



CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO

COMPANHIA ABERTA

CNPJ / MF Nº 02.105.040/0001-23 - NIRE 35300151402

ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA

PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO E AVISO AOS ACIONISTAS

Em atendimento ao disposto na Instrução CVM nº 480/2009, conforme alterada

PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO E AVISO AOS ACIONISTAS

em atendimento ao disposto na Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, conforme alterada

CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO vem, por meio da presente Proposta da Administração, submeter à apreciação dos senhores acionistas as matérias a serem deliberadas na **Assembleia Geral Ordinária**, a ser realizada em **26 de abril de 2019, às 10.00 horas**, na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1439, Sobreloja, conforme abaixo:

ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA

1. Exame, discussão e votação do Relatório de Administração, das Demonstrações Financeiras acompanhadas das respectivas Notas Explicativas e do Parecer dos Auditores Independentes, relativos ao exercício social encerrado em 31.12.2018;

O Relatório de Administração, as Demonstrações Financeiras e as Notas Explicativas, acompanhadas do parecer dos Auditores Independentes, referentes ao exercício findo em 31.12.2018, constantes de fls. 42 a 90 da presente, enviados aos órgãos reguladores e divulgados no site da CIBRASEC e em publicações efetuadas no dia 13.03.2019, no Diário Comércio e Indústria (DCI) e no Diário Oficial do Estado de São Paulo (DOESP).

A Diretoria discutiu e revisou as demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 20.02.2019 e concordou com as opiniões expressas no parecer dos Auditores Independentes, em conformidade com as disposições da Instrução CVM nº 480/09.

Anexamos também à presente proposta, (a) às fls. 7 a 17, extrato de informações relevantes, destinado a facilitar a análise da performance da companhia; e (b) às fls. 18 a 41, os comentários dos diretores sobre as condições financeiras, patrimoniais e resultados da companhia.

2. Destinação do lucro líquido do exercício de 2018, mediante pagamento de juros remuneratórios do capital próprio e distribuição de dividendos;

Encontra-se anexa à presente proposta, às fls. 86 a 90, proposta de destinação do lucro líquido do exercício de 2018, elaborada nos termos do artigo 192 da Lei n. 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

3. Fixação do montante total da verba honorária referente ao exercício de 2019; e

A verba honorária proposta para o corrente exercício de 2019, calculada com base nos critérios de remuneração dos membros da Diretoria Executiva fixados pelo Conselho de Administração, compreendendo remuneração fixa, remuneração variável e respectivos encargos, está demonstrada às fls. 91 a 99.

4. Eleição dos membros do Conselho de Administração da CIBRASEC, para exercício do mandato referente ao biênio 2.019 / 2.021.

Estão descritos na presente proposta, às fls. 100 a 101, os critérios previstos no Estatuto Social para preenchimento dos cargos de membros do Conselho de Administração da companhia e, às fls. 102 a 113, consta a relação dos membros indicados para composição do Conselho de Administração da CIBRASEC para mandato referente ao biênio 2019/ 2021, bem como os modelos de declarações e termos de adesão a serem firmados.

Nos termos do artigo 126 da Lei nº 6.404/76, o acionista poderá se fazer representar na Assembleia por procuração, emitida por instrumento público ou particular, sendo dispensado o reconhecimento de firma, acompanhado de cópia de documento de identidade do outorgado.

Preferencialmente, os instrumentos de mandato com poderes para a representação na Assembleia a que se refere este edital de convocação devem ser encaminhados ao Departamento Jurídico da Companhia com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas da data marcada para a realização da Assembleia. Cópia da documentação poderá ser encaminhada por correio eletrônico para o seguinte endereço: juridico@cibrasec.com.br, com cópia para o DRI, oscalco@cibrasec.com.br.

Nos termos do art. 4.2 do Acordo de Acionistas arquivado na sede da Companhia, os acionistas renunciaram ao direito de requerer a adoção do sistema de voto múltiplo, não se aplicando o disposto no art. 3 da Instrução CVM nº 165/91, alterada pela Instrução CVM nº 282/98.

Na forma do disposto no §3º do artigo 135 da Lei nº 6.404/76 e nos artigos 6º e 10º da Instrução CVM nº 481, de 17 de dezembro de 2009, todos os documentos pertinentes à ordem do dia, a ser apreciada na Assembleia Geral Ordinária, incluindo a Proposta da Administração, encontram-se disponíveis aos senhores acionistas, para consulta, na sede social da Companhia, localizada na Avenida Paulista, 1439, 2ª Sobreloja, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, bem como em seu website (www.cibrasec.com.br) e através do sistema Empresas.NET mantido pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM (www.cvm.gov.br).

Após a realização da Assembleia Geral Ordinária, os novos membros do Conselho de Administração se reunirão para deliberar sobre a seguinte ordem do dia:

1. Eleição da Diretoria Executiva da Companhia, para o biênio 2019 a 2021 estabelecendo sua remuneração, demais benefícios e critérios para sua atualização;
2. Eleição dos membros do Comitê de Risco e Tesouraria e do Comitê de Remuneração, para o biênio 2019 a 2021; e
3. Exame, para deliberação, da proposta orçamentária para o exercício 2019.

São Paulo, 25 de março de 2.019

Cristiane Magalhães Teixeira Portella
Presidente do Conselho de Administração

ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA

ÍNDICE

1.	Extrato de informações relevantes	7 a 17
1.1.	Principais aspectos - desempenho da Companhia	7 a 8
1.2.	Resultados	9 a 11
1.3.	Outras informações	12 a 16
1.4.	Demonstrações Financeiras e Parecer da Auditoria	17 a 17
2.	Comentários dos Diretores	18 a 41
3.	Demonstrações Financeiras	42 a 85
3.1.	Relatório da Administração	42 a 46
3.2.	Parecer dos auditores independentes	47 a 51
3.3.	Balanços patrimoniais	52 a 53
3.4.	Demonstrações de resultados	54 a 54
3.5.	Demonstração do resultado abrangente	55 a 55
3.6.	Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	56 a 56
3.7.	Demonstrações dos fluxos de caixa	57 a 57
3.8.	Demonstrações do valor adicionado	58 a 58
3.9.	Notas explicativas às demonstrações financeiras	59 a 80
3.10.	Declarações dos diretores	81 a 84
3.11.	Membros do Conselho de Administração e da Diretoria	85 a 85
4.	Destinação do lucro líquido do exercício de 2018	86 a 90
5.	Verba honorária – exercício 2019	91 a 99
6.	Indicação de novos membros para o Conselho de Administração	100 a 113
6.1.	Disposições contidas no Estatuto Social	100 a 100
6.2.	Quadro acionário	100 a 101
6.3.	Conselheiros indicados	102 a 110
6.4.	Declaração prestada pelos conselheiros indicados	111 a 111
6.5.	Termo de adesão à Política de Atos e Fatos Relevantes	112 a 112
6.6.	Termo de adesão à Política PLD/FT	113 a 113

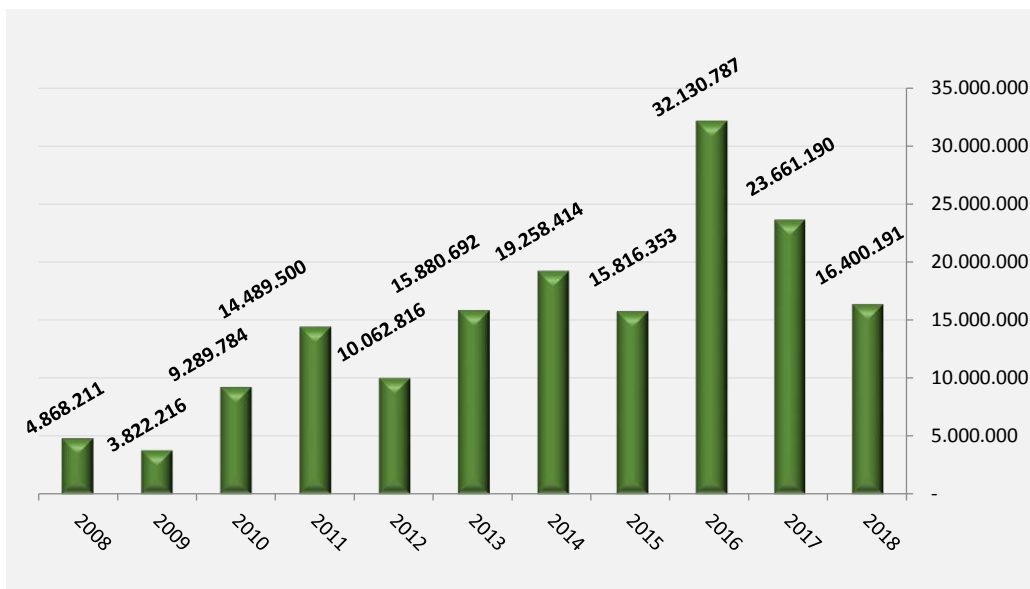
1. EXTRATO DE INFORMAÇÕES RELEVANTES: PRINCIPAIS ASPECTOS RELACIONADOS AO DESEMPENHO DA COMPANHIA

1. MERCADO:

1.1. **EMISSÕES REALIZADAS:** o volume total de emissões de CRI e CRA em 2018 atingiu a cifra de **R\$ 16.400 milhões**, com redução de **31%** em relação a 2017, ano em que o volume total de CRI e CRA emitidos foi de R\$ 23.661 milhões.

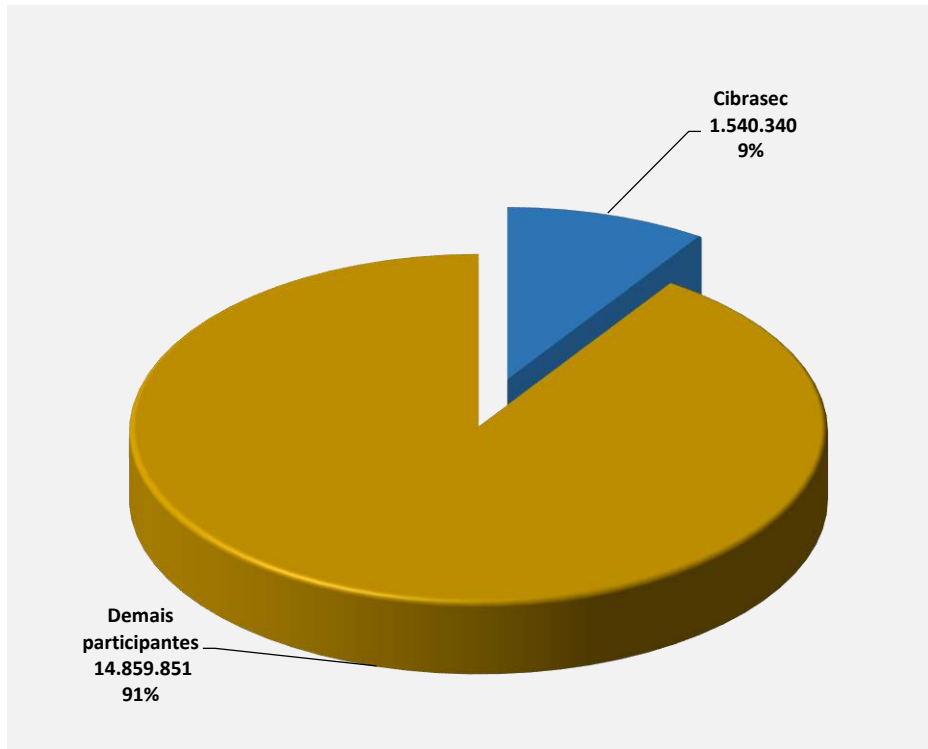
1.1.1. A redução ocorrida reflete o ritmo ainda lento de retomada da economia, já que a maioria das emissões de títulos securitizados – na ausência de securitizações de carteiras de créditos originados por instituições financeiras – tem sido estruturada com créditos corporativos.

