

ISEC SECURITIZADORA S.A.

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



ISEC Securitizadora S/A

**COMPANHIA ABERTA
CNPJ/MF Nº 08.769.451/0001-08
NIRE 35.300.340.949**

**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 Brasil cresceu 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.

Mesmo com as dificuldades geradas pela pandemia observamos vinte e oito IPOs na Bolsa de Valores Brasileira, bem como verificamos aumento de 22% no total de emissões de CRIs em relação ao exercício anterior. Os fatores acima mencionados somados aos juros nos menores patamares da série histórica criaram um ambiente que proporcionou volume interessante de negócios bem como demonstraram a resiliência do mercado de capitais brasileiro.

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 emitiu R\$ 5,7 bilhões em CRIs e CRAs durante o exercício de 2020.

A companhia registrou, no exercício de 2020, prejuízo líquido de R\$ 424 mil. Em que pese a elevação das receitas operacionais e da contenção de despesas administrativas, esse resultado foi influenciado – basicamente – pelos gastos vinculados a readequação da sua estrutura operacional à sua estratégia de atuação, bem com pelos custos relacionados ao processo de financiamento das suas atividades empresariais.

No cenário de pandemia global onde os negócios se adaptaram à novas realidades de distanciamento, dificuldades de deslocamento, de infraestrutura e, inclusive, legais para operacionalização em larga escala do teletrabalho a Companhia concluiu importante mudança estratégica o qual consolidou seus serviços de securitização e lançando seu *marketplace* de acesso a capital.

O processo de reestruturação iniciado pela nova administração contratou mais de cinquenta profissionais de mercado das mais variadas experiências qualificando ainda mais as equipes das Companhia.

Devido as negociações com seus credores as dívidas foram refinanciadas alongando os vencimentos, liberando caixa para investimentos necessários em pessoas e tecnologia, bem como resultando no caixa consolidado de R\$ 9.971 mil.

Outras informações

Relacionamento com auditores independentes

A partir do exercício 2017, em decorrência de aspectos exclusivamente comerciais, a BDO RCS Auditores Independentes que vinha prestando os serviços de auditoria externa das demonstrações financeiras desde o exercício 2013 foi substituída pela **BLB BRASIL Auditores Independentes**, que, em consequência, passou a realizar os serviços de auditoria externa das demonstrações financeiras da companhia.

Para o adequado gerenciamento e divulgação da existência de eventuais conflitos de interesse, a ISEC, como parte de suas práticas de governança corporativa, evidencia que – exceto pela contratação pontual da BLB BRASIL com a finalidade de elaboração dos laudos de avaliação necessários à incorporação de duas outras empresas integrantes do grupo - não contratou quaisquer outros serviços, além da auditoria independente de suas demonstrações financeiras, junto à empresa BLB BRASIL 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 ISEC, 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

ISEC SECURITIZADORA S.A.

São Paulo – SP

Opinião



Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da ISEC SECURITIZADORA S.A. (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 ISEC SECURITIZADORA S.A., 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.

Receitas de intermediação financeiras - Conforme notas explicativas nº 3.10 e 18.1 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

| Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria. | Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria. |
|--|---|
| <p>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.</p> | <p>Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: (i) conciliação contábil das receitas; (ii) análise dos documentos fiscais de prestação de serviços, por amostragem; (iii) verificação da entrada dos recursos em conta corrente da Companhia, por amostragem; (iv) 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; (v) avaliação da adequação das divulgações efetuadas pela Companhia relacionadas a este assunto.</p> <p>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.</p> |

Ênfases - Transações com partes relacionadas



Conforme mencionado na nota explicativa nº 20 às demonstrações financeiras, às demonstrações financeiras da Controladora possuem em 31 de dezembro de 2020 valores a receber e a pagar com “partes relacionadas”), em condições específicas definidas entre si, nos montantes de R\$1.721 e R\$20.364, respectivamente (R\$ 24 a receber e R\$ 3.235 a pagar, em 31 de dezembro de 2019); e nas demonstrações consolidadas, valores a receber e a pagar com “partes relacionadas” nos montantes de R\$3.711 e R\$ 42, respectivamente (R\$ 24 a receber e R\$ 40 a pagar, em 31 de dezembro de 2019), 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. Nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 conteve a mesma ênfase.

Outros assuntos



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

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.

