administrativas   |                     | (1.941)        | (5.439)         | (1.988)        | (5.495)         |
| Despesas tributárias  |                     | (122)          | (291)           | (142)          | (354)           |
| Resultado de participação em controlada                                 |                     | 97             | 315             | -              | -               |
| Resultado financeiro  |                     | (702)          | 401             | (699)          | 567             |
| Outras receitas operacionais  | 19                  | 4.034          | 586             | 4.039          | 586             |
| Outras despesas operacionais  |                     | (124)          | (565)           | (124)          | (566)           |
| <b>Total de outras receitas (despesas) operacionais</b>                 |                     | <b>(1.329)</b> | <b>(12.506)</b> | <b>(1.485)</b> | <b>(12.807)</b> |
| <b>RESULTADO ANTES DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL<br/>E DO IMPOSTO DE RENDA</b> |                     | <b>4.108</b>   | <b>(1.759)</b>  | <b>4.111</b>   | <b>(1.678)</b>  |
| Contribuição social e imposto de renda                                  | 17                  | (1.365)        | 311             | (1.368)        | 230             |
| <b>LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>                                       |                     | <b>2.743</b>   | <b>(1.448)</b>  | <b>2.743</b>   | <b>(1.448)</b>  |
| <b>TOTAL DO LUCRO LÍQUIDO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO (EM R\$)</b>        |                     |                |                 |                |                 |
| Ordinárias  |                     | 41,56          | (21,94)         | 41,56          | (21,94)         |
| Preferenciais   |                     | 4.155,87       | (2.193,84)      | 4.155,87       | (2.193,84)      |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE  
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019  
(Em milhares de Reais)

---

|  | <u>Controladora</u> |                | <u>Consolidado</u> |                |
|--|---------------------|----------------|--------------------|----------------|
|  | <u>2020</u>         | <u>2019</u>    | <u>2020</u>        | <u>2019</u>    |
| LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO                         | 2.743               | (1.448)        | 2.743              | (1.448)        |
| Outros resultados abrangentes                      | <u>-</u>            | <u>-</u>       | <u>-</u>           | <u>-</u>       |
| Ajustes de instrumentos financeiros                | -                   | -              | -                  | -              |
| Tributos sobre ajustes de instrumentos financeiros | -                   | -              | -                  | -              |
| RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO                  | <u>2.743</u>        | <u>(1.448)</u> | <u>2.743</u>       | <u>(1.448)</u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

---

CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO  
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019  
(Em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

|   | <u>Nota</u><br><u>explicativa</u> | <u>Capital</u><br><u>social</u> | <u>Reserva</u><br><u>de lucros</u><br><u>Legal</u> | <u>Lucros</u><br><u>(Prejuízos)</u><br><u>acumulados</u> | <u>Total</u>  |
|---|-----------------------------------|---------------------------------|--|--|---------------|
| <b>SALDOS EM 01 DE JANEIRO DE 2019</b>  |                                   | <b>68.475</b>                   | <b>6.486</b>                                       | -  | <b>74.961</b> |
| Redução de capital social   |                                   | (43.090)                        |  |  | (43.090)      |
| Prejuízo do exercício   |                                   | -                               | -  | (1.448)  | (1.448)       |
| Destinações:  |                                   |                                 |  |  |               |
| Dividendo mínimo obrigatório - Juros sobre o capital próprio - R\$ 7,58 por ação ON | 16                                | -                               | -  | (500)  | (500)         |
| <b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019</b>   |                                   | <b>25.385</b>                   | <b>6.486</b>                                       | <b>(1.948)</b>   | <b>29.923</b> |
| <b>SALDOS EM 01 DE JANEIRO DE 2020</b>  |                                   | <b>25.385</b>                   | <b>6.486</b>                                       | <b>(1.948)</b>   | <b>29.923</b> |
| Redução de capital social   |                                   | -                               | -  | -  | -             |
| Compensação de prejuízos  |                                   |                                 | (1.948)  | 1.948  | -             |
| Lucro / (prejuízo) líquido do exercício   |                                   | -                               | -  | 2.743  | 2.743         |
| Destinações:  |                                   |                                 |  |  |               |
| Reserva Legal   | 16                                | -                               | 137  | (137)  | -             |
| Dividendo mínimo obrigatório - Juros sobre o capital próprio - R\$ 9,86 por ação ON | 16                                | -                               | -  | (651)  | (651)         |
| <b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020</b>   |                                   | <b>25.385</b>                   | <b>4.675</b>                                       | <b>1.955</b>   | <b>32.015</b> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA  
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019  
(Em milhares de Reais)