EMISSÕES REALIZADAS – CRI E CRA



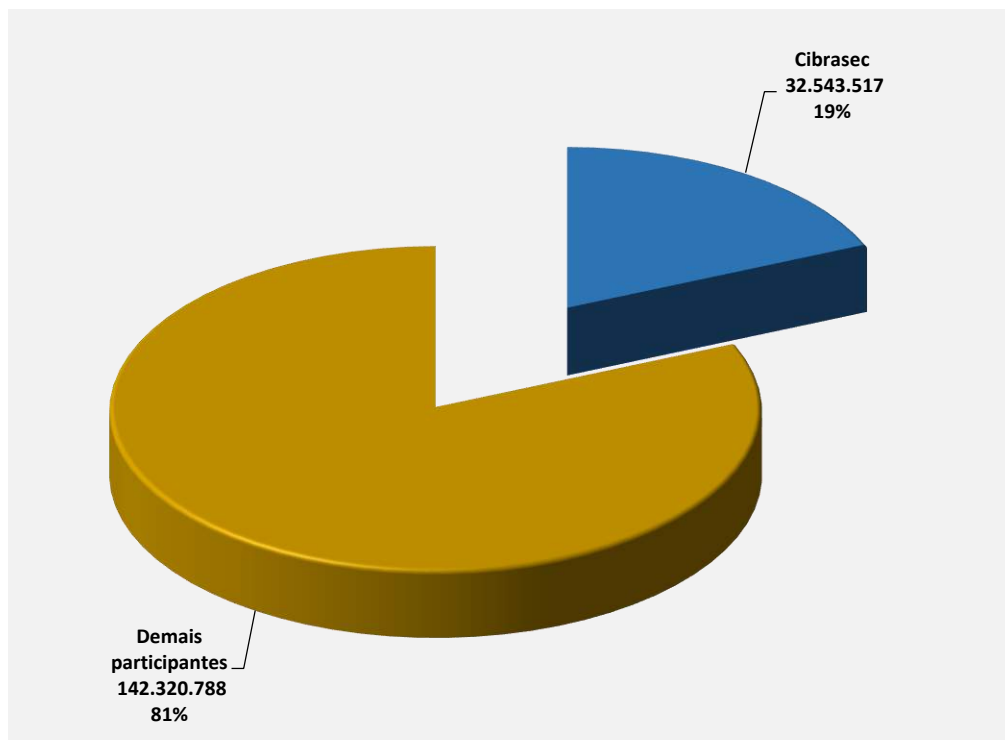
1.1.2. Com **06** emissões realizadas no ano, totalizando **R\$ 1.540 milhões**, a CIBRASEC participou desse mercado em **9,4%**.

MARKET SHARE 2018



1.1.3. No volume total de emissões acumuladas até o ano passado – valores históricos -, a participação da CIBRASEC é de **19%**:

MARKET SHARE ACUMULADO



1.2. RESULTADOS

1.2.1. O lucro líquido da companhia em 2018 foi de **R\$ 2.023 mil**, com redução de **75%** em relação a 2017. Esse resultado reverte uma tendência de crescimento, que vinha sendo observada nos últimos anos:

Resultado	2014	2015	2016	2017	2018
Lucro líquido	4.984.644	6.183.524	7.194.927	8.008.826	2.022.979
ROE	6,8%	8,4%	9,7%	10,8%	2,7%

1.2.1.1. Principais fatores que afetaram o desempenho em 2018:

- a. **Critérios de governança:** práticas adotadas pela companhia na contratação de suas operações – tais como, entre outras, a exigência de *legal opinion* emitida pelos assessores legais da operação em favor da securitizadora – excluiu a CIBRASEC da maioria das operações de securitização originadas por instituições financeiras (“operações de empacotamento”);
- b. **Receitas financeiras (caixa próprio e patrimônios separados):** a manutenção da taxa básica de juros média em 6,56% ao longo de 2018 – contra uma média de 10,19% em 2017 – reduziu em 29% (cerca de R\$ 5.109.604) as receitas obtidas em aplicações financeiras, com impacto direto em uma das principais receitas operacionais da companhia nos últimos exercícios;
- c. **Provisões:** ao longo de 2018 a companhia elevou suas provisões em **R\$ 341.926**, dos quais **R\$ 332.997** foram decorrentes da constituição de provisão para eventuais perdas em ação movida pela CAIXA Seguradora S/A para questionar valores supostamente recebidos a maior pela CIBRASEC em liquidação de sinistro vinculado a contrato de financiamento imobiliário, e **R\$ 8.929** constituídos para cobertura de eventuais perdas em créditos vinculados a única operação sujeita ao regime fiduciário ainda ativa no qual a CIBRASEC ofereceu coobrigação.
- d. **Despesas extraordinárias:** a companhia contabilizou em 2018 despesas não previstas, oriundas do Projeto Gales, no valor de **R\$ 951.731** dos quais R\$ 638.500 a título de honorários advocatícios, R\$ 239.204 para escrituração do imóvel sede e R\$ 74.027 pela prestação de serviços de *data room*.

1.2.1.2. Principais destaques:

a. Resultado operacional:

2014	2015	2016	2017	2018
15.909.527	15.371.932	18.689.353	20.505.114	11.375.581
Variação	-3,38%	+21,58%	+9,72%	-44,52%

b. Receitas financeiras (caixa próprio):

2014	2015	2016	2017	2018
2.145.588	3.067.053	2.978.362	2.246.361	1.471.939
Variação	+42,95%	-2,89%	-24,58%	-34,47%

c. Resultado de equivalência patrimonial / outros:

2014	2015	2016	2017	2018
257.511	1.020.294	601.584	1.035.601	478.034
Variação	+296,21%	-41,04%	+72,15%	-53,84%

d. Despesas administrativas:

Classificação	2014	2015	2016	2017	2018
Salários	6.616.902	6.743.159	7.054.854	7.390.491	7.539.305
Variação	-	+1,91%	+4,62%	+4,76%	+2,01%
Outras despesas	2.149.178	1.774.770	2.265.791	2.199.044	2.706.345
Variação	-	-17,42%	+27,67%	-2,95%	+23,07%

e. Despesas patrimoniais e tributárias não operacionais:

2014	2015	2016	2017	2018
612.430	443.216	542.675	549.551	784.296
Variação	-27,63%	+22,44%	+1,27%	+42,72%

f. Resultados de exercícios futuros (receitas diferidas):

Classificação	2014	2015	2016	2017	2018
Contabilizadas	4.558.720	7.191.675	12.278.132	13.352.485	10.251.062
Variação	-	+57,76%	+70,73%	+8,75%	-23,23%
Não contabilizadas (spread)	5.668.612	6.351.111	8.108.002	5.896.456	6.105.819
Variação	-	+12,04%	+27,66%	-27,28%	+3,55%

1.2.1.3. Os quadros a seguir trazem a composição do resultado, em cada uma de suas principais rubricas:

DESEMPENHO 2017 x 2018

ITEM	Período Jan a Dez		VAR %
	2017	2018	
1 RESULTADO OPERACIONAL	20.505.114	11.375.581	-45%
. Resultado das operações	22.428.899	13.175.835	-41%
. Despesas operacionais e tributárias	(1.923.785)	(1.800.254)	-6%
2 RECEITAS FINANCEIRAS	2.246.361	1.471.939	-34%
3 RECEITAS DE EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL/OUTRAS	1.035.601	478.034	-54%
4 DESPESAS ADMINISTRATIVAS	(13.471.509)	(11.029.945)	-18%
. Despesas com pessoal - salários e honorários mensais	(10.722.914)	(7.539.305)	-30%
. Outras despesas administrativas	(2.199.044)	(2.706.345)	23%
. Despesas tributárias não operacionais	(549.551)	(784.296)	43%
5 LUCRO BRUTO CONTÁBIL	10.315.567	2.295.609	-78%
IMPOSTO DE RENDA E CSLL	(2.306.741)	(272.629)	-88%
6 LUCRO LÍQUIDO CONTÁBIL	8.008.826	2.022.980	-75%
7 ROE ytd	10,8%	2,7%	-75%

ORÇADO X REALIZADO

ITEM	2018		VAR %
	ORÇADO	REALIZADO	
1 RESULTADO OPERACIONAL	16.981.204	11.375.581	67%
. Resultado das operações	18.047.170	13.175.835	73%
. Despesas operacionais e tributárias	(1.065.966)	(1.800.254)	169%
2 RECEITAS FINANCEIRAS	1.493.558	1.471.939	99%
3 RECEITAS DE EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL/OUTRAS	848.192	478.034	56%
4 DESPESAS ADMINISTRATIVAS	(11.934.760)	(11.029.945)	92%
. Despesas com pessoal - salários e honorários mensais	(9.361.947)	(7.539.305)	81%
. Outras despesas administrativas	(1.902.760)	(2.706.345)	142%
. Despesas tributárias não operacionais	(670.053)	(784.296)	117%
5 LUCRO BRUTO CONTÁBIL	7.388.194	2.295.609	31%
IMPOSTO DE RENDA E CSLL	(1.534.982)	(272.629)	18%
6 LUCRO LÍQUIDO CONTÁBIL	5.853.212	2.022.980	35%
7 ROE ytd	7,9%	2,7%	35%

1.3. OUTRAS INFORMAÇÕES:

1.3.1. Índice de eficiência:

ITEM	2015	2016	2017	2018
1. Resultado operacional antes dos tributos	15.831.020	19.400.937	21.254.336	11.389.289
2. Receitas financeiras/Equiv. Patrimonial	4.087.346	3.579.946	3.281.962	1.949.973
3. Total das receitas	19.918.366	22.980.884	24.536.298	13.339.262
4. Despesas administrativas totais	11.842.650	12.431.344	12.921.958	10.245.649
5. Índice de eficiência	59%	54%	53%	77%

1.3.2. Disponibilidades financeiras:

ITEM	2015	2016	2017	2018
1. Operações compromissadas	17.143.321	10.075.583	-	-
2. CDB, Fundos e outros	3.668.769	18.440.878	27.061.274	18.353.849
3. Recebíveis em carteira	344.252	613.108	2.830.956	1.556.255
4. Disponível em conta corrente	77.247	187.678	64.589	21.332
5. Total das disponibilidades	21.233.590	29.317.247	29.956.819	19.931.436

1.3.3. Pessoal:

ITEM	2014	2015	2016	2017	2018
1. Número de funcionários	34	35	31	32	31
2. Valor da folha salarial, em reais	201.097	227.607	227.586	240.320	241.155
3. Salário médio	5.915	6.503	7.341	7.510	7.779

1.3.4 OPERAÇÕES EM CURSO ANORMAL: das **104** operações de securitização realizadas pela companhia – e ainda ativas –, **07** (das quais 4 do mesmo cliente) encontram-se em curso anormal, tendo sido cancelados por decisão tomada em assembleia de investidores, em razão da inadimplência dos devedores dos créditos que lastreiam as emissões:

- **CRI B170 – BANCO BVA**: emissão realizada em FEV 2012, em série única no valor inicial de **R\$ 60.823.620** e com saldo devedor em 31.12.17 de **R\$ 22.679.908**, lastreada em quatro Cédulas de Crédito Bancário, emitidas pelos devedores GSP LOTEADORA, TBK CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO, QUINZE DE MAIO INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E LA SPEZIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS em favor do BANCO BVA, vinculadas a empreendimentos imobiliários em produção, tendo como único investidor a **FUNDAÇÃO PETROBRÁS DE SEGURIDADE SOCIAL – PETROS**. Dos créditos lastro: (a) **GSP**: quitou a CCB em 03/07/2013, liquidando a pendência; (b) **LA SPEZIA**: quitou o saldo devedor da CCB nos autos da execução judicial proposta pela CIBRASEC, prosseguindo a execução apenas pelos valores correspondentes a multas e encargos; (c) **TBK e XV DE MAIO**: dívidas ainda em execução pela CIBRASEC. O prazo de amortização estabelecido para a operação já transcorreu, o que levou à baixa do título nos registros da B3 (CETIP). A emissão conta com **regime fiduciário pleno**, ou seja, não há risco de crédito para a Cibrasec.
- **CRI B220 e B221 – WELCON**: emissão realizada em JUL 2013, no valor inicial de **R\$ 17.597.185**, sendo R\$ 14.077.748 em série sênior, distribuída a diversos investidores qualificados, e R\$ 3.519.437 em série subordinada, adquirida pela própria cedente e por um investidor qualificado de mercado. Em AGO 2015, a empresa WELCON INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA, controladora da empresa ECOVILLE PORTO VELHO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A, cedente coobrigada dos créditos que lastreiam o CRI, teve decretada sua recuperação judicial, tendo o juízo responsável pela condução da RJ – apesar de contestação apresentada pela emissora – incluído a Cibrasec como credora da RJ pelo saldo devedor dos créditos cedidos. Paralelamente, a emissora havia ingressado com ação judicial contra o senhor EUZÉBIO ANDRÉ GUARESCHI, fiador da operação, pelo não cumprimento da obrigação de recompra de créditos inadimplentes cedidos. Em acordo formalizado e ratificado pelos investidores, as partes concordaram em **(a)** reduzir o valor habilitado na RJ apenas ao valor do crédito correspondente ao montante da execução proposta pela emissora contra EUZÉBIO ANDRÉ GUARESCHI, deixando assim à margem desse processo os créditos imobiliários cedidos à CIBRASEC e **(b)** aceitar o pagamento desse valor, equivalente a R\$ 944.165,92, no prazo de 60 meses, com carência inicial de 6 meses contados da data da Assembleia Geral de Credores (18 NOV 16) e acrescida de juros de 4% ao ano. Com esse acordo, ficou consagrado que a operação de cessão de créditos não está abrangida pela RJ, continuando a CIBRASEC a receber normalmente os valores pagos pelos devedores desses créditos. Por deliberação dos investidores, o CRI foi baixado dos registros da B3 (CETIP). Atualmente, o **CRI Sênior** está praticamente liquidado – saldo devedor em 31.12.17 de apenas **R\$ 182.097,88** - ficando o saldo remanescente da operação por conta basicamente dos **CRI Subordinados** –saldo devedor em 31.12.17 de **R\$**

1.274.683,88. A emissão conta com **regime fiduciário pleno**, ou seja, não há risco de crédito para a Cibrasec.

- **CRI B188, B189 e B269 – CAMERON:** emissão realizada em DEZ 2012, com saldo devedor original de **R\$ 40.735.107**, sendo R\$ 33.810.139 em série sênior, distribuída a diversos investidores qualificados, e R\$ 6.924.968 em série subordinada, adquirida pela própria cedente. Por conta de reiterados atrasos nas obras, foram realizadas diversas assembleias de investidores, nas quais foi deliberado (a) novo cronograma de vencimentos da CCB que lastreia o CRI; (b) contratação da DEXTER ENGENHARIA para gerenciamento das obras inacabadas; (c) retomada da gestão completa dos recebíveis da carteira e (d) inclusão de novas garantias na operação. Foi acordada em assembleia a autorização de compartilhamento de garantias com uma nova emissão de um CRI lastreado em uma nova CCB com característica “Supersênior” (prioridade total no recebimento) no valor de R\$ 3.000.000, valor captado para terminar as obras do empreendimento. Essa nova série compartilha as garantias já existentes na primeira operação e agrega novas garantias reais. Mesmo após este novo aporte, mais uma vez foram verificados problemas relacionados à execução das obras. Os investidores decidiram, então, determinar o vencimento antecipado da operação, com baixa do CRI nos controles da B3 (CETIP). Os CRI – com saldo devedor em 31.12.17 de **R\$ 38.717.447,44** (sênior), **R\$ 15.00.637,65** (subordinado) e **R\$ 3.290.933,95** (Supersênior) - contam com **regime fiduciário pleno**, ou seja, não há risco de crédito para a Cibrasec.
- **CRI B B130, B132, B136 e B151 - URBPLAN:** - 4 emissões, realizadas em FEV 2010, MAI 2010, JUN 2010 e JAN 2011, respectivamente, com saldos devedores iniciais de **R\$ 8.586.697**, **R\$ 6.554.408**, **R\$ 10.025.603** e **R\$ 30.613.629**, em séries únicas, tendo como lastro carteiras cedidas pela URBPLAN Desenvolvimento Urbano S/A (atual denominação da SCOPEL Desenvolvimento Urbano S/A). Com o deferimento – em ABR 2018 - do pedido de recuperação judicial formulado pela URBPLAN, toda a arrecadação das parcelas pagas pelos devedores dos créditos imobiliários adquiridos, bem como dos demais cedidos em garantia, foram interrompidos, afetando diretamente o fluxo de pagamento das parcelas dos CRI. A posição da CIBRASEC, como titular dos créditos securitizados, vem sendo defendida pelo Escritório ASBZ Advogados – contratado diretamente pelo investidor –, ainda sem manifestação final do juízo por onde tramita o processo de recuperação judicial.

1.3.4.1. Além dos CRI acima mencionados, há uma outra operação – **CRI B078:** emissão realizada em MAI 2008 no valor original de **R\$ 17.670.734**, lastreada em créditos imobiliários originados pela incorporadora **CARMO & CALÇADA** – cujo prazo de amortização está encerrado e que registra um saldo devedor residual, em FEV 19, de **R\$ 442 mil**. Esse resíduo tem relação com

um último contrato, que foi arrolado em uma ação judicial entre seus proprietários, o que suspendeu temporariamente as possibilidades de cobrança. O valor residual será pago ao investidor assim que a ação de cobrança desse crédito puder ser concluída.

1.3.5. AÇÕES JUDICIAIS:

1.3.5.1. **ARBEIT GESTÃO DE NEGÓCIOS E INVESTIMENTOS LTDA e COMPANHIA ENERGÉTICA PAULISTA:** ação judicial a cargo do escritório **DECCACHE ADVOGADOS**, através da qual a CIBRASEC busca de se ressarcir de prejuízo – já integralmente provisionado - provocado por operação realizada em 2002 e que tem como garantia as ações da Companhia Energética Paulista, controladora da Pequena Central Hidrelétrica (“PCH”) Comendador Venâncio, localizada no município de Itaperuna – RJ.

1.3.5.1.1. Não houve evolução significativa no andamento dessa ação no decorrer do último exercício.

1.3.5.2. **AÇÕES PASSIVAS:** a companhia registra também ações individuais, propostas por devedores de 72 contratos de financiamento imobiliário que, com o término das respectivas operações de securitização e quitação integral dos CRI emitidos, foram incorporados ao patrimônio comum da companhia.

1.3.5.2.1. Durante o ano de 2018, **36** dessas ações foram encerradas, sendo que **25** com decisões totalmente favoráveis à CIBRASEC, **08** com decisões desfavoráveis à companhia e **03** com decisões parcialmente favoráveis, onde o principal aspecto modificado foi a exclusão da Tabela Price como sistema de amortização.

1.3.5.2.2. A companhia também formalizou acordos com os devedores para pagamento do débito apurado em **10** ações judiciais que se encontravam ativas. O valor total referente aos acordos firmados, bem como decorrente do encerramento de ações judiciais, nesse período foi de **R\$ 1.896.000** (um milhão, oitocentos e noventa e seis mil reais).

1.3.5.2.3. Para as ações que permanecem ativas, a CIBRASEC tem por prática provisionar a diferença entre o saldo devedor contabilizado e o saldo devedor que remanesceria caso esses devedores vierem a ter sucesso em suas ações. Essas provisões são periodicamente recalculadas com apoio da empresa EBRAPE EMPRESA BRASILEIRA DE PERÍCIAS S/C LTDA, que atua como perito judicial.

1.3.6. **Pendências trabalhistas, fiscais e previdenciárias:** a companhia não registra pendências trabalhistas ou previdenciárias, não existindo ações judiciais ou procedimentos administrativos relacionados a essas áreas. Entretanto, no âmbito tributário, a companhia deixou de obter certidão negativa para débitos tributários na esfera federal em consequência da sua inclusão no rol de devedores da Dívida Ativa da União, em procedimento provavelmente vinculado à compensação de tributos recolhidos a maior. Após tentativas frustradas de obtenção de informações objetivas acerca dessas supostas dívidas na esfera administrativa da Receita Federal do Brasil, a companhia impetrou uma Medida Cautelar Inominada com o objetivo de antecipar a garantia (com a consequente suspensão da exigibilidade do crédito e liberação da Certidão Positiva com Efeitos de Negativa), mediante a realização de depósito judicial no valor de R\$ 347 mil. O Juízo acatou o depósito judicial realizado e requereu pronunciamento por parte da Procuradoria da Fazenda Nacional. Quando do pronunciamento ou ajuizamento das execuções por parte da Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, as garantias apresentadas na Medida Cautelar serão transferidas aos autos das execuções, momento em que a companhia irá discutir o mérito da cobrança. Além desse aspecto, em alguns municípios, débitos de IPTU de responsabilidade de mutuários cujos contratos são garantidos por alienação fiduciária, são registrados como de responsabilidade da instituição credora. Esse procedimento, já contestado pela CIBRASEC sem sucesso, faz com que – sobretudo em São Paulo – existam pendências relacionadas a esses débitos, sem, entretanto, nenhuma cobrança ativa pela Prefeitura Municipal até o momento.

1.3.7. **Rating:** conforme decisão tomada por ocasião da 99ª RCA¹, realizada em DEZ 17, a companhia solicitou à FITCH RATINGS a retirada do rating atribuído à CIBRASEC, o que foi efetivado em dezembro de 2018. Em consequência dessa solicitação, a FITCH RATINGS, em 06 DEZ 2018, afirmou e retirou o Rating Nacional de Longo Prazo 'A(bra)' atribuído à CIBRASEC.

¹ ATA DA 99ª RCA (extrato): “Nas discussões que se seguiram, os conselheiros **DECIDIRAM:** ... (b) **APROVAR** a não renovação do contrato de rating corporativo da companhia, o que ocorrerá somente por ocasião do vencimento do contrato atual, que se estenderá até setembro de 2018”.

1.4 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PARECER DA AUDITORIA

1.4.1. As demonstrações financeiras da companhia foram auditadas pela KPMG Auditores Independentes, que emitiu parecer, datado de 20/02/2019, sem observações ou ressalvas.

1.4.2. As demonstrações financeiras completas, acompanhadas do parecer da auditoria externa, - que ora são submetidas à aprovação dos senhores acionistas - seguem incorporadas a essa Proposta da Administração após os Comentários dos Diretores e também encontram-se disponibilizadas para consulta nos sites da companhia e da Comissão de Valores Mobiliários.

2. COMENTÁRIOS DOS DIRETORES (conforme ICVM 481/09, art. 9º, III)

2.1 ASPECTOS FINANCEIROS E PATRIMONIAIS GERAIS

Os comentários acerca das condições financeiras e patrimoniais da companhia, descritos abaixo, estão baseados nas demonstrações financeiras individuais da CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO.