| | Nota Explicativa | CONTROLADORA | | CONSOLIDADO | | Nota Explicativa | CONTROLADORA | | CONSOLIDADO | |
|--|---------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 | | 2020 | 2019 | | |
| ATIVO | | | | | | PASSIVO | | | | |
| CIRCULANTE | | 11.991 | 7.185 | 25.637 | 37.185 | CIRCULANTE | 10.002 | 10.848 | 13.528 | 19.759 |
| Caixa e equivalentes de caixa | 4 | 6.013 | 1.744 | 9.971 | 5.723 | Captação de recursos | 5.319 | 8.485 | 5.320 | 12.449 |
| Caixa | | 1 | - | 1 | - | Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário | - | - | - | 5 |
| Bancos conta movimento | | 431 | 7 | 573 | 89 | Obrigações vinculadas a cotas de Fundo de Investimento Imo | - | - | - | 3.455 |
| Aplicações financeiras de liquidez imediata | | 5.581 | 1.737 | 9.397 | 5.634 | Obrigações por empréstimos | 12 | 4.204 | - | 4.205 |
| Títulos e valores mobiliários | 5 | - | - | 83 | 3.943 | Obrigações por debêntures emitidas | 13 | 1.115 | 8.485 | 1.115 |
| Aplicações financeiras ao custo amortizado | | - | - | 83 | - | Outras obrigações | | 4.683 | 2.363 | 8.208 |
| Aplicações financeiras a valor justo por meio do resultado | | - | - | - | 3.943 | Juros sobre capital próprio a pagar | | - | - | 21 |
| Operações de crédito | | - | 288 | - | 11.080 | Dividendos a pagar | | 64 | 63 | 81 |
| Recebíveis imobiliários com regime fiduciário | | - | - | - | 13 | Provisão bônus por desempenho | | - | - | - |
| Ajuste a valor presente de recebíveis imobiliários com regime fiduciário | | - | - | - | - | Fiscais e previdenciárias | | 641 | 286 | 1.019 |
| Recebíveis imobiliários em carteira própria | | - | 288 | - | 5.656 | Provisão para pagamentos a efetuar | 14 | 923 | 121 | 1.465 |
| Ajuste a valor presente de recebíveis imobiliários em carteira própria | | - | - | - | - | Arrendamentos a pagar - imóveis alugados | 15 | 411 | 291 | 411 |
| Saldo de operação com regime fiduciário pleno | | - | - | - | 5.411 | Provisão para cobertura de passivos contingentes | | - | - | - |
| (-) Provisão para créditos duvidosos | | - | - | - | - | Credores diversos | 16 | 2.644 | 1.602 | 4.434 |
| Outros créditos | | 5.892 | 5.137 | 15.497 | 16.423 | Obrigações na aquisição de recebíveis | | - | - | 777 |
| Adiantamentos concedidos | | 1 | 300 | 437 | 1.152 | PASSIVO NÃO CIRCULANTE | 37.138 | 26.306 | 26.642 | 23.111 |
| Impostos e contribuições a compensar | 6 | 2.766 | 4.214 | 8.521 | 10.114 | Captação de recursos | | 15.044 | 21.898 | 24.912 |
| Valores a receber de sociedade coligada | | 652 | 24 | - | 24 | Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário | | - | - | 9.868 |
| Devedores diversos | 9 | 1.014 | 599 | 3.622 | 3.943 | Obrigações por emissão de CRI sem regime fiduciário | | - | - | - |
| Imóveis adjudicados | | - | - | 992 | 973 | Obrigações por debêntures emitidas | 13 | 9.805 | 21.898 | 9.805 |
| Créditos Tributários | 7 | 1.459 | - | 1.925 | 217 | Obrigações por empréstimos | 12 | 5.239 | - | 5.239 |
| Despesas antecipadas | | 86 | 16 | 86 | 16 | Outras obrigações | | 22.094 | 4.408 | 1.730 |
| ATIVO NÃO CIRCULANTE | | 38.757 | 34.001 | 18.141 | 9.717 | Mútuo com controladas | | 20.364 | 3.195 | - |
| REALIZÁVEL A LONGO PRAZO | | 5.019 | 3.154 | 16.264 | 6.942 | Arrendamentos a pagar - imóveis alugados | 15 | 690 | 173 | 690 |
| Operações de crédito | | - | - | 8.469 | 438 | Adiantamentos para futuro aumento de capital | | 1.040 | 1.040 | 1.040 |
| Recebíveis imobiliários com regime fiduciário | | - | - | 9.868 | - | PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 17 | 3.608 | 4.032 | 3.608 |
| Ajuste a valor presente de recebíveis imobiliários com regime fiduciário | | - | - | (5.221) | - | Capital social | | 7.671 | 7.671 | 7.671 |
| Recebíveis imobiliários em carteira própria | | - | - | - | 438 | Reservas de lucros | | 1.175 | 1.175 | 1.175 |
| Ajuste a valor presente de recebíveis imobiliários sem regime fiduciário | | - | - | - | - | Dividendos adicionais propostos | | - | - | - |
| Saldo de operação com regime fiduciário pleno | | - | - | 3.822 | - | Ajuste a valor de mercado | | - | - | - |
| Outros créditos | | 5.019 | 3.154 | 7.795 | 6.504 | Lucros (Prejuízos) acumulados | | (5.238) | (4.814) | (5.238) |
| Crédito tributário | 7 | 3.298 | 3.154 | 4.971 | 6.504 | | | | | (4.814) |
| Valores a receber de sociedades ligadas | | 1.721 | - | 2.824 | - | | | | | |
| INVESTIMENTO | | 32.030 | 29.938 | 15 | 15 | | | | | |
| Investimento em Coligadas e Controladas | 10 | 32.015 | 29.923 | - | - | | | | | |
| Outros Investimentos | | 15 | 15 | 15 | 15 | | | | | |
| ARRENDAMENTOS | | 1.061 | 432 | 1.061 | 432 | | | | | |
| Direitos de uso sobre imóveis alugados | 8 | 1.061 | 432 | 1.061 | 432 | | | | | |
| IMOBILIZADO | 11 | 647 | 477 | 801 | 2.328 | | | | | |
| Imobilizado de uso | | 1.377 | 847 | 4.113 | 6.542 | | | | | |
| (-) Depreciação Acumulada de imobilizado de uso | | (730) | (370) | (3.312) | (4.214) | | | | | |
| TOTAL DO ATIVO | | 50.748 | 41.186 | 43.778 | 46.902 | TOTAL DO PASSIVO | 50.748 | 41.186 | 43.778 | 46.902 |

ISEC SECURITIZADORA S.A.

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS

EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019

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

| | Nota <u>explicativa</u> | Controladora | | Consolidado | |
|---|----------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|
| | | <u>2020</u> | <u>2019</u> | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
| RECEITAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA | | | | | |
| Operações de crédito | 18.1 | 14.212 | 4.811 | 16.196 | 8.620 |
| Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário e sem coobrigação | | 244 | - | 4.339 | 7.477 |
| Total das receitas da intermediação financeira | | 14.456 | 4.811 | 20.535 | 16.097 |
| DESPESAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA | | | | | |
| Captação no mercado | | (15) | (1.969) | (498) | (2.126) |
| Total das despesas da intermediação financeira | | (15) | (1.969) | (498) | (2.126) |
| RESULTADO BRUTO DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA | | 14.441 | 2.842 | 20.037 | 13.971 |
| OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS | | | | | |
| Despesas com pessoal | | (2.176) | (56) | (4.747) | (7.601) |
| Outras despesas administrativas | 18.2 | (12.092) | (6.652) | (14.080) | (12.147) |
| Despesas tributárias | | (884) | (649) | (1.026) | (1.003) |
| Resultado de participação em controlada | | 2.743 | 809 | - | 2.257 |
| Resultado financeiro | | (4.479) | 1.188 | (5.178) | 1.755 |
| Outras receitas operacionais | 18.3 | 1.392 | 336 | 5.431 | 922 |
| Outras despesas operacionais | 18.3 | (970) | (548) | (1.094) | (1.114) |
| Total de outras receitas (despesas) operacionais | | (16.466) | (5.572) | (20.694) | (16.931) |
| RESULTADO ANTES DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL E DO IMPOSTO DE RENDA | | (2.025) | (2.730) | (657) | (2.960) |
| Contribuição social e imposto de renda | 18.4 | 1.601 | 1.202 | 233 | 1.432 |
| LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO | | (424) | (1.528) | (424) | (1.528) |
| TOTAL DO LUCRO LÍQUIDO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO (EM R\$) | | | | | |
| Ordinárias | | - | 0,05527 | - | 0,27467 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ISEC SECURITIZADORA S.A.