|   | Nota<br><u>explicativa</u> | Controladora      |                        | Consolidado       |                        |
|---|----------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|------------------------|
|   |                            | <u>2020</u>       | <u>2019</u>            | <u>2020</u>       | <u>2019</u>            |
| <b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>                                   |                            |                   |                        |                   |                        |
| Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social                       |                            | 4.108             | (1.759)                | 4.111             | (1.678)                |
| Ajustes por   |                            |                   |                        |                   |                        |
| Aumento (Redução) no passivo de imposto de renda e contribuição social diferido     |                            | (262)             | (196)                  | (262)             | (196)                  |
| Redução (Aumento) no ativo diferido de imposto de renda e contribuição social       |                            | 1.438             | (115)                  | 1.428             | (34)                   |
| Depreciação   |                            | 91                | 399                    | 91                | 399                    |
| Resultado de participação em controlada   |                            | (97)              | (315)                  | -                 | -                      |
| Lucro líquido ajustado  |                            | 5.278             | (1.986)                | 5.368             | (1.509)                |
| Redução em Títulos e valores mobiliários  |                            | 866               | 695                    | 4.036             | 3.593                  |
| Redução em Operações de crédito   |                            | 2.761             | 27.924                 | 2.761             | 27.924                 |
| Aumento em Outros créditos  |                            | (17.047)          | (4.078)                | (16.994)          | (4.121)                |
| Aumento (Redução) em Captação de recursos   |                            | 9.360             | 384                    | 5.905             | (2.309)                |
| (Redução) aumento em Outras obrigações  |                            | (1.590)           | 2.597                  | (1.876)           | 2.426                  |
| <b>RECURSOS LÍQUIDOS PROVENIENTES DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>                   |                            | <u>(372)</u>      | <u>25.536</u>          | <u>(800)</u>      | <u>26.004</u>          |
| <b>FLUXO DE CAIXA UTILIZADO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>                      |                            |                   |                        |                   |                        |
| Baixas (adições) do Imobilizado   |                            | 1.606             | (12)                   | 1.606             | (12)                   |
| Redução de capital em controladas   |                            | -                 | 4.800                  | -                 | -                      |
| Dividendos recebidos  |                            | -                 | 105                    | -                 | -                      |
| <b>RECURSOS LÍQUIDOS PROVENIENTES DAS (APLICADO NAS) ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b> |                            | <u>1.606</u>      | <u>4.893</u>           | <u>1.606</u>      | <u>(12)</u>            |
| <b>FLUXO DE CAIXA UTILIZADO NAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>                     |                            |                   |                        |                   |                        |
| Pagamentos  |                            |                   |                        |                   |                        |
| Redução de capital  |                            | -                 | (43.090)               | -                 | (43.090)               |
| Dividendos pagos  |                            | (651)             | (855)                  | (651)             | (855)                  |
| Juros sobre capital próprio pagos   |                            | -                 | (1.585)                | -                 | (1.585)                |
| <b>RECURSOS LÍQUIDOS APLICADOS NAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>                  |                            | <u>(651)</u>      | <u>(45.530)</u>        | <u>(651)</u>      | <u>(45.530)</u>        |
| <b>Aumento (redução) no caixa e equivalentes</b>                                    |                            | <b><u>583</u></b> | <b><u>(15.101)</u></b> | <b><u>155</u></b> | <b><u>(19.538)</u></b> |
| Caixa e equivalentes no início do exercício   |                            | 3.177             | 18.278                 | 3.803             | 23.341                 |
| Caixa e equivalentes no final do exercício  | 4                          | <u>3.760</u>      | <u>3.177</u>           | <u>3.958</u>      | <u>3.803</u>           |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO  
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019  
(Em milhares de Reais)

|  | Nota<br><u>explicativa</u> | <u>Controladora</u> |               | <u>Consolidado</u> |               |
|--|----------------------------|---------------------|---------------|--------------------|---------------|
|  |                            | <u>2020</u>         | <u>2019</u>   | <u>2020</u>        | <u>2019</u>   |
| RECEITAS TOTAIS  |                            | 5.920               | 12.434        | 6.079              | 12.762        |
| Receitas de operações  |                            | 1.825               | 4.656         | 1.984              | 4.984         |
| Resultado de operação sujeitas a Regime Fiduciário Sem Coobrigação |                            | 4.095               | 7.778         | 4.095              | 7.778         |
| INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS                                    |                            | (2.424)             | (3.947)       | (2.471)            | (4.033)       |
| Materiais, energia, serviços de terceiros e outros                 |                            | (1.941)             | (3.406)       | (1.988)            | (3.492)       |
| Custo da captação no mercado                                       |                            | (483)               | (541)         | (483)              | (541)         |
| VALOR ADICIONADO BRUTO   |                            | 3.496               | 8.487         | 3.608              | 8.729         |
| RETENÇÕES  |                            | (91)                | (438)         | (91)               | (438)         |
| Depreciação  | 11                         | (91)                | (438)         | (91)               | (438)         |
| VALOR ADICIONADO LÍQUIDO   |                            | 3.405               | 8.049         | 3.517              | 8.291         |
| VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA                         |                            | 4.169               | 2.216         | 4.080              | 2.241         |
| Resultado de participação em controlada                            |                            | 97                  | 274           | -                  | -             |
| Receitas financeiras   |                            | 71                  | 1.679         | 74                 | 1.973         |
| Outras Receitas  |                            | 4.001               | 263           | 4.006              | 268           |
| <b>VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR</b>                         |                            | <b>7.574</b>        | <b>10.265</b> | <b>7.597</b>       | <b>10.532</b> |
| <b>DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO</b>                            |                            | <b>7.574</b>        | <b>10.265</b> | <b>7.597</b>       | <b>10.532</b> |
| Pessoal e encargos (sem INSS)                                      |                            | 2.205               | 6.642         | 2.205              | 6.720         |
| Impostos , taxas e contribuições (com INSS)                        |                            | 1.853               | 1.600         | 1.876              | 1.789         |
| Juros sobre o capital próprio e dividendos                         |                            | 651                 | 1.921         | 651                | 1.921         |
| Reserva Legal  |                            | 137                 | 102           | 137                | 102           |
| Juros pagos a terceiros  |                            | 773                 | -             | 773                | -             |
| Constituição de Reservas de Lucros                                 |                            | 1.955               | -             | 1.955              | -             |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(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 2020, abrangem a Companhia e suas controladas diretas.