Dado que as demonstrações financeiras consolidadas da companhia abrangem as informações financeiras das empresas CIBRASEC ADMINISTRADORA DE RECURSOS LTDA e CIBRASEC SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA, na condição de empresas controladas, e do CIBRASEC CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO e tendo em vista que:

(a) as empresas controladas têm atividades acessórias e residuais àquelas desempenhadas pela sua controladora, situação refletida nos seus dados patrimoniais e nos seus resultados;

(b) o Fundo de Investimento teve suas informações financeiras consolidadas às da companhia em razão de ser ela adquirente de cotas subordinadas; e

(c) toda avaliação voltada ao entendimento da companhia tem sido feita sob a ótica de sua capacidade de atuação como companhia securitizadora de recebíveis imobiliários e/ou do agronegócio e não como grupo empresarial,

as informações disponibilizadas pela companhia, tanto para interessados internos quanto externos, tem sido elaboradas em bases individualizadas. O objetivo é evitar que as informações consolidadas possam, de forma inadequada, afetar ou agregar complexidade desnecessária à análise da companhia.

Em que pese esse procedimento, registramos que a divulgação de informações acerca da natureza e de condições específicas envolvendo as empresas controladas e/ou o fundo de investimento em questão não afetariam, de forma relevante, as demonstrações financeiras da companhia, bem como as informações contidas em outros relatórios de divulgação interna e/ou externa.

Dentro desse contexto, os comentários acerca das condições financeiras foram distribuídos segundo os tópicos descritos a seguir:

a. Condições financeiras e patrimoniais gerais:

A estratégia operacional da companhia tem-se orientado no sentido de, sem perder a sua atuação junto aos seus acionistas, preponderante desde os estágios iniciais de sua atuação, buscar mais agressivamente uma maior penetração no mercado originador de créditos imobiliários.

É inegável, porém, que o mercado de securitização imobiliária no Brasil ainda é fortemente dependente das instituições financeiras, que respondem – como investidores ou originadores – pela maior parcela das operações de securitização imobiliária realizadas.

A Resolução 1.775, do Conselho Monetário Nacional, veda às instituições financeiras a aquisição de valores mobiliários emitidos por empresas de cujo capital participem em percentual superior a 10%. Em razão de processos de fusão e incorporação ocorridos no mercado financeiro, alguns dos maiores acionistas da Companhia – que figuram entre as maiores instituições financeiras do país e, como tal, tem envolvimento direto na maioria das operações de securitização imobiliária realizadas no mercado – haviam ultrapassado esse limite, ficando, em consequência, impossibilitados de operar com a companhia.

Para superar essa situação, a companhia submeteu a seus acionistas, em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 29/04/2016, proposta de emissão de ações preferenciais (“PN”) com simultânea concessão, aos acionistas detentores de ações ordinárias (“ON”), da faculdade de conversão de parcela ou da totalidade de suas ações ON em PN, na proporção de 100 ações ON para cada 01 ação PN. Em agosto de 2016, esse projeto foi implantado integralmente, resultando na redução da participação acionária de todos os acionistas da Companhia a percentuais inferiores a 10%, solucionando o entrave acima mencionado.

A expectativa da Diretoria Executiva é que a solução acima comentada propicie recuperação mais rápida da trajetória de crescimento da companhia e aceleração dos seus resultados de forma mais acentuada.

RUBRICAS	2018		2017		2016		Variações %	
	R\$ mil	%	R\$ mil	%	R\$ mil	%	2018 / 17	2017 / 16
ATIVO								
Circulante	38.071	48%	50.079	55%	71.602	77%	-24%	-30%
Caixa e equivalentes de caixa	18.493	23%	27.171	30%	30.638	33%	-32%	-11%
Ativos financ. aval. a vlr justo através result.	1.429	2%	445	0%	1.454	2%	221%	-69%
Operações de crédito	8.123	10%	11.024	12%	29.727	32%	-26%	-63%
Outros créditos	10.026	13%	11.439	13%	9.783	11%	-12%	17%
Ativo não Circulante	41.521	52%	40.289	45%	20.919	23%	3%	93%
Realizável a longo prazo	33.694	42%	32.286	36%	12.890	14%	4%	150%
Investimento	5.589	7%	5.405	6%	5.141	6%	3%	5%
Imobilizado	2.238	3%	2.598	3%	2.888	3%	-14%	-10%
Total do ativo	79.592	100%	90.368	100%	92.521	100%	-12%	-2%
PASSIVO								
Circulante	4.623	6%	15.681	17%	17.043	18%	-71%	-8%
Captação de recursos	117	0%	207	0%	2.423	3%	-43%	-91%
Outras obrigações	4.506	6%	15.474	17%	14.620	16%	-71%	6%
Passivo não circulante	8	0%	171	0%	1.039	1%	-95%	-84%
Captação de recursos	8	0%	171	0%	1.039	1%	-95%	-84%
Patrimônio líquido	74.961	94%	74.516	82%	74.439	80%	1%	0%
Total do passivo	79.592	100%	90.368	100%	92.521	100%	-12%	-2%
RESULTADOS								
Receita Líquida	11.893		21.518		19.186			
Lucro Líquido	2.023		8.009		7.195			
Indicadores selecionados	2018		2017		2016			
(a) de liquidez								
Liquidez geral	17,19		5,70		5,12			
Corrente	8,24		3,19		4,20			
Imediata	4,00		1,73		1,80			
(b) de estrutura de capital								
Endividamento	0,06		0,21		0,24			
Composição do endividamento (PC/Passivo)	1,00		0,99		0,94			

Alavancagem	1,06	1,21	1,24
Imobilização do patrimônio líquido	0,10	0,11	0,11
(c) Retorno sobre o capital investido			
Retorno sobre o patrimônio líquido (ytd)	2,7%	10,8%	9,8%

Comentários relacionados à análise vertical:

(a) Aos índices de liquidez: A tendência observada de elevação na liquidez da companhia **(de 5,12 em 2016 para 5,70 em 2017 e 17,19 em 2018)** decorre, basicamente, da aproximação das datas de encerramento e liquidação tanto dos recebíveis imobiliários quanto dos respectivos CRI (Certificados de Recebíveis Imobiliários) mantidos nos demonstrativos financeiros da companhia, sem que a sua recomposição requeira a necessidade de utilização de recursos próprios para a realização de novos negócios. Em que pese esse aspecto, a variação das disponibilidades financeiras, em valores absolutos, é resultante, em parte, da prática de distribuição integral dos lucros de cada exercício, constituído parcialmente por receitas de natureza econômica e não financeira. De qualquer forma, a liquidez da companhia - por qualquer das métricas indicadas - tem se mantido em níveis confortáveis para dar suporte às suas atividades operacionais e honrar, com folga, os compromissos financeiros assumidos. Essa situação, porém, não descarta a possibilidade da companhia vir a propor a retenção parcial dos resultados para suportar eventuais necessidades de capital.

(b) Aos índices de estrutura de capital: (b1) Os níveis de endividamento, medidos pela participação proporcional do passivo (capital de terceiros) no patrimônio líquido (capital próprio), tem se reduzido **(0,24 em 2016 para 0,06 em 2018)** basicamente como decorrência da aproximação da fase de liquidação dos CRI (Certificados de Recebíveis Imobiliários) mantidos nos demonstrativos financeiros da companhia, sem que ocorra reposição dessas captações em volume e prazo semelhantes. As oscilações no volume de novas operações de securitização contratadas não se refletem nos números do ativo e passivo, dado que, por adotarem - nos últimos anos, em sua totalidade - o regime fiduciário, sem coobrigação ou quaisquer garantias adicionais oferecidas pela companhia, encontram-se segregadas das contas patrimoniais e demonstradas em quadros constantes das notas explicativas do balanço. Esse efeito está também demonstrado na redução dos níveis de alavancagem da companhia **(de 1,24 em 2016 para 1,06 em 2018)**. **(b2)** A composição do endividamento, medida pela participação das exigibilidades de curto prazo no total das exigibilidades, tem apontado para uma maior participação das obrigações de curto prazo como decorrência de eventos específicos como, por exemplo, (i) a aproximação das datas de vencimento dos CRIs ainda mantidos no balanço sem que as novas operações contratadas requeiram a tomada de recursos com características semelhantes às daquelas operações que estão se encerrando, (ii) o volume de dividendos distribuídos (decorrentes da política de distribuição integral dos lucros divulgados) e (iii) provisões operacionais vinculadas a aspectos trabalhistas e tributários. **(b3)** O índice de imobilização do patrimônio líquido, medido pela proporção da participação do imobilizado e investimentos no patrimônio líquido, tem sido historicamente bastante baixo, representando os investimentos realizados na constituição de empresas controladas e em ativo fixo (imóvel, instalações, softwares e equipamentos).

(c) Ao índice de retorno do capital investido: O índice de retorno sobre o capital investido (ROE) - medido pela relação do lucro líquido apurado sobre o patrimônio líquido inicial do exercício - apresentou, em 2018, uma redução representativa quando comparado aos exercícios 2016 e 2017. O índice de retorno no exercício 2018 é reflexo, em especial, (a) dos critérios de governança corporativa dentre os quais, para a contratação de suas operações, é requerido - entre outras - a apresentação de *Legal Opinion* emitida pelos assessores jurídicos em favor da securitizadora, exigência que excluiu a CIBRASEC da maioria das operações de securitização originadas por instituições financeiras, (b) da redução da taxa média de juros

obtida em aplicações financeiras, (c) da realização de provisões para cobertura de eventuais perdas em contingências passivas e (d) pelo pagamento de despesas extraordinárias a título de honorários advocatícios, escrituração do imóvel sede da companhia e para serviços de documentação. Merece ainda destaque o fato da companhia ter voltado, a partir do exercício de 2014, à prática de diferir, pelo prazo de amortização das operações, uma parcela importante das receitas, auferidas a título de deságio e de “receitas a serem reconhecidas no prazo” negociadas em cada operação contratada: em **2016, 2017 e 2018**, cerca de **R\$ 12.278 mil, R\$ 13.352 mil e R\$ 10.251 mil**, respectivamente, constavam contabilizados como deságios que impactarão positivamente os resultados dos próximos exercícios, à medida que forem sendo contabilmente reconhecidos.

b. Estrutura de capital e possibilidade de resgate de ações ou quotas:

Valores em milhares de R\$	Exercícios			Participação %		
	2018	2017	2016	2018	2017	2016
Estrutura de capital						
Aplicação dos recursos (ativo total)	79.592	90.368	92.521	100,0%	100,0%	100,0%
Fontes de financiamento (passivo)	79.592	90.368	92.521	100,0%	100,0%	100,0%
Capitais onerosos de terceiros	125	378	3.462	0,2%	0,4%	3,7%
Capitais não onerosos de terceiros	4.506	15.474	14.620	5,7%	17,1%	15,8%
Total do capital de terceiros	4.631	15.852	18.082	5,8%	17,5%	19,5%
Capitais próprios	74.961	74.516	74.439	94,2%	82,5%	80,5%

A estrutura de capital da companhia foi dimensionada de modo a permitir que o desenvolvimento de suas atividades seja suportado preponderantemente pelo capital subscrito e totalmente integralizado pelos seus acionistas. Desta forma, considerando que a atuação da companhia, como securitizadora de recebíveis imobiliários e do agronegócio, permite que suas operações possam ser realizadas com o casamento da captação dos recursos junto ao mercado e a correspondente aplicação na aquisição de recebíveis imobiliários e/ou do agronegócio, os capitais de terceiros onerosos se compõem pela captação de recursos através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários – CRI ou de certificados de recebíveis do agronegócio - CRA, com o seu respectivo direcionamento para a aquisição de recebíveis imobiliários ou do agronegócio. Nessa hipótese, o custo dessas captações está integralmente suportado pelos retornos gerados pelos recebíveis que lhe dão lastro.