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 | (424) | (1.528) | (424) | (1.528) |
| Outros resultados abrangentes | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO | <u>(424)</u> | <u>(1.528)</u> | <u>(424)</u> | <u>(1.528)</u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ISEC SECURITIZADORA S.A.

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)

| | Nota <u>explicativa</u> | Capital <u>social</u> | Reserva de lucros <u>Legal</u> | Dividendos adicionais <u>propostos</u> | Lucros acumulados | <u>Total</u> |
|---|----------------------------|--------------------------|--------------------------------------|--|-----------------------|---------------------|
| SALDOS EM 01 DE JANEIRO DE 2019 | | 4.860 | 1.082 | - | (2.443) | 3.499 |
| Aumentos de capital social - incorporação de empresas | | 2.811 | - | - | - | 2.811 |
| Prejuízo do exercício | | - | - | - | (1.528) | (1.528) |
| Valores advindos de incorporação de empresas | | - | 93 | - | (843) | (750) |
| SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 | | <u>7.671</u> | <u>1.175</u> | <u>-</u> | <u>(4.814)</u> | <u>4.032</u> |
| SALDOS EM 01 DE JANEIRO DE 2020 | | 7.671 | 1.175 | - | (4.814) | 4.032 |
| Resultado do exercício | | - | - | - | (424) | (424) |
| SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 | | <u>7.671</u> | <u>1.175</u> | <u>-</u> | <u>(5.238)</u> | <u>3.608</u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

| | Nota <u>explicativa</u> | <u>Controladora</u> | | <u>Consolidado</u> | |
|---|----------------------------|---------------------|-----------------|--------------------|-----------------|
| | | <u>2020</u> | <u>2019</u> | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
| FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS | | | | | |
| Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social | | (2.025) | (1.528) | (657) | (1.528) |
| Ajustes por | | | | | |
| Reversão de provisão para créditos duvidosos | | - | - | - | - |
| Crédito tributário | | - | - | - | - |
| Reversão de outras provisões | | - | - | - | - |
| Redução (Aumento) no Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos | | - | - | (262) | (230) |
| Depreciação | | 360 | 192 | 451 | 591 |
| Resultado de participação em controlada | | (2.743) | (809) | - | - |
| Lucro líquido ajustado | | (4.408) | (2.145) | (468) | (1.167) |
| Impostos e contribuições próprias pagos no período | | - | - | - | - |
| Redução (aumento) em Títulos a Valor Justo por Meio do resultado | | - | - | 4.036 | 3.593 |
| Redução (aumento) em Operações de crédito | | 288 | (288) | 3.049 | 27.636 |
| Redução (aumento) em Outros créditos | | (1.019) | (4.132) | (16.761) | (8.253) |
| Redução (aumento) em Despesas Antecipadas | | (70) | - | (70) | - |
| Aumento em Captação de recursos | | - | - | - | - |
| (Redução) aumento em Outras obrigações | | 2.837 | 1.403 | 961 | 3.829 |
| RECURSOS LÍQUIDOS PROVENIENTES DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS | | (2.372) | (5.162) | (9.253) | 25.638 |
| FLUXO DE CAIXA UTILIZADO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO | | | | | |
| Adição do Imobilizado | | (530) | (373) | 1.076 | (385) |
| Adição em investimentos | | - | (29.923) | - | (29.423) |
| Adição em contratos de arrendamento | | (629) | - | (629) | - |
| Dividendos recebidos | | 651 | - | - | - |
| RECURSOS LÍQUIDOS PROVENIENTES DAS (APLICADO NAS) ATIVIDADES DE INVESTIMENTO | | (508) | (30.296) | 447 | (29.808) |
| FLUXO DE CAIXA UTILIZADO NAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO | | | | | |
| Pagamentos | | | | | |
| Redução de capital | | - | - | - | (43.090) |
| Empréstimos | | 7.149 | 34.313 | 13.054 | 32.004 |
| Dividendos pagos | 15 | - | - | - | (855) |
| Juros sobre capital próprio pagos | 15 | - | - | - | (1.585) |
| Recebimentos | | | | | |
| Aumento de capital | | - | 2.811 | - | - |
| RECURSOS LÍQUIDOS APLICADOS NAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO | | 7.149 | 37.124 | 13.054 | (13.526) |
| Aumento (redução) no caixa e equivalentes | | 4.269 | 1.666 | 4.248 | (17.696) |
| Caixa e equivalentes no início do exercício | | 1.744 | 78 | 5.723 | 23.419 |
| Caixa e equivalentes no final do exercício | 4 | <u>6.013</u> | <u>1.744</u> | <u>9.971</u> | <u>5.723</u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