- 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, estavam sujeitas a remuneração mensal pela variação do IGP-M adicionados da remuneração que excedesse ao percentual de 7% atribuído à cota sênior, depois de deduzidas as despesas e eventuais perdas incorridas pelo fundo. As demonstrações financeiras desse fundo deixaram de ser consolidadas às demonstrações financeiras da Companhia a partir deste exercício em decorrência da avaliação por parte da Administração de que, uma vez as quotas liquidadas, como de fato estão, não se verifica mais a existência de retenção significativa de riscos e benefícios.

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Em milhares de reais - R\$)

### 2. BASE DE PREPARAÇÃO

#### 2.1. Declaração 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 financeiras individuais, a partir de 2014, não diferem do IFRS aplicável às demonstrações financeiras 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 financeiras individuais são divulgadas em conjunto com as demonstrações financeiras 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 25 de março de 2021.

- 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 ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO  
FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019  
(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 financeiras individuais e consolidadas.

#### 3.1. Base para consolidação

As informações contábeis da controladora e de suas controladas, estão incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que o controle se inicia, 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%              |

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 financeiras 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.

#### 3.2. Moeda estrangeira

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

#### 3.3. 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 ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO  
FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019**  
(Em milhares de reais - R\$)

**3.4. Instrumentos financeiros**

**3.4.1. Ativos financeiros não derivativos**

A Companhia tem ativos financeiros não derivativos registrados pelo valor justo por meio do resultado, composto, basicamente, de aplicações financeiras de liquidez e rentabilidade diárias, portanto, encontram-se pelo seu valor justo na data do balanço.

A Companhia tem os seguintes ativos financeiros não derivativos: (i) ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado e (ii) ao custo amortizado. 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.

**Ativos financeiros registrados ao custo amortizado**

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.

**3.4.2. 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.

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO  
FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019**  
(Em milhares de reais - R\$)

**3.5. 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.

**3.6. 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.

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.

**3.7. 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.

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO  
FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019**  
(Em milhares de reais - R\$)

**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.

**3.8. 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.

**3.9. 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 financeiras, 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

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019 (Em milhares de reais - R\$)

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.

### 3.10. 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.

As receitas de contratos com clientes estabelecem um modelo que evidencia se os critérios para a contabilização foram satisfeitos observando as seguintes etapas:

- i) A identificação do contrato com o cliente;
- ii) A identificação das obrigações de desempenho;
- iii) A determinação do preço da transação;
- iv) A alocação do preço da transação; e
- v) O reconhecimento da receita mediante o atendimento da obrigação de desempenho.

Considerando esses aspectos, as receitas são registradas pelo valor que reflete a expectativa da Companhia de receber pela contrapartida dos serviços oferecidos aos clientes.

Deste modo, 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 financeiras 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.

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO  
FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019**  
(Em milhares de reais - R\$)

**3.11. 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.

**3.12. 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.

**3.13. 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 financeiras 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.



## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Em milhares de reais - R\$)

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.

### 3.14. 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.

### 3.15. Novas normas e interpretações ainda não efetivas:

Não existem outras normas IFRS ou interpretações IFRIC emitidas que ainda não entraram em vigor e que poderiam ter impacto significativo sobre a Companhia em exercícios subsequentes a 31 de dezembro de 2020.

## 4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

|  | Controladora      |                  | Consolidado       |                  |
|--|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
|  | <u>31/12/2020</u> | <u>31/12/201</u> | <u>31/12/2020</u> | <u>31/12/201</u> |
| Bancos conta movimento                       | 67                | 50               | 142               | 82               |
| Fundos de investimento (a)                   | -                 | 5                | -                 | -                |
| Certificados de Depósito Bancário - CDBs (b) | <u>3.693</u>      | <u>3.122</u>     | <u>3.816</u>      | <u>3.721</u>     |
| Total  | <u>3.760</u>      | <u>3.177</u>     | <u>3.958</u>      | <u>3.803</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.

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO  
FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019**  
(Em milhares de reais - R\$)

**5. ATIVOS FINANCEIROS**

**5.1 Valor justo por meio do resultado (VJR)**

|   | Controladora      |                   | Consolidado       |                   |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|   | <u>31/12/2020</u> | <u>31/12/2019</u> | <u>31/12/2020</u> | <u>31/12/2019</u> |
| Cotas de Fundo Investimento Imobiliário (a) | -                 | -                 | -                 | 3.170             |
| Marcação a mercado FII (b)                  | -                 | 773               | -                 | 773               |
| Total                                       | <u>-</u>          | <u>773</u>        | <u>-</u>          | <u>3.943</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.

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 até 31/12/2019 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 financeiras do fundo foram consolidadas nas demonstrações financeiras da Companhia daquele exercício, enquanto no balanço da Controladora é demonstrado como quota de fundo, conforme descrito na nota (a) acima.

- (b) 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.