Nesse contexto, a redução da participação dos recursos onerosos de terceiros na estrutura de capital da companhia (**com reflexo no nível de endividamento de 0,24 em 2016 para 0,06 em 2018**), com a crescente elevação da participação dos capitais próprios, se deveu à redução do volume captado de CRI sem a constituição do regime fiduciário ou, quando captado sob esse regime, com coobrigação oferecida pela companhia. Nos últimos exercícios, as operações de securitização estruturadas pela companhia têm adotado integralmente o regime fiduciário sem coobrigação, no qual tanto a aplicação dos recursos (em recebíveis imobiliários ou do agronegócio) quanto a captação dos recursos (através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários ou de certificados de recebíveis do agronegócio) constituem patrimônio apartado das demonstrações financeiras da companhia.

As fontes de financiamento não onerosas se constituíram basicamente por passivos circulantes originados por obrigações decorrentes da operação normal da companhia. As variações verificadas na sua participação acompanharam a sua tendência histórica.

Em complemento, a companhia não se utilizou de outros recursos captados junto ao mercado financeiro e/ou de capitais para o desenvolvimento de novas atividades ou incremento das atividades já desempenhadas, não obstante disponha de linhas de crédito já aprovadas junto a instituições financeiras, para utilização se e quando lhe for conveniente.

(i) Hipóteses de resgate:

Não existe previsão de resgate das ações emitidas pela Companhia.

(ii) Fórmula de cálculo do valor de resgate:

Em função do item anterior, não foram elaboradas fórmulas de cálculo para valores de resgate.

c. Capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos:

A capacidade de pagamento dos compromissos financeiros assumidos nas operações de emissão de CRI ou de CRA vinculados a regime fiduciário está assegurada pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos, além das garantias contratadas em cada operação. Em nenhuma hipótese a companhia utilizará recursos próprios para cobrir compromissos financeiros assumidos nessas operações, caso a arrecadação propiciada pelos créditos utilizados como lastro venha a ser insuficiente.

Para honrar os compromissos financeiros assumidos nas operações de emissão de CRI não vinculadas a regime fiduciário ou emitidos com sua coobrigação, a companhia – além da compatibilidade de prazos, índices e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos e da cobertura propiciada pelas demais garantias contratadas - observa, como prática prudencial, a manutenção obrigatória de uma reserva mínima de liquidez, em montante não inferior a 2% do saldo dos títulos emitidos. Em condições normais de mercado, como consequência dos prazos de colocação de CRI junto a investidores interessados em sua aquisição, o que reduz o tempo de permanência em carteira dos créditos imobiliários adquiridos, esse patamar mínimo tem sido superado com ampla folga.

Os recursos disponíveis em caixa permanecem aplicados, conforme política da companhia, em instituições financeiras de primeira linha, com baixo risco de crédito, participantes do controle acionário da CIBRASEC.

Com base nas informações acima, bem como naquelas evidenciadas nos demais comentários deste item, em especial os vinculados às condições financeiras e patrimoniais gerais e à estrutura de capital, a companhia considera contar com capacidade de pagamento suficiente e satisfatória para honrar todos os compromissos financeiros assumidos, dentro do horizonte previsível de planejamento.

d. Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes utilizadas:

Não foram utilizadas quaisquer linhas de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes.

e. Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes que pretende realizar para cobertura de deficiências de liquidez:

A companhia dispõe de linha de crédito negociada junto ao Banco BRADESCO (valor de R\$ 30 milhões), para utilização – entre outras finalidades - na compra de créditos imobiliários, se e quando houver interesse. Além dessa linha, foram negociadas condições, junto a outros bancos para, caso necessário, novas linhas sejam acionadas.

Entretanto, nenhuma dessas fontes alternativas de capital de giro foi utilizada até o momento.

f. Níveis de endividamento e características das dívidas:

Conforme citado no item *b* (*Estrutura de capital e possibilidade de resgate de ações ou quotas*), a estrutura de capital da companhia foi dimensionada de modo a permitir que o desenvolvimento de suas atividades seja suportado preponderantemente pelo capital subscrito e totalmente integralizado pelos seus acionistas. Nesse contexto, o nível de endividamento deve ser avaliado considerando que, para as exigibilidades relacionadas a emissões de certificados de recebíveis imobiliários (CRI), a companhia conta com os recebíveis imobiliários para garantir os retornos esperados pelos investidores nesses títulos e, para os quais, foram constituídas garantias reais e fidejussórias.

Em complemento, ainda que a companhia conte com linhas de financiamento, até o momento, essas linhas não foram acionadas fazendo com que as demais dívidas da companhia sejam compostas – basicamente – por passivos relacionados às suas atividades operacionais sem quaisquer custos de carregamento (em especial, fornecedores, impostos a pagar e provisões de pagamento a realizar).

Conforme tabela abaixo e ao exposto anteriormente, a redução verificada no nível de exposição da companhia a emissões de certificados de recebíveis imobiliários - sem regime fiduciário ou com regime fiduciário para os quais a companhia tenha oferecido coobrigação – decorre, basicamente, da aproximação do prazo de encerramento dessas emissões sem que tenha ocorrido a sua reposição em condições semelhantes. Esse aspecto, entre outros, está relacionado à elevação no nível de demanda de investidores por emissões lastreadas em recebíveis imobiliários e no nível de conhecimento acerca das garantias a eles relacionadas que, em consequência, passaram a demandar menor esforço de carregamento por parte da companhia e de oferecimento de garantias adicionais para elevação da sua atratividade.

Valores em milhares de R\$

Endividamento de acordo com a natureza e prazo de vencimento	Exercício 2018				
	Inferior a 1 ano	Entre 1 e 3 anos	Entre 3 e 5 anos	Superior a 5 anos	Total
Tipo de dívida					
Decorrentes de emissão de CRI	117	8	0	0	125
Outros financiamentos onerosos	0	0	0	0	0
Demais dívidas	4.506	0	0	0	4.506
Total	4.623	8	0	0	4.631
Índice de endividamento: (passivo circulante + passivo não circulante) / patrimônio líquido					0,0618

Exercício 2017					
----------------	--	--	--	--	--

	Inferior a 1 ano	Entre 1 e 3 anos	Entre 3 e 5 anos	Superior a 5 anos	Total
Tipo de dívida					
Decorrentes de emissão de CRI	207	171	0	0	378
Outros financiamentos onerosos	0	0	0	0	0
Demais dívidas	15.474	0	0	0	15.474
Total	15.681	171	0	0	15.852
Índice de endividamento: (passivo circulante + passivo não circulante) / patrimônio líquido					0,2127

Endividamento de acordo com a natureza e prazo de vencimento	Exercício 2016				
	Inferior a 1 ano	Entre 1 e 3 anos	Entre 3 e 5 anos	Superior a 5 anos	Total
Tipo de dívida					
Decorrentes de emissão de CRI	2.423	969	70	0	3.462
Outros financiamentos onerosos	0	0	0	0	0
Demais dívidas	14.620	0	0	0	14.620
Total	17.043	969	70	0	18.082
Índice de endividamento: (passivo circulante + passivo não circulante) / patrimônio líquido					0,2429

(i) Contratos de empréstimo e financiamentos relevantes:

Além das informações relacionadas às emissões de CRI, a companhia conta com uma linha de financiamento no valor de R\$ 30 milhões que poderá ser acionada a qualquer momento se assim considerar conveniente. Essa linha é objeto de renovação semestral mediante aditamento para prorrogação do seu vencimento, não conta com garantias oferecidas pela companhia (clean) e tem vigência prevista para o período de 10/08/2017 a 23/07/2019 (três renovações semestrais), estando – caso acionada – sujeita a correção pelo CDI mais 2,1815% ao ano.

(ii) Outras relações de longo prazo com instituições financeiras:

Não existem quaisquer outras relações de longo prazo com instituições financeiras que possam ser relacionadas aos níveis de endividamento da companhia.

(iii) Grau de subordinação das dívidas:

Conforme citado nos itens anteriores, as dívidas onerosas da companhia estão relacionadas à emissão de certificados de recebíveis imobiliários, os quais se constituem em classes seniores, sem subordinação.

(iv) Eventuais restrições impostas ao emissor, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação do controle societário:

Em função do exposto nos itens anteriores, não existem quaisquer restrições impostas à companhia relacionadas a endividamentos.

g Limites de utilização dos financiamentos já contratados:

Não existem limites estabelecidos para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários ou de certificados de recebíveis do agronegócio com as características informadas anteriormente e, no caso de financiamentos bancários, não foram acionadas quaisquer linhas de financiamento.

h. Alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras:

(i) Análise das principais contas de resultado - comparação entre os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2017:

Valores em milhares de R\$	2018		2017		2016		Var %	
	R\$ mil	%	R\$ mil	%	R\$ mil	%	2018/17	2017/16
Componentes do resultado								
Receitas da intermediação financeira	12.434	104,5%	22.027	102,4%	20.567	107,2%	-43,6%	7,1%
Despesas da intermediação financeira	-541	-4,5%	-509	-2,4%	-1.381	-7,2%	6,3%	-63,1%
Resultado bruto da intermediação financeira	11.893	100,0%	21.518	100,0%	19.186	100,0%	-44,7%	12,2%
Outras receitas (despesas) operacionais	-9.598	-80,7%	-11.202	-52,1%	-9.891	-51,6%	-14,3%	13,3%
Resultado antes da contribuição social e do imposto de renda	2.295	19,3%	10.316	47,9%	9.295	48,4%	-77,8%	11,0%
Contribuição social e imposto de renda	-272	-2,3%	-2.307	-10,7%	-2.100	-10,9%	-88,2%	9,9%
Lucro líquido do exercício	2.023	17,0%	8.009	37,2%	7.195	37,5%	-74,7%	11,3%
Número de ações emitidas								
Ações ordinárias	41.649		41.649		66.003		0,0%	-36,9%
Ações ordinárias	41.403		41.403		66.003		0,0%	-37,3%
Ações preferenciais	246		246		0		0,0%	0,0%
Lucro líquido por ação - R\$1,00								
Ações ordinárias	30,65		121,34		109,01		-74,7%	11,3%
Ações preferenciais	3.065,01		12.134,30		0,00		-74,7%	0,0%

1. Resultado bruto da intermediação financeira:

2018 e 2017: A variação negativa de 44,7% entre o resultado bruto da intermediação financeira dos exercícios 2018 e 2017 foi decorrente – basicamente – da redução do volume de receitas de securitização reconhecidas no exercício e, com menor relevância, da redução das despesas relacionadas ao pagamento de juros e atualização monetária devida aos detentores de CRI com garantia de liquidação oferecida pela companhia. Destaca-se que, além da redução no número de operações realizadas em 2018 e 2017 (06 operações em 2018 e 11 operações em 2017), em termos de receitas, a redução verificada se observou nas receitas auferidas à vista (flat fee), não compensadas integralmente pela elevação do valor reconhecido no exercício de “receitas a serem reconhecidas no prazo” contratadas em exercícios anteriores, bem como por ganhos auferidos no encerramento de patrimônios separados, enquanto que, para as despesas, a aproximação do prazo de encerramento de parcela significativa dos CRI emitidos continua diretamente relacionada, não somente à redução proporcional nos gastos, mas também ao valor absoluto verificado.

2017 e 2016: Considerando a elevação do volume de receitas em valores absolutos, a variação positiva de aproximadamente 12% entre o resultado bruto da intermediação financeira dos exercícios 2017 e 2016 foi decorrente – basicamente – da elevação do volume

de receitas de securitização reconhecidas no exercício e da redução das despesas relacionadas ao pagamento de juros e atualização monetária devida aos detentores de CRI com garantia de liquidação oferecida pela companhia. Destaca-se que, embora o número de operações realizadas em 2017 e 2016 tenha se mantido praticamente estável (11 operações em 2017 e 13 operações em 2016), em termos de receitas, o crescimento verificado se deu não apenas pelas receitas auferidas à vista (flat fee), mas também pela elevação do valor reconhecido no exercício de “receitas a serem reconhecidas no prazo” contratadas em exercícios anteriores, bem como por ganhos auferidos no encerramento de patrimônios separados, enquanto que, para as despesas, a aproximação do prazo de encerramento de parcela significativa dos CRI emitidos continua diretamente relacionada, não somente à redução proporcional nos gastos, mas também ao valor absoluto verificado.