| | Nota explicativa | Controladora | | Consolidado | |
|--|---------------------|--------------|----------------|---------------|--------------|
| | | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| RECEITAS TOTAIS | | 14.456 | 4.811 | 20.535 | 16.097 |
| Receitas de operações | | 14.456 | 4.811 | 20.535 | 16.097 |
| Resultado de operação sujeitas a Regime Fiduciário Sem Coobrigação | | - | - | - | - |
| INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS | | (12.717) | (8.977) | (15.221) | (14.796) |
| Materiais, energia, serviços de terceiros e outros | | (12.702) | (7.008) | (14.723) | (12.670) |
| Custo da captação no mercado | | (15) | (1.969) | (498) | (2.126) |
| VALOR ADICIONADO BRUTO | | 1.739 | (4.166) | 5.314 | 1.301 |
| RETENÇÕES | | (360) | (192) | (451) | (591) |
| Depreciação | 11 | (360) | (192) | (451) | (591) |
| VALOR ADICIONADO LÍQUIDO | | 1.379 | (4.358) | 4.863 | 710 |
| VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA | | 4.182 | 2.333 | 5.552 | 4.934 |
| Resultado de participação em controlada | | 2.743 | 809 | - | 2.257 |
| Receitas financeiras | | 47 | 1.188 | 121 | 1.755 |
| Outras Receitas | | 1.392 | 336 | 5.431 | 922 |
| VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR | | 5.561 | (2.025) | 10.415 | 5.644 |
| DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO | | 5.561 | (2.025) | 10.415 | 5.644 |
| Pessoal e encargos (sem INSS) | | 2.176 | 56 | 4.747 | 7.601 |
| Impostos , taxas e contribuições (com INSS) | | (717) | (553) | 793 | (429) |
| Juros pagos a terceiros | | 4.526 | - | 5.299 | - |
| Reserva Legal | | - | - | - | - |
| Movimentação em prejuízo do período | | (424) | (1.528) | (424) | (1.528) |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

(Em milhares de reais - R\$)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A ISEC Securitizadora S.A. (“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**, constituída em 5 de março de 2007, tem como principais objetivos sociais: (a) a aquisição e securitização de créditos imobiliários e do agronegócio passíveis de securitização; (b) emissão e colocação, junto ao mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, ou de qualquer outro título de crédito ou valor mobiliário compatível com suas atividades; (c) realização de negócios e a prestação de serviços relacionados às operações de securitização de créditos imobiliários e do agronegócio e emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio; e (d) realização de operações de hedge em mercados derivativos visando a cobertura de riscos na carteira de créditos imobiliários e do agronegócio.

A Companhia obteve a homologação de seu registro em 02 de julho de 2007, junto a Comissão de Valores Mobiliários (CVM), condição básica para o desenvolvimento dos negócios.

As atividades operacionais da Companhia tiveram seu início no ano de 2013, e ao longo dos anos subsequentes a Companhia implementou a sua estratégia de aumento de participação no mercado de securitização de créditos. Ao final dos exercícios de 2016 e 2017, respectivamente, a Companhia adquiriu a totalidade das ações da SCCI Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. e BRASIL PLURAL Securitizadora S.A., ambas já incorporadas, como forma de aumentar a sua participação no mercado.

Em 24 de julho de 2019, a ISEC informou, mediante divulgação de Fato Relevante em conjunto com a CIBRASEC Companhia Brasileira de Securitização, a rescisão do acordo de acionistas da Cibrasec, vigente até essa data, e a celebração, por parte da ISEC, do contrato definitivo para aquisição de 100% das ações representativas do capital social da Cibrasec, passando a ISEC, nessa data, a ser a controladora direta da Cibrasec. Em complemento, a ISEC informou ainda que não tinha a intenção de promover o cancelamento do registro de companhia aberta da Cibrasec junto à CVM (Comissão de Valores Mobiliários).

Conforme fato relevante de 30 de outubro de 2019, na respectiva data a Companhia incorporou suas subsidiárias integrais BETA Securitizadora S.A e NOVA Securitização S.A, de forma promover uma melhor organização societária dentre as companhias do mesmo grupo.

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 e indiretas – indicadas a seguir -, sendo apresentadas de forma individual e consolidada:

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

(Em milhares de reais - R\$)

- Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização, controlada direta, cujo objeto social se constitui pela: (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
- Cibrasec Administradora de Recursos Ltda., controlada indireta, 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., controlada indireta, cujo objeto social se constitui pela: (a) a prestação de serviços especializados de apoio administrativo relacionado ao setor de crédito imobiliário, originados por instituições ou empreendedores do mercado imobiliário em geral, em especial auditoria de carteiras, administração de créditos; e (b) monitoramento de títulos e valores mobiliários a eles relacionados.
- Cibrasec Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de vencimento indeterminado, do qual as 4.615 cotas subordinadas emitidas e que foram adquiridas pela Companhia, estão sujeitas a remuneração mensal pela variação do IGP-M adicionados da remuneração que exceder ao percentual de 7% atribuído à cota sênior, depois de deduzidas as despesas e eventuais perdas incorridas pelo fundo. As demonstrações 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.

Para melhor compreensão dos índices de liquidez da Companhia, o analista deve considerar as demonstrações consolidadas, uma vez que o capital circulante líquido nas demonstrações individuais não leva em consideração ativos líquidos que estão em sua controlada CIBRASEC, podendo induzir ao entendimento de que as debêntures emitidas pela Companhia, apresentadas nos balanços patrimoniais individuais e consolidados, não tenham lastro de liquidez para os vencimentos de curto prazo.



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

(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 Internacional - 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) **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 IFRS 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

(Em milhares de reais - R\$)

Os membros do Conselho de Administração, em 25 de março de 2021, aprovaram as Demonstrações Financeiras, individuais e consolidadas da Companhia e autorizaram a sua divulgação.

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

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.

| Nome | Participação | |
|--|--------------|----------|
| | Direta | Indireta |
| CIBRASEC Companhia Brasileira de Securitização | 100,00% | 00,00% |
| CIBRASEC Administradora de Recursos Ltda. | 00,01% | 99,99% |
| CIBRASEC Serviços Financeiros Ltda. | 00,01% | 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



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

(Em milhares de reais - R\$)

mercado e sem penalidades. As aplicações são registradas ao valor justo, considerando os rendimentos proporcionalmente auferidos até as datas de encerramento dos períodos.

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, obrigações com debenturistas 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

(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 e 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 de ativos (*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.

A evidência objetiva de que os ativos financeiros perderam valor pode incluir o não pagamento ou atraso no pagamento por parte do devedor, a renegociação do valor devido à Companhia em condições as quais esta não aceitaria em outras transações, indicações de que o devedor ou emissor entrará em processo de falência ou o desaparecimento de um mercado ativo para um título.



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

(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:



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

(Em milhares de reais - R\$)

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

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 evidência 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

(Em milhares de reais - R\$)

3.11. Despesas

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 prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social.