**5.2 Aplicações ao custo amortizado**

|  | Controladora      |                   | Consolidado       |                   |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|  | <u>31/12/2020</u> | <u>31/12/2019</u> | <u>31/12/2020</u> | <u>31/12/2019</u> |
| CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários | 83                | 176               | 83                | 176               |
| Total  | <u>83</u>         | <u>176</u>        | <u>83</u>         | <u>176</u>        |

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO  
FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019**

(Em milhares de reais - R\$)

**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 18.

Esses recebíveis têm a seguinte composição:

i) Recebíveis em curso normal:

|   | <b>31/12/2020</b>   |                                     |                   |   |            |
|---|---------------------|-------------------------------------|-------------------|---|------------|
|   | Em carteira própria | Com regime fiduciário e Coobrigação | Subtotal Cibrasec | Com regime fiduciário e sem Coobrigação (*) | Total      |
| Saldo de operações de cré. de recebíveis imobiliários | 3.821               | 9.868                               | 13.689            | 15.521.717                                  | 15.535.406 |
| Ajuste a valor presente                               | (3.924)             | -                                   | (3.924)           | (151.996)                                   | (155.920)  |
| Seguro de crédito                                     | (1.297)             | -                                   | (1.297)           | -   | (1.297)    |
| Saldo líquido   | (1.400)             | 9.868                               | 8.469             | 15.369.721                                  | 15.378.189 |

(\*) valores vinculados aos patrimônios separados, demonstrados apenas para fins quantitativos e não consolidados na Companhia

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO  
FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Em milhares de reais - R\$)

|   | 31/12/2019          |                                     |                   |   |            |
|---|---------------------|-------------------------------------|-------------------|---|------------|
|   | Em carteira própria | Com regime fiduciário e Coobrigação | Subtotal Cibrasec | Com regime fiduciário e sem Coobrigação (*) | Total      |
| Saldo de operações de cré. 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)                                  | (1.297)             | -                                   | (1.297)           | -   | (1.297)    |
| Saldo líquido   | 5.806               | 13                                  | 5.819             | 18.358.883                                  | 18.364.702 |

(\*) valores vinculados aos patrimônios separados, demonstrados apenas para fins quantitativos e não consolidados na Companhia

ii) Recebíveis em liquidação:

|                            | Controladora e Consolidado |                  |            |
|----------------------------|----------------------------|------------------|------------|
|                            | 31/12/2019                 | Adições / Baixas | 31/12/2020 |
| Créditos em liquidação (b) | 7.832                      | (3.931)          | 3.901      |
| (-) Provisão para perdas   | (7.832)                    | 3.931            | (3.901)    |
| Total                      | -                          | -                | -          |

(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 2020, representava R\$ 1.297 (mesmo valor em 31 de dezembro de 2019). 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 3.7. 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 inicialmente provisões para possíveis perdas no montante de R\$ 7.832 que correspondiam à provisão para perdas em créditos em liquidação vinculados a recebíveis garantidos por debêntures não honradas pelo devedor (provisão pela totalidade da perda). Em face das garantias reais constituídas nesta operação, a Companhia procedeu com a baixa para prejuízo dos valores que excedem a avaliação das mesmas, mantendo o saldo remanescente.

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO  
FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019**  
(Em milhares de reais - R\$)

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

Essas diferenças são registradas sob a rubrica “saldo de operações com regime fiduciário pleno” e representam potenciais resultados residuais existentes na liquidação dessas operações, caso essas viessem a ocorrer na data do levantamento das informações contábeis, sem que representem qualquer responsabilidade da Securitizadora em garantir o retorno esperado pelos investidores. Desta forma, representam diferenças entre ativos e passivos vinculados ao regime fiduciário que seguem as determinações legais no que se refere 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 2020, o saldo de operações com regime fiduciário pleno é de R\$ 3.822 (R\$ 5.411 em 31 de dezembro de 2019).

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.

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de operações de recebíveis imobiliários com regime fiduciário pleno e coobrigação é de R\$ 9.868 (R\$13, em 31 de dezembro de 2019).

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO  
FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019**  
(Em milhares de reais - R\$)

**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.

|   | <u>Controladora</u> |                   | <u>Consolidado</u> |                   |
|---|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|   | <u>31/12/2020</u>   | <u>31/12/2019</u> | <u>31/12/2020</u>  | <u>31/12/2019</u> |
| Saldo credor de exercícios anteriores   |                     |                   |                    |                   |
| Antecipações do próprio exercício IRRF,<br>PIS, COFINS e CSLL retidos sobre<br>Serviços | 5.034               | 3.735             | 5.221              | 3.910             |
| Impostos recolhidos a maior   | <u>531</u>          | <u>1.932</u>      | <u>532</u>         | <u>1.988</u>      |
|   | <u>5.567</u>        | <u>5.669</u>      | <u>5.755</u>       | <u>5.900</u>      |

**8. VALORES A RECEBER DE SOCIEDADES LIGADAS**

A Companhia possui saldo a receber de operação de mútuo com o controlador de R\$ 19.477 (R\$ 3.195 em 2019) realizado com recursos de liquidez excedentes, os quais não possui encargos financeiros; e adiantamento de recursos de R\$ 1.990 para membro da administração da Companhia Controladora.

**9. DEVEDORES DIVERSOS**

Sob esta rubrica, a Companhia possui, substancialmente, na controladora, valores a receber relativos a receitas já realizadas em operações de securitização no montante de R\$ 1.749 (em 2019, R\$1.920), valores em depósito para garantia de ações judiciais no montante de R\$ 484 (em 2019, R\$ 436) além de outros valores a receber no montante de R\$ 361 (em 2019, R\$ 964), na controladora e R\$ 375 no consolidado (em 2019, R\$ 988). Em 2019 apresentava saldo a receber de mutuo junto a Companhia Controladora no montante de R\$ 3.195.