2. Outras receitas (despesas) operacionais:

2018 e 2017: A redução verificada no grupo, no percentual de 14,3%, ocorrida em 2018 quando comparado a 2017, decorre especialmente da redução das despesas com pessoal e das receitas financeiras próprias da companhia, ainda que tenham ocorrido reduções menos significativas em outras contas e uma ligeira elevação no grupo que registra “outras despesas administrativas”. Nesse contexto, as reduções observadas decorreram basicamente da continuidade do processo de contenção dos gastos administrativos para a sua compatibilização ao desempenho operacional esperado e do esforço para otimização da estrutura de obtenção de novas fontes de receitas iniciados em 2014. Como citado anteriormente, essas medidas foram necessárias à readequação da companhia às novas condições do mercado de securitização.

2017 e 2016: A elevação verificada no grupo, no percentual de 13,3%, ocorrida em 2017 quando comparado a 2016, decorre essencialmente da redução das receitas financeiras próprias da companhia, bem como da ligeira elevação no grupo que registra “outras despesas administrativas”. Nesse grupo, os gastos com pessoal e com tributos sofreram basicamente os efeitos da aplicação dos respectivos índices de atualização, tendo as demais despesas se mantido estáveis em consequência da continuidade do processo de contenção dos gastos administrativos e do esforço para otimização da estrutura de obtenção de novas fontes de receitas iniciados em 2014. Como citado anteriormente, essas medidas foram necessárias à readequação da companhia às novas condições do mercado de securitização.

3. Resultado antes da contribuição social e do imposto de renda:

2018 e 2017: Como decorrência dos eventos citados anteriormente onde se destacou a redução das receitas de securitização em proporção superior às despesas administrativas, o resultado do exercício 2018, antes da contribuição social e do imposto de renda, se reduziu em 77,8% em relação a 2017. O montante pago a título de contribuição social e imposto de renda, no total de R\$ 272 mil, registrou decréscimo de 88,2% em relação a 2017, basicamente como decorrência da redução do resultado tributável.

2017 e 2016: Como decorrência dos eventos citados anteriormente onde se destacou a elevação das receitas de securitização em proporção superior às despesas administrativas, o resultado do exercício 2017, antes da contribuição social e do imposto de renda, se elevou em 11,0% em relação a 2016. O montante pago a título de contribuição social e imposto de renda, no total de R\$ 2.307 mil, registrou acréscimo de 9,9% em relação a 2016, basicamente como decorrência da elevação do resultado tributável.

4. Lucro líquido do exercício:

2018 e 2017: O lucro líquido do exercício 2018 foi de R\$ 2.023 mil, com redução de 74,7% em relação ao verificado no exercício 2017, como consequência dos aspectos citados nos itens anteriores.

2017 e 2016: O lucro líquido do exercício 2017 foi de R\$ 8.009 mil, com elevação de 11,3% em relação ao verificado no exercício 2016, como consequência dos aspectos citados nos itens anteriores.

(ii) Análise das principais contas patrimoniais - comparação entre os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016:

RUBRICAS	2018		2017		2016		Variações %	
	R\$ mil	%	R\$ mil	%	R\$ mil	%	2018 / 17	2017 / 16
ATIVO								
Circulante	38.071	48%	50.079	55%	71.602	77%	-24%	-30%
Caixa e equivalentes de caixa	18.493	23%	27.171	30%	30.638	33%	-32%	-11%
Ativos financ. aval. a vlr justo através do resultado	1.429	2%	445	0%	1.454	2%	221%	-69%
Operações de crédito	8.123	10%	11.024	12%	29.727	32%	-26%	-63%
Outros créditos	10.026	13%	11.439	13%	9.783	11%	-12%	17%
Ativo não Circulante	41.521	52%	40.289	45%	20.919	23%	3%	93%
Realizável a longo prazo	33.694	42%	32.286	36%	12.890	14%	4%	150%
Investimento	5.589	7%	5.405	6%	5.141	6%	3%	5%
Imobilizado	2.238	3%	2.598	3%	2.888	3%	-14%	-10%
Total do ativo	79.592	100%	90.368	100%	92.521	100%	-12%	-2%

Conforme já destacado anteriormente, os montantes registrados em contas de ativo e passivo representam apenas as operações de securitização nas quais – por não ter sido adotado o regime fiduciário ou por contarem com coobrigação da emissora – a responsabilidade pelo cumprimento das obrigações perante os investidores foi assumida diretamente pela companhia. Assim, os comentários constantes dos itens abaixo devem considerar sempre essa condição.

1. Ativo circulante:

2018 e 2017: O exercício de 2018, ainda que ligeiramente atenuada, manteve a tendência que vem sendo observada desde o exercício 2015, onde se destaca a elevação da participação dos ativos de curto prazo nas demonstrações financeiras da companhia, quando comparados aos ativos de longo prazo. Dentre esses, os volumes disponíveis em “caixa e equivalentes de caixa” passaram a ter uma participação mais acentuada devido – basicamente - à redução da participação das operações de crédito. Essa redução, por sua vez, se manteve influenciada pela (a) reclassificação parcial, para o longo prazo, de saldos vinculados a valores residuais existentes em patrimônios separados por força do alongamento da expectativa de retorno, (b) do processo natural de maturação das carteiras vinculadas a

operações de securitização garantidas pela securitizadora e (c) da realização de novas operações em volumes menores e prazos relativamente mais curtos do que as anteriormente contratadas. Os montantes mantidos em “outros créditos” mantiveram a sua tendência de elevação quando comparados aos seus patamares históricos por força do aumento do montante de receitas passíveis de serem diferidas para reconhecimento ao longo do tempo de realização das operações às quais se referem. Os títulos avaliados a valor justo por meio de resultado, embora mantendo a sua baixa participação proporcional, vem sendo afetados pelos resgates verificados para retorno dos valores investidos, bem como pelos efeitos da sua marcação a mercado.

2017 e 2016: Em linha com a tendência verificada no exercício 2016, no exercício 2017 manteve-se representativa a participação dos ativos de curto prazo nas demonstrações financeiras da companhia, quando comparados aos ativos de longo prazo. Dentre esses, os volumes disponíveis em “caixa e equivalentes de caixa” continuaram a ter uma participação acentuada devida – basicamente – aos ganhos de securitização realizados à vista e à redução da participação das operações de crédito. Essa redução, por sua vez, foi influenciada pela (a) reclassificação parcial, para o longo prazo, de saldos vinculados a valores residuais existentes em patrimônios separados por força da sua vinculação aos respectivos prazos de vencimento, além do encerramento de alguns desses patrimônios e (b) do processo natural de maturação - ou encerramento - das carteiras vinculadas a operações de securitização garantidas pela securitizadora. Os montantes mantidos em “outros créditos” se elevaram quando comparados ao exercício anterior por força da elevação do montante de receitas passíveis de serem diferidas para reconhecimento ao longo do tempo de realização das operações às quais se referem. Os ativos financeiros disponíveis para a venda vem reduzindo a sua participação, especialmente, em função de resgates verificados para retorno dos valores investidos.

2. Ativo não circulante:

2018 e 2017: Como reflexo do ocorrido na composição dos ativos circulantes mencionados acima, a ligeira elevação da participação do ativo não circulante no ativo total se deu basicamente pela manutenção do processo de reclassificação de parte das operações de crédito do curto para o longo prazo devido ao alongamento da expectativa de retorno e da realização de operações com menor prazo médio de maturação. No que se refere à conta “investimentos”, a variação verificada se deu pelo reconhecimento, por equivalência patrimonial, dos resultados retidos no período, junto às empresas investidas. As contas representativas do “imobilizado” tiveram redução nos seus saldos basicamente devido ao reconhecimento dos valores relacionados a depreciação/amortização ocorrida no período.

2017 e 2016: Como reflexo do ocorrido na composição dos ativos circulantes mencionados acima, a elevação da participação do ativo não circulante no ativo total se deu basicamente pela reclassificação parcial, para o longo prazo, de saldos vinculados a valores residuais existentes em patrimônios separados por força da sua vinculação ao prazo de encerramento esperado, além do encerramento de alguns desses patrimônios. No que se refere à conta “investimentos”, a variação verificada entre os exercícios 2017 e 2016 se deu pelo reconhecimento, por equivalência patrimonial, dos resultados auferidos pela empresa CIBRASEC Administradora de Recursos Ltda. e CIBRASEC Serviços Financeiros Ltda. As contas representativas do “imobilizado” tiveram redução no seu valor absoluto basicamente devido ao reconhecimento dos valores relacionados a depreciação/amortização ocorrida no período em patamares superiores ao volume de reposição desses ativos.

RUBRICAS	2018		2017		2016		Variações %	
	R\$ mil	%	R\$ mil	%	R\$ mil	%	2018 / 17	2017 / 16

PASSIVO									
Circulante	4.623	6%	15.681	17%	17.043	18%	-71%	-8%	
Captação de recursos	117	0%	207	0%	2.423	3%	-43%	-91%	
Outras obrigações	4.506	6%	15.474	17%	14.620	16%	-71%	6%	
Passivo não circulante	8	0%	171	0%	1.039	1%	-95%	-84%	
Captação de recursos	8	0%	171	0%	1.039	1%	-95%	-84%	
Patrimônio líquido	74.961	94%	74.516	82%	74.439	80%	1%	0%	
Total do passivo	79.592	100%	90.368	100%	92.521	100%	-12%	-2%	

3. Passivo circulante:

2018 e 2017: A exemplo do comentado no período 2017 e 2016, no segmento de securitização imobiliária, a compatibilidade de prazos, indexadores e demais condições entre ativos e passivos é condição básica da estrutura das operações realizadas. Assim, o processo de maturação e a redução no prazo médio das carteiras adquiridas sem a sua reposição em volume equivalente – conforme comentado no item “ativo circulante” – teve reflexo semelhante no passivo circulante da companhia, especialmente no item “captação de recursos”. No grupo “outras obrigações”, não tendo ocorrido variações significativas em 2018, a variação verificada se deu como consequência da redução das provisões para pagamento de dividendos/juros sobre o capital próprio, para encargos sociais vinculados a pessoal e valores retidos em nome de cedentes de carteiras cujo pagamento está condicionado à conclusão dos procedimentos estabelecidos contratualmente. As demais contas registradas no grupo se mantiveram dentro dos seus patamares históricos.

2017 e 2016: A exemplo do comentado no período 2016 e 2015, no segmento de securitização imobiliária, a compatibilidade de prazos, indexadores e demais condições entre ativos e passivos é condição básica da estrutura das operações realizadas. Assim, o processo de maturação e a redução no prazo médio das carteiras adquiridas sem a sua reposição em volume equivalente – conforme comentado no item “ativo circulante” – teve reflexo semelhante no passivo circulante da companhia, especialmente no item “captação de recursos”. No grupo “outras obrigações”, não tendo ocorrido variações significativas em 2017, a variação verificada se deu como consequência da elevação das provisões para pagamento de dividendos/juros sobre o capital próprio, para encargos sociais vinculados a pessoal e valores retidos em nome de cedentes de carteiras cujo pagamento está condicionado à conclusão dos procedimentos estabelecidos contratualmente. As demais contas registradas no grupo se mantiveram dentro dos seus patamares históricos.