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

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

3.13. Informações 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

(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. Demonstração do 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, alterações e interpretações

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

Estão assim apresentados nas Demonstrações Financeiras:

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| Caixa e bancos conta movimento | 432 | 7 | 574 | 89 |
| Fundos de investimento | 202 | 51 | 202 | 51 |
| Certificados de Depósito Bancário – CDBs | 5.379 | 1.686 | 9.195 | 5.407 |
| Certificados de Recebíveis Imobiliários | - | - | - | 176 |
| Total | <u>6.013</u> | <u>1.744</u> | <u>9.971</u> | <u>5.723</u> |

No encerramento do exercício corrente o saldo existente em aplicações em Cotas de Fundos de Investimento e CDB, corresponde às disponibilidades da Companhia.

O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários é apurado, de acordo com o valor da cota dos fundos divulgado pelos Administradores, e do CDB pelo aporte histórico acrescido dos juros incorridos até a data das Demonstrações Financeiras.

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS –

5.1. Aplicações financeiras ao custo amortizado

Está representado por Certificados de Recebíveis Imobiliários, acrescido dos juros e atualização monetária até a data do balanço, no montante de R\$ 176 em 2019.



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

(Em milhares de reais - R\$)

5.2. Aplicações Financeiras a 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 |
| Ajuste a valor justo FII (a) | - | - | - | 773 |
| Total | - | - | - | 3.943 |

- (a) No consolidado, as 4.615 cotas subordinadas do fundo CIBRASEC Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, adquiridas pela controlada 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.

O ajuste a valor justo desse investimento compreende em calcular o valor de mercado, utilizando informações extraídas do mercado financeiro e consideram a variação de IGP-M e pré-pagamentos. A diferença entre o investimento a valor presente e o cálculo do valor de mercado é apresentado como ajuste a valor de mercado e contabilizado no resultado.

6. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A COMPENSAR

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

| | Controladora | | Consolidado | |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| | <u>31/12/2020</u> | <u>31/12/2019</u> | <u>31/12/2020</u> | <u>31/12/2019</u> |
| Saldo credor de exercícios anteriores | 1.376 | 3.408 | 6.597 | 7.318 |
| Antecipações do próprio exercício | 1.363 | 800 | 1.894 | 873 |
| IRRF, PIS, COFINS e CSLL retidos | 20 | 3 | 22 | 1.918 |
| Impostos recolhidos a maior | 7 | 3 | 8 | 5 |
| | <u>2.766</u> | <u>4.214</u> | <u>8.521</u> | <u>10.114</u> |

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

(Em milhares de reais - R\$)

7. CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS DE IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

7.1. Créditos tributários de diferenças temporárias

A Companhia possui em 31 de dezembro de 2020, valores relativos a adições temporárias na apuração do lucro real para fins de imposto de renda e na base de cálculo da contribuição social, originados a partir da constituição de provisões para possíveis perdas em ativos, as quais ainda não reúnem as condições de dedutibilidade de impostos, e que totalizam o montante de R\$ 2.905, e no consolidado, R\$ 6.806. Sobre as referidas provisões foram constituídos créditos tributários de imposto de renda e de contribuição social que totalizam R\$988 na controladora, R\$ 2.314 no consolidado.

7.2. Créditos tributários sobre prejuízos fiscais e base negativa da contribuição social

A Companhia também possui direitos sobre compensação de prejuízos fiscais, que permanecem registrados no exercício, em razão da verificação de prejuízo operacional decorrente de menor volume de negócios realizados no exercício de 2018, vis a vis o custo operacional da Companhia naquele ano, que estendendo-se a 2020 totalizou R\$ 3.064 no balanço da controladora e R\$ 4.084 no balanço consolidado.

Considerando que a Companhia tem expectativa de ocorrência de resultados tributáveis nos próximos 5 (cinco) exercícios contados a partir da data do balanço, sendo que, na avaliação da Administração tais prejuízos serão absorvidos integralmente no período projetado, conforme abaixo:

| | Controladora | | Consolidado | |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| De diferenças intertemporais: | | | | |
| Imposto de renda | 869 | 726 | 1.844 | 2.690 |
| Contribuição social | <u>313</u> | <u>262</u> | <u>664</u> | <u>969</u> |
| Total | <u>1.182</u> | <u>988</u> | <u>2.508</u> | <u>3.659</u> |
| De prejuízos fiscais: | | | | |
| Imposto de renda | 2.629 | 1.593 | 3.146 | 2.172 |
| Contribuição social | <u>946</u> | <u>573</u> | <u>1.242</u> | <u>890</u> |
| Total | <u>3.575</u> | <u>2.166</u> | <u>4.388</u> | <u>3.062</u> |
| Total dos créditos tributários: | | | | |
| Imposto de renda | 3.498 | 2.319 | 4.990 | 4.862 |
| Contribuição social | <u>1.259</u> | <u>835</u> | <u>1.906</u> | <u>1.859</u> |
| Total | <u>4.757</u> | <u>3.154</u> | <u>6.896</u> | <u>6.721</u> |

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

(Em milhares de reais - R\$)

| | Controladora | | Consolidado | |
|----------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | <u>31/12/2020</u> | <u>31/12/2019</u> | <u>31/12/2020</u> | <u>31/12/2019</u> |
| Expectativa de realização: | | | | |
| 2020 | - | - | - | 217 |
| 2021 | 864 | 474 | 1.253 | 518 |
| 2022 | 982 | 536 | 1.425 | 2.179 |
| 2023 | 1.249 | 643 | 1.813 | 1.764 |
| 2024 | 1.663 | 750 | 2.404 | 824 |
| Demais | - | <u>751</u> | - | <u>1.219</u> |
| Total | <u>4.757</u> | <u>3.154</u> | <u>6.896</u> | <u>6.721</u> |

8. DIREITOS DE USO DE IMÓVEIS ALUGADOS

Em cumprimento ao disposto no CPC-06, a Companhia adotou a partir de 01 de janeiro de 2019, o registro contábil dos direitos de uso sobre imóvel decorrentes do contrato de locação de sua sede, em contrapartida às Obrigações por Contratos de Locação no Passivo Circulante e Não Circulante.

Durante o exercício de 2019, a companhia celebrou novo contrato de locação para ampliação de seu escritório, cujo vencimento é previsto para 31/07/2022.