**10. 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\$ 3.901, sobre os quais foram constituídos, em exercícios anteriores, créditos tributários no valor de R\$ 1.326 (R\$ 2.671 em 31 de dezembro de 2019).

Em função do prejuízo fiscal apresentado no período findo em 31 de dezembro de 2020, a Companhia reconheceu em seu ativo R\$ 109 em créditos tributários de imposto de renda sobre prejuízo fiscal e de base negativa da contribuição social, totalizando créditos tributários acumulados de prejuízo fiscal no montante de R\$ 319.

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO  
FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019**

(Em milhares de reais - R\$)

Os créditos tributários do consolidado no valor de R\$ 2.139 (R\$ 3.567 em 31 de dezembro de 2019) referem-se ao valor de R\$ 1.435 (R\$ 2.873 em 31 de dezembro de 2019) da Cibrasec Securitizadora mais R\$ 704 (R\$ 694 em 31 de dezembro de 2019) 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       |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                 | <u>31/12/2020</u> | <u>31/12/2019</u> | <u>31/12/2020</u> | <u>31/12/2019</u> |
| De diferenças intertemporais:   |                   |                   |                   |                   |
| Imposto de renda                | 975               | 1.964             | 975               | 1.964             |
| Contribuição social             | <u>351</u>        | <u>707</u>        | <u>351</u>        | <u>707</u>        |
| Total                           | <u>1.326</u>      | <u>2.671</u>      | <u>1.326</u>      | <u>2.671</u>      |
| De prejuízos fiscais:           |                   |                   |                   |                   |
| Imposto de renda                | 80                | 148               | 517               | 579               |
| Contribuição social             | <u>29</u>         | <u>54</u>         | <u>296</u>        | <u>317</u>        |
| Total                           | <u>109</u>        | <u>202</u>        | <u>813</u>        | <u>896</u>        |
| Total dos créditos tributários: |                   |                   |                   |                   |
| Imposto de renda                | 1.055             | 2.112             | 1.646             | 2.543             |
| Contribuição social             | <u>380</u>        | <u>761</u>        | <u>700</u>        | <u>1.024</u>      |
| Total                           | <u>1.435</u>      | <u>2.873</u>      | <u>2.139</u>      | <u>3.567</u>      |
| Expectativa de realização:      |                   |                   |                   |                   |
| 2021                            | 312               | -                 | 466               | 44                |
| 2022                            | 354               | 1.598             | 530               | 1.643             |
| 2023                            | 451               | 1.002             | 675               | 1.121             |
| 2024                            | 318               | -                 | 468               | 74                |
| Demais                          | <u>-</u>          | <u>-</u>          | <u>-</u>          | <u>467</u>        |
| Total                           | <u>1.435</u>      | <u>2.873</u>      | <u>2.139</u>      | <u>3.567</u>      |

Ativos fiscais diferidos não reconhecidos

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

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

Passivos fiscais diferidos

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO  
FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019**

(Em milhares de reais - R\$)

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 |            |
|--|--------------|------------|-------------|------------|
|  | 31/12/2020   | 31/12/2019 | 31/12/2020  | 31/12/2019 |
| Ajuste a valor justo de investimentos: |              |            |             |            |
| Valor do ajuste no ativo               | -            | 773        | -           | 773        |
| Imposto de Renda e Contribuição social | -            | 262        | -           | 262        |

**11. INVESTIMENTOS (PARTICIPAÇÃO EM CONTROLADAS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 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.

Além da participação direta nas empresas citadas, constavam consolidadas nas demonstrações financeiras da Companhia, as demonstrações financeiras do fundo de investimento imobiliário CIBRASEC Crédito Imobiliário FII no qual a CIBRASEC era cotista subordinado. Tendo sido liquidadas as quotas subordinadas, dentro dos limites estabelecidos em regulamento, a Companhia deixou de consolidar as informações do Fundo em suas demonstrações consolidadas.

Os principais ativos do fundo eram 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 estavam apresentados em “Obrigações vinculadas a cotas de Fundo de Investimento Imobiliário”.

Os quadros abaixo apresentam um sumário das informações contábeis nas empresas investidas em 30 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019.

| Forma de constituição                      | 31/12/2020                               |                                    |       |                                      |       |
|--|--|------------------------------------|-------|--------------------------------------|-------|
|  | Cibrasec Administradora de Recursos Ltda | Cibrasec Serviços Financeiros Ltda | Total | Cibrasec Crédito Imobiliário s – FII | Total |
| Nº de ações/cotas emitidas                 | 2.200.000                                | 10.000                             | -     | -                                    | -     |
| Ativo                                      | 949                                      | 205                                | 1.154 | -                                    | 1.154 |
| Passivo                                    | 36                                       | 22                                 | 58    | -                                    | 58    |
| Patrimônio líquido (Ajustado)              | 913                                      | 183                                | 1.096 | -                                    | 1.096 |
| Lucro líquido (prejuízo) do período        | (32)                                     | 129                                | 97    | -                                    | 97    |
| Lucro líquido por ação/cota                | (0,0145)                                 | 12,90                              | -     | -                                    | -     |
| Ações/cotas negociadas em bolsa de valores | Não                                      | Não                                | -     | -                                    | -     |
| Valor do investimento                      | 913                                      | 183                                | 1.096 | -                                    | 1.096 |