4. Passivo não circulante:

2018 e 2017: Assim como vem se verificando nos últimos anos, em razão da compatibilização entre ativos e passivos, mencionada no item 3 acima, o processo de maturação e a redução no prazo médio das carteiras adquiridas sem a sua reposição em volume correspondente, que levou à redução do montante registrado para essas carteiras no “ativo não circulante”, ocasionou idêntico efeito no passivo.

2017 e 2016: Assim como vem se verificando nos últimos anos, em razão da compatibilização entre ativos e passivos, mencionada no item 3 acima, o processo de maturação e a redução no prazo médio das carteiras adquiridas sem a sua reposição em volume correspondente, que levou à redução do montante registrado para essas carteiras no “ativo não circulante”, ocasionou idêntico efeito no passivo.

5. Patrimônio líquido:

2018 e 2017: Em razão da política de distribuição integral do lucro líquido anual que vem sendo adotada nos últimos exercícios, o patrimônio líquido da companhia foi influenciado essencialmente pela retenção de parte dos resultados para a constituição da reserva legal e pelos efeitos da destinação – a título de dividendos - dos ajustes decorrentes da implantação do CPC 48 (IFRS 9) para direcionamento dos resultados de marcação a mercado do Fundo de Investimento Imobiliário, no qual a companhia é detentora de cotas subordinadas.

2017 e 2016: Em razão da política de distribuição integral do lucro líquido anual que vem sendo adotada nos últimos exercícios, o patrimônio líquido da companhia foi influenciado essencialmente pela retenção de parte dos resultados para a constituição da reserva legal.

(iii) Fluxo de caixa - comparação entre os exercícios findos em 31 de dezembro de **2018, 2017 e 2016:**

No exercício **2018**, a exemplo do ocorrido em 2017, o fluxo de caixa da companhia esteve sujeito a redução da velocidade de realização em caixa de parcela significativa dos eventos vinculados a atividades operacionais, bem como a elevação das saídas de caixa voltadas a liquidação de valores relacionados a dividendos e a juros sobre o capital próprio devidos aos seus acionistas. No exercício **2017**, ocorreu a redução do montante de receitas de securitização reconhecidas à vista decorrentes das operações realizadas no exercício, do reconhecimento de “receitas a serem reconhecidas no prazo” contratadas em exercícios anteriores e de eventos operacionais em patrimônios separados que permitiram a antecipação da realização em caixa de resultados que seriam reconhecidos no prazo. Por sua vez, no exercício **2016**, ocorreu a elevação do montante de receitas de securitização reconhecidas à vista decorrentes das operações realizadas no exercício, do reconhecimento de “receitas a serem reconhecidas no prazo” contratadas em exercícios anteriores e de eventos operacionais em patrimônios separados que permitiram a antecipação da realização em caixa de resultados que seriam reconhecidos no prazo.

Abaixo segue o quadro com a indicação dos caixas gerados/aplicados nas atividades operacionais, de investimentos e de financiamentos:

Valores em milhares de R\$	2018	2017	2016	Variação %	
	R\$ mil	R\$ mil	R\$ mil	2018/17	2017/16
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Recursos líquidos provenientes das atividades operacionais	-1.742	2.767	13.989	-163%	-80%
Fluxo de caixa utilizado nas atividades de investimentos					
Recursos líquidos provenientes das atividades de investimentos	12	9	0	33%	-
Fluxo de caixa utilizado nas atividades de financiamentos					
Recursos líquidos provenientes das (aplicados nas) atividades de financiamentos	-6.948	-6.243	-5.403	11%	16%
Aumento (redução) no caixa e equivalentes	-8.678	-3.467	8.586	150%	-140%
Caixa e equivalentes no início do exercício	27.171	30.638	22.052	-11%	39%
Caixa e equivalentes no final do exercício	18.493	27.171	30.638	-32%	-11%

1. Fluxo de caixa das atividades operacionais:

2018 e 2017: No exercício 2018, o fluxo de caixa das atividades operacionais consumiu recursos na ordem de R\$ 1.742 mil, os quais – além de afetados pela menor atividade da

economia e do setor imobiliário, em especial - foram decorrentes do alongamento do prazo de conclusão das operações prospectadas, nas quais a remuneração da securitizadora se daria à vista. No exercício 2017, o fluxo de caixa das atividades operacionais gerou recursos na ordem de R\$ 2.767 mil, os quais – embora ainda afetados pela menor atividade da economia e do setor imobiliário, em especial - foram decorrentes das receitas de securitização realizadas em caixa à vista decorrentes das operações realizadas no exercício e do reconhecimento de “receitas a serem reconhecidas no prazo” contratadas no exercício e em exercícios anteriores.

2017 e 2016: No exercício 2017, o fluxo de caixa das atividades operacionais gerou recursos na ordem de R\$ 2.767 mil, os quais – embora ainda afetados pela menor atividade da economia e do setor imobiliário, em especial - foram decorrentes das receitas de securitização realizadas em caixa à vista decorrentes das operações realizadas no exercício e do reconhecimento de “receitas a serem reconhecidas no prazo” contratadas no exercício e em exercícios anteriores. No exercício 2016, o fluxo de caixa das atividades operacionais gerou recursos na ordem de R\$ 13.989 mil, os quais foram decorrentes da elevação de operações cuja remuneração da securitizadora se deu à vista, bem como de eventos operacionais em patrimônios separados que permitiram a antecipação da realização em caixa de resultados que seriam reconhecidos no prazo.

2. Fluxo de caixa das atividades de investimento:

2018 e 2017: No exercício 2018, o fluxo de caixa das atividades de investimento registrou uma elevação de R\$ 12 mil, essencialmente como decorrência do recebimento de dividendos destinados pelas empresas controladas.

2017 e 2016: No exercício 2017, não foram realizadas movimentações que afetassem significativamente os fluxos de caixa das atividades de investimento.

3. Fluxo de caixa das atividades de financiamento:

2018 e 2017: No exercício 2018, a exemplo do ocorrido nos exercícios 2017 e 2016, a elevação verificada se deveu ao crescimento do nível dos resultados da companhia que implicou igualmente na elevação do volume de dividendos e de juros sobre o capital próprio destinados à remuneração do capital investidos pelos seus acionistas.

2017 e 2016: No exercício 2017, a elevação verificada se deveu ao crescimento do nível dos resultados da companhia que implicou igualmente na elevação do volume de dividendos e de juros sobre o capital próprio destinados à remuneração do capital investidos pelos seus acionistas.

(iv) Eventos relevantes posteriores a 31 de dezembro de 2018:

Não foram registrados quaisquer eventos subsequentes relevantes, posteriores a **31 de dezembro de 2018**.

2.2 ASPECTOS RELACIONADOS A RESULTADOS

Como decorrência do compromisso governamental com a manutenção da estabilidade da economia brasileira, os negócios relacionados ao setor imobiliário nacional ainda têm mantido boas perspectivas de crescimento. Mesmo com a readequação das premissas consideradas

pelos agentes atuantes nesse mercado, dentre essas a alteração da forma de financiamento dos projetos e do seu ritmo de crescimento, são positivas as expectativas para o segmento, no médio e longo prazos.

Nesse cenário, mantém-se a importância da securitização como alternativa de funding para os setores imobiliário e do agronegócio, especialmente – no que se refere ao setor imobiliário - em segmentos menos atendidos pelos recursos captados em caderneta de poupança, como o de empreendimentos comerciais, loteamentos e de imóveis para locação. Na materialização dessa perspectiva, a natural elevação da oferta de recebíveis de risco pulverizado, oriundos de empreendimentos não financiados pelo sistema financeiro tradicional, transferirá para as securitizadoras o desafio de captar investidores com capacidade de carregamento, a custos compatíveis, dos certificados de recebíveis imobiliários, instrumentos que irão prover os recursos necessários à continuidade desses investimentos.

A forte concorrência representada pela atuação de algumas dezenas de companhias securitizadoras, muitas com estrutura e capital bastante reduzidos, e a ainda significativa participação de operações de grande valor unitário, impactaram a rentabilidade das operações realizadas, fato que implicou em resultado positivo, mas desproporcional, das receitas operacionais do exercício frente ao volume de operações contratadas. Essa realidade aumenta o desafio das instituições com estrutura e capital mais robustos, de rentabilizarem adequadamente os investimentos nelas efetuados, sem comprometer, no médio e longo prazo, a segurança das operações de securitização realizadas.

Exceto por essa condição de mercado, os resultados mencionados não foram impactados por variações materiais provenientes do lançamento de novos produtos, taxas de câmbio e inflação. Quanto a esses últimos, dada a política de casamento de ativos e passivos da companhia, em especial relacionadas à aquisição de carteiras e emissão de certificados de recebíveis imobiliários ou do agronegócio, seus efeitos tendem a ser neutralizados.

(a) Comentários sobre os resultados das operações da companhia, relacionadas aos exercícios 2018, 2017 e 2016:

(i) Descrição de quaisquer componentes importantes da receita:

As receitas da companhia são decorrentes dos ganhos auferidos em operações de securitização de recebíveis imobiliários e/ou do agronegócio e da aplicação de recursos no mercado financeiro. As receitas em operações de securitização, em função da estrutura das operações realizadas, podem ser auferidas à vista ou ao longo do prazo de vigência das operações.

(ii) Fatores que afetaram materialmente os resultados da receita:

A exemplo do registrado em outros tópicos deste relatório, em relação aos componentes das receitas, merecem destaque a elevação das receitas de securitização em volume não proporcional ao crescimento das operações de securitização realizadas com remuneração à vista nos períodos mencionados, do volume de receitas financeiras, bem como da antecipação de resultados registrados em patrimônios separados. No que se refere às receitas financeiras, embora tenha ocorrido elevação nos saldos disponíveis, contribuíram igualmente as ainda significativas taxas oferecidas pelas instituições financeiras para remuneração dos recursos aplicados, a partir do exercício 2014.

Em que pese as atividades de securitização imobiliária e/ou do agronegócio estarem inseridas num contexto mais amplo da atividade econômica, onde se destacam as atividades voltadas a produção de moradias e de fomento às atividades do agronegócio, até o momento, não foram identificados impactos diretos de políticas públicas nos resultados auferidos pela companhia.

(b) Comentários sobre variações das receitas atribuíveis a modificações de preços, taxas de câmbio, inflação, alterações de volumes e introdução de novos produtos e serviços, relacionadas aos exercícios 2018, 2017 e 2016:

Em razão da compatibilidade existente entre ativos e passivos nas operações securitizadas, as variações de preços ou de indexadores utilizados para recomposição da capacidade de compra da moeda não tem efeitos significativos no resultado da companhia, dado que afetam igualmente, nas operações já contratadas, as receitas e despesas registradas nessas operações. Nos recebíveis mantidos em carteira, eventuais ganhos ou perdas, derivados dessas variações, têm sido imateriais, dado que esses créditos são mantidos em volume relativamente pequeno e por curto espaço de tempo, até serem utilizados como lastro em emissões de CRI. A companhia não tem realizado aquisição de recebíveis do agronegócio para manutenção em carteira.

Assim, variações significativas em fatores macroeconômicos tendem a afetar, sobretudo, a velocidade na conclusão de operações e/ou o resultado auferido pela companhia em novas operações, na medida em que podem dificultar a convergência entre as expectativas de originadores e investidores, bem como reduzir o spread obtido pelo diferencial de taxas negociado com os originadores dos créditos em relação às taxas exigidas pelos investidores. Em sentido semelhante, uma menor oferta de recebíveis disponíveis para securitização ou a sua menor atratividade frente a outras alternativas disponíveis aos investidores como consequência de fatores macroeconômicos tendem a, igualmente, afetar negativamente as expectativas de resultado potencial passível de ser auferido pela companhia.

Não ocorrem variações de receita atribuíveis a taxas de câmbio por não estarem as operações da companhia expostas a outras moedas que não seja o Real (R\$).