A metodologia para o registro do valor justo dos referidos direitos levou em consideração a taxa média de mercado, de 4.91% a.a., para a remuneração de locação para imóveis similares, sem considerar componentes de inflação, uma vez que os contratos preveem atualização anual por índice geral de preços, e aplicou sobre o fluxo de caixa previsto para pagamento das parcelas de locação.

Após a verificação do valor justo, a Companhia passou a calcular sobre este valor inicial, a título de juros, a taxa mencionada no parágrafo anterior, os quais foram contabilizados mensalmente como despesa financeira, e a diferença despesa administrativa.

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | <u>31/12/2020</u> | <u>31/12/2019</u> | <u>31/12/2020</u> | <u>31/12/2019</u> |
| Valor dos direitos sobre imóvel locado | 1.061 | 432 | 1.061 | 432 |
| Amortização no exercício | 344 | 347 | 344 | 347 |
| Despesas Financeiras no exercício | <u>25</u> | <u>14</u> | <u>25</u> | <u>14</u> |
| | <u>369</u> | <u>361</u> | <u>369</u> | <u>361</u> |

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

(Em milhares de reais - R\$)

9. DEVEDORES DIVERSOS

Está composto por:

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|---------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
| | <u>31/12/2020</u> | <u>31/12/2019</u> | <u>31/12/2020</u> | <u>31/12/2019</u> |
| Rendas a receber | 19 | 20 | 1.768 | 1.939 |
| Pagamentos realizados por conta e ordem de patrimônios separados, aguardando ressarcimentos | 437 | 450 | 798 | 1.412 |
| Custos a serem reembolsados de CETIP | 404 | 91 | 404 | - |
| Depósitos em garantia | 8 | - | 492 | 436 |
| Outros valores a receber | <u>146</u> | <u>38</u> | <u>160</u> | <u>156</u> |
| | <u>1.014</u> | <u>599</u> | <u>3.622</u> | <u>3.943</u> |

10. INVESTIMENTOS - Participação em Controladas nas Demonstrações Financeiras Individuais

Investimento direto

Representada pelo investimento realizado no valor R\$ 72.204 pela Companhia em 24 de julho de 2019, aquisição de 100% das ações do capital social da Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização.

Em agosto de 2019, houve uma redução no capital social de sua controlada no valor de R\$43.089, passando dos R\$ 68.475 que havia em 30 de julho de 2019 para R\$ 25.386. A redução foi realizada para amortização do contrato de mútuo firmado entre as partes.

O quadro abaixo apresenta um sumário das informações contábeis nas empresas investidas em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

Investimento direto

| Cibrasec Cia Brasileira de Securitização | <u>31/12/2020</u> | <u>31/12/2019</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Nº de ações/cotas emitidas | 66.003 | 66.003 |
| Ativo | 46.053 | 35.088 |
| Passivo | 14.038 | 5.165 |
| Patrimônio líquido (Ajustado) | 32.015 | 29.923 |
| Resultado líquido | 2.743 | (1.448) |
| Resultado líquido por ação/cota | 4.155,8717 | (21,93839) |
| Ações/cotas negociadas em bolsa de valores | Não | Não |
| Valor do investimento | 32.015 | 29.923 |

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

(Em milhares de reais - R\$)

Investimento indireto

| Forma de constituição | 31/12/2020 | | Total |
|--|--|------------------------------------|-------|
| | Cibrasec Administradora de Recursos Ltda | Cibrasec Serviços Financeiros Ltda | |
| Nº de ações/cotas emitidas | 2.200.000 | 10.000 | - |
| Ativo | 949 | 205 | 1.154 |
| Passivo | 36 | 22 | 58 |
| Patrimônio líquido (Ajustado) | 913 | 183 | 1.096 |
| Resultado líquido | (32) | 129 | 97 |
| Resultado líquido por ação/cota | (0,001) | 10,00 | - |
| Ações/cotas negociadas em bolsa de valores | Não | Não | - |
| Valor do investimento | 913 | 183 | 1.096 |

| Forma de constituição | 31/12/2019 | | | Cibrasec Crédito Imobiliários FII | Total |
|--|--|------------------------------------|-------|-----------------------------------|-------|
| | Cibrasec Administradora de Recursos Ltda | Cibrasec Serviços Financeiros Ltda | Total | | |
| Nº de ações/cotas emitidas | 2.200.000 | 10.000 | - | 46.150 | - |
| Ativo | 990 | 63 | 1.053 | 4.494 | 4.996 |
| Passivo | 45 | 9 | 54 | 4.494 | 3.997 |
| Patrimônio líquido (Ajustado) | 945 | 54 | 999 | - | 999 |
| Lucro líquido | 188 | 127 | 315 | - | 315 |
| Lucro líquido por ação/cota | 0,09 | 12,73 | - | - | - |
| Ações/cotas negociadas em bolsa de valores | Não | Não | - | Não | - |
| Valor do investimento | 945 | 54 | 999 | - | 999 |

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

(Em milhares de reais - R\$)

11. IMOBILIZADO

Apresentamos a composição dos itens do ativo imobilizado:

| | Taxa anual de Depreciação - % | <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> |
| Imóveis para venda | 4 | - | - | - | 2.956 |
| Instalações e gastos em imóveis | 10 | 777 | 426 | 777 | 426 |
| Móveis e utensílios | 10 | 401 | 288 | 789 | 664 |
| Equipamentos de comunicação | 20 | 4 | 4 | 80 | 80 |
| Sistema de processamento de dados | 20 | 195 | 129 | 2.434 | 2.383 |
| Outros | 20 | - | - | 33 | 33 |
| Subtotal | | <u>1.377</u> | <u>847</u> | <u>4.113</u> | <u>6.542</u> |
| Depreciação acumulada | | <u>(730)</u> | <u>(370)</u> | <u>(3.312)</u> | <u>(4.214)</u> |
| Total | | <u>647</u> | <u>477</u> | <u>801</u> | <u>2.328</u> |

12. OBRIGAÇÕES POR EMPRÉSTIMOS

A companhia realizou no exercício a contratação de duas operações de capital de giro nos Bancos Itau e Bradesco e uma conta garantida no Banco Santander, cujas características são:

| Instituição / Instituição | BRADERSCO | ITAU | TOTAL |
|---------------------------|------------|------------|--------------|
| Montante | 8.000 | 1.200 | 9.200 |
| Taxa a.a. | 9.7996% | 4.49% | |
| Indexador | Pré-Fixado | 100% CDI | |
| Prazo | 2 anos | 4 anos | |
| Amortização | Anual | Trimestral | |
| Saldo na data do balanço | 8.227 | 1.214 | 9.441 |

Além dos contratos acima, a Companhia possuía uma utilização linha de crédito rotativo em conta corrente no montante de R\$ 2, na data do balanço.