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO  
FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019**  
(Em milhares de reais - R\$)

| Forma de constituição                      | 31/12/2019  |   |       |  |       |
|--|---|---|-------|--|-------|
|  | Cibrasec<br>Administradora<br>de Recursos<br>Ltda | Cibrasec<br>Serviços<br>Financeiros<br>Ltda | Total | Cibrasec<br>Crédito<br>Imobiliários<br>– 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   |

## 12. IMOBILIZADO

|                              | Taxa<br>anual<br>de<br>deprec.<br>- % | Controladora       |              | Consolidado |              |
|------------------------------|---------------------------------------|--------------------|--------------|-------------|--------------|
|                              |                                       | 31/12/2020         | 31/12/2019   | 31/12/2020  | 31/12/2019   |
|                              |                                       | Imóveis para venda | -            | -           | 2.956        |
| Móveis e utensílios          | 10                                    | 388                | 388          | 388         | 391          |
| Equipamentos de comunicação  | 20                                    | 76                 | 76           | 76          | 76           |
| Sistema de process. de dados | 20                                    | 2.219              | 2.219        | 2.239       | 2.239        |
| Outros                       | 20                                    | 33                 | 33           | 33          | 33           |
| Subtotal                     |                                       | 2.716              | 5.672        | 2.736       | 5.695        |
| Depreciação acumulada        |                                       | (2.562)            | (3.821)      | (2.582)     | (3.844)      |
| <b>Total</b>                 |                                       | <b>154</b>         | <b>1.851</b> | <b>154</b>  | <b>1.851</b> |

## 13. RECURSOS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS E DO AGRONEGÓCIO - 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.

Os CRIs e CRAs emitidos sob o regime fiduciário, conforme mencionado na nota explicativa nº 6,

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO  
FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019**

(Em milhares de reais - R\$)

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 18.

|                      | 31/12/2020            |                                     |                   |   | Total      |
|----------------------|-----------------------|-------------------------------------|-------------------|---|------------|
|                      | Sem regime fiduciário | Com regime fiduciário e coobrigação | Subtotal CIBRASEC | Com regime fiduciário e sem coobrigação (*) |            |
| Saldo dos CRIs/ CRAs | -                     | 9.868                               | 9.868             | 15.400.607                                  | 15.410.475 |

(\*) valores vinculados aos patrimônios separados, demonstrados apenas para fins quantitativos e não consolidados na Companhia.

|                      | 31/12/2019            |                                     |                   |   | Total      |
|----------------------|-----------------------|-------------------------------------|-------------------|---|------------|
|                      | Sem regime fiduciário | Com regime fiduciário e coobrigação | Subtotal CIBRASEC | Com regime fiduciário e sem coobrigação (*) |            |
| Saldo dos CRIs/ CRAs | -                     | 5                                   | 5                 | 18.685.699                                  | 18.685.704 |

(\*) valores vinculados aos patrimônios separados, demonstrados apenas para fins quantitativos e não consolidados na Companhia

## 14. OUTRAS OBRIGAÇÕES

### a) Passivos contingentes:

Não existem em 31 de dezembro de 2020 passivos contingentes que possam estar relacionados a processos de natureza fiscal ou trabalhista, com perda possível ou provável.

Em 31 de dezembro de 2019 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. O montante provisionado de R\$ 27 foi suficiente para a cobertura da perda.

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Em milhares de reais - R\$)

### 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 2020, o saldo é de R\$ 1.788 no individual e R\$ 1.790 no consolidado (R\$ 3.137 no individual e R\$ 3.109 no consolidado em 31 de dezembro de 2019).

### 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 2020, o saldo individual e consolidado é de R\$ 777 (R\$ 637 em 31 de dezembro de 2019), refere-se integralmente a garantias retidas para suprir futuras inadimplências das operações sem regime fiduciário.

## 15. 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.

Até o mês de julho de 2019, 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 2020

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Em milhares de reais - R\$)

inexistem operações de crédito de recebíveis imobiliários adquiridas de partes relacionadas.

A Companhia possui saldo a receber de operação de mútuo com o controlador de R\$ 19.477 (R\$ 3.195 em 2019) realizado com recursos de liquidez excedentes, os quais não possui encargos financeiros; e adiantamento de recursos de R\$ 1.990 para membro da administração da Companhia Controladora.

Conforme descrito na nota 20 (resultado na venda de bens), no segundo trimestre de 2020, a Companhia realizou a venda, pelo valor de mercado e para pessoa física vinculada, de um imóvel que era utilizado como sede própria até 2019.

### Operações com pessoal-chave da administração

Remuneração de pessoal-chave da Administração

No período findo em 31 de dezembro de 2020, os administradores são remunerados pelo regime da CLT (Consolidação das Leis do Trabalho), representando valores que totalizaram R\$ 367 na Controladora e no Consolidado.

A Companhia não fornece outros benefícios não caixa a administradores, bem como não contribui para planos de benefício pós-emprego ou oferece programas de opção de compra de ações da Companhia.

## 16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DIVIDENDOS

### a) Capital social:

O capital social subscrito e integralizado é de R\$ 25.386, dividido em 41.403 ações ordinárias e 246 ações preferenciais Classe A, todas sem valor nominal, da forma nominativa.

### 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 2020 o saldo de reserva legal é de R\$ 4.675.

### c) Dividendos:

Está assegurado aos acionistas um dividendo mínimo de 25% do lucro líquido anual e, não havendo

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO  
FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019**

(Em milhares de reais - R\$)

destinação à constituição de reserva para contingência, será assegurado pagamento de dividendos adicionais.

**d) Juros sobre o capital próprio:**

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2020 não foram atribuídos juros sobre o capital próprio a título de dividendos sobre o período.

A Companhia optou em 2019 pela destinação de juros sobre o capital próprio, utilizando a Taxa de Juros de Longo Prazo - TJLP mensal, calculada sobre o patrimônio líquido do ano anterior. 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).

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

**17. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL**

**a) Despesa com imposto de renda e contribuição social**

|   | Controladora   |                | Consolidado    |                |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
|   | 31/12/2020     | 31/12/2019     | 31/12/2020     | 31/12/2019     |
| Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social          | <u>4.108</u>   | <u>(1.759)</u> | <u>4.111</u>   | <u>(1.678)</u> |
| Imposto de renda e contribuição social às alíquotas de 25% e 9%       | (1.396)        | 598            | (1.398)        | 570            |
| Efeito sobre os juros sobre o capital próprio                         | -              | -              | -              | -              |
| Efeito sobre IRPJ diferido sobre ajuste a valor de mercado de títulos | -              | (161)          | -              | (263)          |
| Efeito sobre equivalência patrimonial                                 | 33             | 107            | -              | -              |
| Despesas indedutíveis   | 1              | (317)          | 1              | (77)           |
| Outros ajustes  | (3)            | 82             | 29             | -              |
| Imposto de renda e contribuição social do período                     | <u>(1.365)</u> | <u>311</u>     | <u>(1.368)</u> | <u>230</u>     |

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO  
FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Em milhares de reais - R\$)

## 18. 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 financeiras.

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 13. 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.

| 31/12/2020   |  |                       |             |
|--|--|-----------------------|-------------|
|  | Natureza do risco associado                              | Saldo exposto a risco |             |
|  |  | Individual            | Consolidado |
| <u>Ativos expostos a risco:</u>                        |  |                       |             |
| Caixa e equivalentes de caixa                          | Mercado e liquidez                                       | 3.760                 | 3.958       |
| Ativos financeiros – Valor justo por meio do resultado | Mercado e crédito, liquidez, pré-pagamento e operacional | -                     | -           |
| Operações de crédito                                   | Crédito, liquidez, pré-pagamentos e operacional          | 8.469                 | 8.469       |
| <u>Passivos expostos a risco:</u>                      |  |                       |             |
| Captação de recursos                                   | Liquidez, pré-pagamentos e operacional                   | 9.868                 | 9.868       |
| 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       |

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO  
FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019**

(Em milhares de reais - R\$)

**Hierarquia de valor justo:**

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

Os diferentes níveis foram definidos como a seguir:

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

|  | Controladora |              | Consolidado  |              |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
|  | Nível 2      | Total        | Nível 2      | Total        |
| <u>31 de dezembro de 2020</u>                          |              |              |              |              |
| Ativos financeiros – Valor justo por meio do resultado | 83           | 83           | 83           | 83           |
| Caixa e equivalentes de caixa (TVM)                    | <u>3.760</u> | <u>3.760</u> | <u>3.958</u> | <u>3.958</u> |
| Total  | <u>3.843</u> | <u>3.843</u> | <u>4.041</u> | <u>4.041</u> |

|  | Controladora |              | Consolidado  |              |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
|  | Nível 2      | Total        | Nível 2      | Total        |
| <u>31 de dezembro de 2019</u>                          |              |              |              |              |
| Ativos financeiros – Valor justo por meio do resultado | 825          | 825          | 3.995        | 3.995        |
| Caixa e equivalentes de caixa (TVM)                    | <u>3.177</u> | <u>3.177</u> | <u>3.803</u> | <u>3.803</u> |
| Total  | <u>4.002</u> | <u>4.002</u> | <u>7.922</u> | <u>7.798</u> |

**Estrutura do gerenciamento do risco:**

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

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Em milhares de reais - R\$)

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

- a) **Risco de mercado** - Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas, descasamento de prazos ou moedas nas carteiras ativas e passivas acompanhadas mensalmente para direcionar estratégias para operações. Para as operações em andamento, o risco é minimizado pela compatibilidade entre os títulos emitidos e os recebíveis que lhes dão lastro. No que diz respeito à atividade de tesouraria, as disponibilidades estão concentradas em aplicações de renda fixa e, quando aplicável, têm os seus saldos ajustados a valor de mercado.
- b) **Risco de crédito** - Considerado como a possibilidade de a Companhia incorrer em perdas resultantes de problemas financeiros com seus clientes, que os levem a não honrar os compromissos assumidos com a Companhia. Para minimizar esse risco todos os créditos ofertados são submetidos à rigorosa análise qualitativa, abrangendo, entre outros quesitos, a análise histórica da pontualidade na solvência das obrigações e a relação entre saldos devedores e garantias a eles relacionadas. Adicionalmente, quando aplicável, os créditos adquiridos estão garantidos por coobrigação dos cedentes, assegurando a integralidade do fluxo de caixa previsto mesmo na hipótese de inadimplência dos devedores. Quanto ao gerenciamento dos recursos em tesouraria, este tem como parâmetro, entre outros, a pulverização das disponibilidades de caixa entre instituições com adequada classificação de risco.
- c) **Risco de liquidez** - Considerado pela capacidade de a Companhia gerenciar os prazos de recebimento dos seus ativos em relação aos pagamentos derivados das obrigações assumidas. Esse risco é eliminado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos, além da manutenção obrigatória de uma reserva mínima de liquidez, em montante não inferior a 2% do saldo dos títulos emitidos. Além desses procedimentos, a Companhia mantém a seguinte linha de crédito que poderá ser acionada:
  - R\$ 2.000 de linha de crédito de saque a descoberto não garantidos. Se acionada, os juros serão pagos de acordo com o CDI mais 242 pontos base. Esta linha de crédito possui vencimento de 180 dias, que é renovado automaticamente de acordo com a opção da Companhia.