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

(Em milhares de reais - R\$)

13. OBRIGAÇÕES POR EMISSÃO DE DEBÊNTURES

A companhia realizou em 12 de julho de 2019 a sua primeira emissão de debêntures simples, no montante de R\$ 32.000, com prazo de 48 meses, nos quais foram considerados os 06 primeiros meses com pagamento apenas de juros e 42 meses subsequentes sujeitos a juros e amortização, com vencimento da última parcela em 12 de julho de 2023. Essa emissão está sujeita a correção por 100% da variação acumulada das taxas médias DI, acrescida de juros de 5,50% ao ano (base de 252 dias úteis).

O saldo de despesas antecipadas, no montante de R\$ 1.208, é composto pelo pagamento dos serviços de estruturação financeira necessários para a emissão das debêntures, cujo investimento inicial fora de R\$ 2.140, que está sendo amortizado pelo prazo de vencimento da operação, e apresentado em conta redutora da dívida.

Em 21 julho de 2020 a Companhia optou por uma amortização extraordinária no montante de R\$ 16.104, além do fluxo vigente até então, totalizando amortizações no ano no montante de R\$ 22.961. Ato contínuo, foi formalizado um novo aditamento redefinindo os pagamentos futuros de amortização e seus vencimentos para o seguinte perfil:

Soma das amortizações - em 2021: R\$ 1.598 mais juros mensais – em 2022 R\$ 4.720 mais juros mensais – em 2023 R\$ 5.809 mais juros mensais, sendo que a parcela final ficou estabelecida em R\$ 2.179, vencível em 12 de julho de 2023.

Não houve alteração no prazo final das debêntures.

| | <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> |
| Debêntures emitidas | 32.000 | 32.000 | 32.000 | 32.000 |
| Juros e atualização | 3.089 | 1.528 | 3.089 | 1.528 |
| Amortização | (22.961) | (1.454) | (22.961) | (1.454) |
| Despesas antecipadas | <u>(1.208)</u> | <u>(1.691)</u> | <u>(1.208)</u> | <u>(1.691)</u> |
| | <u>10.920</u> | <u>30.383</u> | <u>10.920</u> | <u>30.383</u> |

14. PROVISÃO PARA PAGAMENTOS A EFETUAR

14.1 Fornecedores

Referem-se a provisões por serviços a pagar referentes ao mês em curso, as quais serão pagas no primeiro trimestre de 2021.



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

(Em milhares de reais - R\$)

15. ARRENDAMENTOS A PAGAR – IMÓVEIS ALUGADOS

Conforme descrito na nota 8, refere-se aos compromissos por contratos de locação do imóvel da sede da companhia, no montante de R\$ 1.101.

16. CREDORES DIVERSOS

Refere-se a valores retidos para pagamento da venda de participação acionária, no montante de R\$ 25 na controladora e no consolidado (R\$ 1.435 em 31/12/2019), valores retidos a título de fundo de despesas no montante de R\$ 52, e outros na controladora no montante de R\$ 429 (em 31/12/2019, R\$ 87), e no consolidado no montante de R\$ 167 (em 2019, R\$ 99), bem como valores recebidos de parcelas de recebíveis em processo de baixa no montante de R\$ 2.138 (sem valores em 2019) na controladora e R\$ 4.242 no consolidado (em 2019, R\$ 3.137).

17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO E RESULTADO DO PERÍODO

O Capital Social está representado por 7.671.132 (sete milhões, seiscentos e setenta e um mil, cento e trinta e duas) ações ordinárias, nominativas sem valor nominal, com direito a voto, estando integralizadas em 31 de dezembro de 2020.

O resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2020, um prejuízo de R\$ 424, dividido pela média ponderada das ações no mesmo período, que é de 7.671.132 ações, representou um prejuízo de R\$ 0,05527 por ação.

18. PRINCIPAIS CONTAS DE RESULTADO DO PERÍODO

18.1 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.



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

(Em milhares de reais - R\$)

18.2 DESPESAS ADMINISTRATIVAS

| <u>Descrição</u> | <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> |
| Serviços de terceiros | 308 | 637 | 616 | 756 |
| Comunicações | 7 | 13 | 64 | 285 |
| Processamento de dados | 224 | 70 | 665 | 607 |
| Serviços técnicos especializados | 9.690 | 4.944 | 10.132 | 8.353 |
| Aluguéis e condomínios | 297 | 83 | 374 | 250 |
| Publicações e publicidade | 118 | 97 | 239 | 264 |
| Tarifas de serviços bancários e financeiros | 409 | 129 | 782 | 453 |
| Materiais de consumo | 19 | 56 | 25 | 72 |
| Outras | <u>1.021</u> | <u>623</u> | <u>1.183</u> | <u>1.107</u> |
| Total | <u>12.092</u> | <u>6.652</u> | <u>14.080</u> | <u>12.147</u> |

18.3 OUTRAS RECEITAS E DESPESAS OPERACIONAIS

| <u>Descrição</u> | <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> |
| Depreciação e Amortização | (706) | (540) | (797) | (941) |
| Resultado na venda de bens (*) | - | - | 3.455 | - |
| Reversão (despesas) de Provisões | - | 79 | - | 336 |
| Outras | <u>1.128</u> | <u>249</u> | <u>1.679</u> | <u>413</u> |
| Total | <u>422</u> | <u>(212)</u> | <u>4.337</u> | <u>(192)</u> |

(*) No segundo trimestre de 2020, a controlada CIBRASEC COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS realizou a venda, pelo valor de mercado e para parte relacionada da Controladora, 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.