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



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO  
FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019**  
(Em milhares de reais - R\$)

| Regime   | Classificação     | Saldo devedor | Ajuste a valor presente | Total        |
|--|-------------------|---------------|-------------------------|--------------|
|  | Até 12 meses      | -             | -                       | -            |
| Recebíveis imobiliários, com e sem regime fiduciário | Acima de 12 meses | 13.689        | (5.221)                 | 8.469        |
|  | <b>Total</b>      | <b>13.689</b> | <b>(5.221)</b>          | <b>8.469</b> |

- d) **Pré-pagamentos** - O risco derivado dos pré-pagamentos por parte dos devedores dos créditos securitizados, comum nas operações de securitização, é neutralizado na Companhia pela disposição inserida nos títulos emitidos que lhe permite pré-pagar os títulos emitidos na proporção das antecipações efetuadas pelos devedores dos recebíveis utilizados como lastro.
- e) **Risco operacional** - Entendido como relacionado à possibilidade de ocorrência de perdas não previstas decorrentes da inadequação dos sistemas, das práticas e medidas de controle em resistir e preservar a situação esperada por ocasião da ocorrência de falhas na modelagem de operações, na infraestrutura de apoio, de erros humanos, de variações no ambiente empresarial e de mercado e/ou de outras situações adversas que atentem contra o fluxo normal das operações. Com o objetivo de minimizar esses defeitos, a Companhia estabeleceu rotinas redundantes de verificação, realizadas por profissionais diferentes e/ou de área diversa daquela em que o procedimento se originou, em todos os processos críticos até que os seus sistemas de contratação, registro, evolução e acompanhamento das carteiras de recebíveis adquiridas e CRIs/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.

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Em milhares de reais - R\$)

### **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 financeiras.

Nesse sentido, os instrumentos financeiros representados pelos CRIs/CRA's 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 CRA's, a Companhia evidencia que a análise de sensibilidade aplicada a esses contratos indica que, em caso de alteração de cenários, em especial de elevação acentuada nas taxas de juros, poder-se-ia incorrer em custos de oportunidade, não sendo esperado quaisquer prejuízos materiais.

Os instrumentos financeiros vinculados à troca de indexadores, tiveram o objetivo de compatibilizar os índices de atualização monetária aplicáveis a contratos de recebíveis imobiliários que lastream a emissão de CRIs e CRA's. 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.

### **19. OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS**

Em 31 de dezembro de 2020, a importância de R\$ 3.455 refere-se, principalmente, ao resultado na venda de unidade imobiliária ocorrida no exercício (nota explicativa nº 20), além da variação monetária ativa e recuperação de impostos incorridos no período no montante de 579 (em 2019, R\$225). Além disso, em 2019 houve reversão de provisões para contingências na importância de R\$ 333, evento que não se repetiu no exercício 2020.

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Em milhares de reais - R\$)

### **20. RESULTADO NA VENDA DE BENS**

No segundo trimestre de 2020, a Companhia realizou a venda, pelo valor de mercado e para pessoa física vinculada, de um imóvel que era utilizado como sede própria até 2019, pelo valor de R\$ 5.060, cujo valor líquido contábil do imóvel era R\$ 1.605 (custo de aquisição de R\$ 2.956 e depreciação acumulada de R\$ 1.351), auferindo um resultado bruto de R\$ 3.455, cujos valores a receber foram liquidados no mês de julho de 2020.

### **21. RECEITAS DE SECURITIZAÇÃO**

Decorre das rendas para a realização de operações de securitização, bem como as rendas de gestão dos patrimônios em separado do período, que estão sendo apresentadas deduzidas dos impostos diretos da operação.

### **22. 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).

### **23. 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 30 de dezembro de 2020, 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 2019), e R\$ 264 para responsabilidade civil (R\$ 264 em 31 de dezembro de 2019).

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Em milhares de reais - R\$)

### **24. 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 financeiras 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 financeiras 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.

### **25. 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 BLB Auditores Independentes relacionados a esta Companhia, que não o serviço de exame das demonstrações financeiras.

### **26. EVENTOS SUBSEQUENTES**

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

### **27. DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE A PUBLICAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS**

Em conformidade com o artigo 25, § 1º, inciso V e VI da Instrução CVM nº 480/09, os Diretores declaram que reviram, discutiram e aprovam as Informações Financeiras Trimestrais da Companhia e o relatório dos auditores independentes realizada em 25 de março de 2021.

\* \* \*