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

(Em milhares de reais - R\$)

18.4 IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|---------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
| | <u>31/12/2020</u> | <u>31/12/2019</u> | <u>31/12/2020</u> | <u>31/12/2019</u> |
| Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social | (2.025) | (2.730) | (657) | (2.960) |
| Imposto de renda e contribuição social às alíquotas de 25% e 9% | 688 | 928 | 223 | 1.006 |
| Efeito sobre equivalência patrimonial | 933 | 274 | - | - |
| Outros ajustes | <u>(20)</u> | <u>-</u> | <u>10</u> | <u>426</u> |
| Imposto de renda e contribuição social do período | <u>1.601</u> | <u>1.202</u> | <u>233</u> | <u>1.432</u> |

19. VALORIZAÇÃO DOS INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos em 31 de dezembro de 2020, bem como os critérios para sua valorização, são descritos a seguir:

- **Caixa e equivalentes de caixa:** os saldos mantidos em contas correntes bancárias e aplicações financeiras de liquidez imediata possuem valores de mercado idênticos aos saldos contábeis;
- **Títulos e valores mobiliários:** O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários é apurado, quando aplicável, de acordo com a cotação de preço de mercado disponível na data do balanço;
- **Empréstimos e financiamentos e outras contas a pagar:** Os principais passivos financeiros reconhecidos pela Companhia são empréstimos e financiamentos, debentures, contas a pagar com controladas e credores diversos. Esses passivos foram classificados na categoria de custos amortizados.

20. PARTES RELACIONADAS

a) Transações com partes relacionadas

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

A companhia realizou no período transações com partes relacionadas, sendo que as mesmas produziram saldos a pagar e a receber, conforme segue:



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

(Em milhares de reais - R\$)

| | <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> |
| Partes Relacionadas ativo | | | | |
| Pagamentos a ressarcir de controlador (i) | 1.490 | 18 | 3.480 | 18 |
| Pagamentos a ressarcir de coligadas (ii) | <u>231</u> | <u>6</u> | <u>231</u> | <u>6</u> |
| | <u>1.721</u> | <u>24</u> | <u>3.711</u> | <u>24</u> |

(i) refere-se a pagamentos de despesas por conta e ordem do Controlador que serão ressarcidos no próximo ano (R\$ 1.490), além de adiantamentos de R\$ 1.990 a membro da administração do Controlador.

(ii) refere-se a pagamentos de despesas por conta e ordem de empresas ligadas que serão ressarcidos no início do próximo ano.

| | <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> |
| Partes Relacionadas passivo | | | | |
| Valores a pagar a coligadas (i) | 887 | 40 | 887 | 40 |
| Valores a pagar a coligadas (ii) | <u>19.477</u> | <u>3.195</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| | <u>20.364</u> | <u>3.235</u> | <u>42</u> | <u>40</u> |

(i) Pagamentos realizados por terceiros por conta e ordem da companhia, e que serão ressarcidos no curto prazo.

(ii) Refere-se a operações de mútuo com a controlada, sem cláusula de remuneração.

Conforme descrito na nota 18.3 (outras receitas e despesas operacionais), 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.

b) Remuneração do 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\$ 213 na Controladora e R\$ 580 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.



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

(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 (nota explicativa nº 22). 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 | 6.013 | 9.971 |
| Ativos financeiros – Custo amortizado | Mercado e crédito, liquidez, pré-pagamento e operacional | - | 83 |
| 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 |
| <u>Passivos expostos a risco:</u> | | | |
| Captação de recursos | Liquidez, pré-pagamentos e operacional | 20.363 | 30.232 |
| 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 | 1.744 | 5.723 |
| Ativos financeiros – Valor justo por meio do resultado | Mercado e crédito, liquidez, pré-pagamento e operacional | - | - |
| 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 | 288 | 11.518 |
| <u>Passivos expostos a risco:</u> | | | |
| Captação de recursos | Liquidez, pré-pagamentos e operacional | 30.383 | 34.347 |

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

(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 |
| Caixa e equivalentes de caixa (TVM) | <u>6.013</u> | <u>6.013</u> | <u>9.971</u> | <u>9.971</u> |
| Total | <u>6.013</u> | <u>6.013</u> | <u>10.054</u> | <u>10.054</u> |

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | Nível 2 | Total | Nível 2 | Total |
| <u>31 de dezembro de 2019</u> | | | | |
| Ativos financeiros – Valor justo por meio do resultado | - | - | 3.943 | 3.943 |
| Caixa e equivalentes de caixa (TVM) | <u>1.744</u> | <u>1.744</u> | <u>5.723</u> | <u>5.723</u> |
| Total | <u>1.744</u> | <u>1.744</u> | <u>9.666</u> | <u>9.666</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

(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

(Em milhares de reais - R\$)

Consolidado:

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

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

Gestão do capital:

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

(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/CRAs e pelos contratos de recebíveis tomados como lastro para a emissão desses certificados estão sujeitos a condições equivalentes de taxas, indexadores e prazos, situação que torna neutro os efeitos decorrentes de quaisquer cenários econômicos aos quais a Companhia possa estar exposta. Essa condição é reforçada por serem instrumentos financeiros cuja negociação é vedada, por estarem segregados do patrimônio comum da securitizadora, tal como mencionado na nota explicativa nº 22.

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

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

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

19. BENEFÍCIOS A 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



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

(Em milhares de reais - R\$)

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).

21. DEMANDAS JUDICIAIS

A Companhia não possui demandas judiciais no período findo em 31 de dezembro de 2020.

22. INFORMAÇÕES SOBRE A EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – CRI E CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS DO AGRONEGÓCIO – CRA, EMITIDOS EM REGIME FIDUCIÁRIO.

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 findo 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 insntituídos, 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 30 de junho e 30 de setembro de cada ano, para todos os patrimônios separados ativos naquelas datas.

Em 31 de dezembro de 2020, a companhia era responsável pela emissão de R\$ 10.902.849 em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA) no balanço individual e R\$ 26.303.456 no balanço consolidado.

23. DIVULGAÇÃO DE EVENTOS SUBSEQUENTES

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



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

(Em milhares de reais - R\$)

**24. DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE A PUBLICAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES
FINANCEIRAS**

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 Demonstrações Financeiras da Companhia e o relatório dos auditores independentes realizada em 25 de março de 2021.