(c) Comentários sobre impacto da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro do emissor, relacionadas aos exercícios 2018, 2017 e 2016:

Conforme exposto no item anterior, considerando-se as mesmas premissas, não foram registrados impactos significativos no resultado operacional e financeiro da companhia provenientes de alterações nas taxas de inflação, variações de preços nos seus insumos e das taxas de juros.

2.3 COMENTÁRIOS SOBRE EVENTUAIS EFEITOS RELEVANTES NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

A Resolução 1775, do Conselho Monetário Nacional, veda às instituições financeiras a aquisição de valores mobiliários emitidos por empresas ligadas. No conceito de empresas ligadas, essa Resolução inclui as empresas nas quais a instituição financeira “participe, com 10% ou mais, do capital social da instituição, direta ou indiretamente”.

Como consequência do processo de concentração ocorrido, em períodos recentes, no sistema financeiro nacional, algumas instituições financeiras, acionistas da companhia, ficaram impedidas de adquirir valores mobiliários por ela emitidos, restringindo seu campo de atuação e diminuindo sua participação no mercado de securitização imobiliária.

Para superar essa situação, a companhia submeteu a seus acionistas, em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 29/04/2016, proposta de emissão de ações preferenciais (“PN”) com simultânea concessão, aos acionistas detentores de ações ordinárias (“ON”), da faculdade de conversão de parcela ou da totalidade de suas ações ON em PN, na proporção de 100 ações ON para cada 01 ação PN.

Em agosto de 2016, esse projeto foi implantado integralmente resultando na redução da participação acionária dos acionistas da Companhia a percentuais inferiores a 10%, solucionando – em consequência - o entrave acima mencionado.

Exceto pelo acima descrito, não foram identificados outros eventos que tenham ocorrido, ou que possam vir a ocorrer num horizonte de previsibilidade razoável, com capacidade de causar impactos relevantes nas demonstrações financeiras e no resultado da companhia.

Acerca desse tema, acrescentamos a seguir as seguintes observações envolvendo:

a. Introdução ou alienação de segmento operacional:

Não foram registradas a introdução e/ou alienação de segmentos operacionais.

b. Constituição, aquisição ou alteração de participação societária.

Quanto à CIBRASEC ADMINISTRADORA DE RECURSOS LTDA:

No exercício findo em 31 de dezembro de 2010, foi registrada a constituição, com o capital social de R\$ 10 mil, da empresa CIBRASEC ADMINISTRADORA DE RECURSOS LTDA., cujo objeto social se constitui pela (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) prestação de serviços em geral referentes a administração dos ativos acima mencionados.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2011, o capital social dessa empresa (CIBRASEC ADMINISTRADORA DE RECURSOS LTDA) foi elevado para R\$ 3.500 mil para definir melhor estrutura de capital a essa empresa. Razão semelhante justificou, no exercício findo em 31 de dezembro de 2015, nova elevação do capital, para R\$ 7.000 mil.

A constituição da CIBRASEC ADMINISTRADORA DE RECURSOS LTDA teve por objetivo ampliar – sem perda do foco específico na atuação com produtos financeiros de base imobiliária – o leque de atuação da companhia, utilizando na constituição de fundos de investimento imobiliário e na prestação de serviços voltados a administração de recebíveis imobiliários, a expertise adquirida pela sua controladora na captação, seleção e avaliação de carteiras de recebíveis e/ou de certificados de recebíveis imobiliários. Embora essas atividades tenham um potencial significativo de

crescimento, tendo em vista as condições esperadas para o mercado nos próximos anos, não são esperados, para o curto/médio prazo, resultados relevantes que possam ser capturados pela sua controladora.

Em 19 de junho de 2018, a Comissão de Valores Mobiliários, a pedido da companhia, cancelou a autorização concedida à CIBRASEC ADMINISTRADORA DE RECURSOS LTDA, para a prestação de serviços de Administrador de Carteira de Valores Mobiliários previstos na Instrução CVM nº 558, de 26 de março de 2015. Desta forma, entre outros procedimentos, será providenciada a alteração do objeto social dessa empresa para a retirada da atividade em questão do seu objeto social.

Quanto à CIBRASEC SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA:

No exercício findo em 31 de dezembro de 2010, foi registrada a constituição, com o capital social de R\$ 10 mil, da empresa CIBRASEC SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA., cujo objeto social se constitui pela (a) a prestação de serviços especializados de apoio administrativo relacionados ao setor de crédito imobiliário, originados por instituições financeiras ou empreendedores do mercado imobiliário em geral, em especial auditoria de carteiras e administração de créditos; e (b) monitoramento de títulos e valores mobiliários a eles relacionados.

A constituição da CIBRASEC SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA teve por objetivo preparar a companhia para, gradativamente e analisada a conveniência operacional e financeira, internalizar serviços de administração dos créditos imobiliários por ela adquiridos, não havendo intenção, ao menos no curto prazo, de oferecer esses serviços a terceiros. Sendo assim, a importância de sua constituição deve ser vista, na opinião da Diretoria Executiva da companhia, não pelos seus resultados – que devem permanecer pouco representativos em valores absolutos quando comparados aos da sua controladora – e sim pela possibilidade de segregação das atividades de securitização de recebíveis imobiliários daquelas relacionadas à prestação de serviços, cujos ambientes regulatórios e tributários são bastante específicos.

Além desses eventos acima citados, não ocorreram quaisquer outros envolvendo participações societárias.

c. Eventos ou operações não usuais.

Não foram registrados eventos e/ou operações não usuais.

2.4 COMENTÁRIOS SOBRE MUDANÇAS E EFEITOS SIGNIFICATIVOS NAS PRÁTICAS CONTÁBEIS E SOBRE EVENTUAIS RESSALVAS E ÊNFASES NO RELATÓRIO DO AUDITOR

(a) Mudanças significativas nas práticas contábeis:

No exercício 2010, a companhia comunicou, por meio de fato relevante publicado na imprensa, que alterou os procedimentos contábeis aplicáveis às operações de securitização de recebíveis imobiliários vinculadas a regime fiduciário e sem coobrigação da emissora. Essa alteração integrou o processo de adaptação das demonstrações financeiras da CIBRASEC às novas normas contábeis e implicou na desvinculação completa das contas contábeis, relativas às operações em questão, das demonstrações financeiras da Companhia, a serem divulgadas a partir daquele momento. A decisão divulgada foi precedida de amplo

planejamento interno com o objetivo de, considerando que tais contas ficariam desvinculadas das suas demonstrações financeiras, preservar o processo operacional que permite à companhia tratar e divulgar os patrimônios separados, incluindo todos os eventos relacionados às carteiras de recebíveis imobiliários e aos Certificados de Recebíveis Imobiliários sobre quais tenha sido instituído o regime fiduciário, e as informações contábeis a eles relacionadas, tal como previsto nas normas contábeis brasileiras e, em especial, na Lei 9.514/97. Em decorrência dessa alteração, foram realizadas movimentações entre contas vinculadas às operações de securitização de recebíveis imobiliários que implicaram, igualmente, na alteração dos valores divulgados anteriormente. Os efeitos dessas alterações nos valores divulgados estão evidenciados nas notas explicativas às demonstrações financeiras que acompanham o balanço.

As demonstrações financeiras consolidadas do exercício 2010 foram as primeiras preparadas de conformidade com as IFRS. Essa adaptação exigiu a reavaliação e adequação, quando necessário, de todas as políticas contábeis estabelecidas pela companhia para aplicação na preparação das demonstrações financeiras do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2010, nas informações comparativas apresentadas nestas demonstrações financeiras para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2009 e na preparação do balanço patrimonial de abertura em IFRS para a posição financeira em 1º de janeiro de 2009 (data de transição da Companhia).

Nos exercícios de **2011 a 2018**, não foram promovidas quaisquer alterações significativas nas práticas contábeis que pudessem ter efeitos significativos nas demonstrações contábeis e/ou resultados da companhia.

(b) Efeitos significativos das alterações em práticas contábeis:

Não obstante as alterações citadas no item (a) terem afetado, direta ou indiretamente, parcela representativa do processo operacional e de geração de informações, consideramos como mais relevantes os impactos gerados (i) no reconhecimento de instrumentos financeiros (reconhecimento e baixa), (ii) no reporte por segmentos operacionais e (iii) na classificação de instrumentos financeiros.

Na preparação de sua demonstração de posição financeira de abertura em IFRS, a companhia ajustou valores anteriormente apresentados em demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis anteriormente adotadas. Uma explicação de como a transição da prática contábil anteriormente adotada para IFRS afetou a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da companhia, é apresentada nas notas explicativas às demonstrações financeiras do exercício 2010.

Considerando não terem sido promovidas alterações significativas nas práticas contábeis dos exercícios de **2011 a 2018**, não existem efeitos significativos a serem reportados.

(c) Ressalvas e ênfases presentes no parecer do auditor:

Não foram registradas quaisquer ressalvas nos pareceres do auditor independente, desde a constituição da companhia.

No que se refere a ênfases, registramos que, para os exercícios findos em **31 de dezembro de 2016, 2017 e 2018**, não foram registrados parágrafos de ênfase por parte dos auditores independentes.

2.5 COMENTÁRIOS SOBRE ITENS RELEVANTES NÃO EVIDENCIADOS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Com relação à descrição de itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras do emissor, com indicação:

a) dos ativos e passivos detidos pelo emissor, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (off-balance sheet items), tais como:

- i. Arrendamentos mercantis operacionais, ativos e passivos;
- ii. Carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade mantenha riscos e responsabilidades, indicando respectivos passivos;
- iii. Contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços;
- iv. Contratos de construção não terminada; e
- v. Contratos de recebimentos futuros de financiamentos.

b) de outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras.

A companhia – conforme evidenciado no quadro abaixo - declara a inexistência de quaisquer ativos e/ou passivos em valores materiais não evidenciados nas suas demonstrações financeiras.

Em que pese esse aspecto, destacamos a existência e divulgação, nas demonstrações financeiras da companhia, em especial nas suas notas explicativas e no Informe Trimestral/Mensal de Securitizadoras, disponibilizado trimestralmente/mensalmente ao mercado através da CVM/B3 e simultaneamente no endereço de Internet da companhia, de informações acerca das operações de securitização de recebíveis que envolveram a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) ou do Agronegócio (CRA) sujeitos ao Regime Fiduciário.

Segundo esse regime, os recebíveis imobiliários e/ou do agronegócio adquiridos e indicados pela securitizadora como lastro de determinada emissão se destinam exclusivamente à satisfação dos interesses dos investidores dos CRI ou dos CRA emitidos sob esse regime, mantendo-se, desta forma, apartados do patrimônio da securitizadora até que se complete a satisfação integral das obrigações vinculadas ao CRI ou CRA emitidos para o qual se constituíram como lastro.

Em complemento, informamos que, a partir do exercício findo em 31 de dezembro de 2018, em atendimento a ICVM nº 600 de 01 de agosto de 2018, as informações financeiras acerca das operações de securitização ativas, quer lastreadas em recebíveis imobiliários ou em recebíveis do agronegócio, passaram a ser divulgadas em relatórios financeiros apartados daqueles divulgados para a securitizadora, com revisão e emissão de parecer individual – por patrimônio separado – pelos auditores independentes contratados.

Off-balance sheet items	Ano		
	2018	2017	2016
a) os ativos e passivos detidos pelo emissor, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (off-balance sheet items), tais como:	Não existem	Não existem	Não existem

i - Arrendamentos mercantis operacionais, ativos e passivos	Não existem	Não existem	Não existem
ii - Carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade mantenha riscos e responsabilidades, indicando respectivos passivos;	Não existem	Não existem	Não existem
iii - Contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços;	Não existem	Não existem	Não existem
iv - Contratos de construção não terminada; e	Não existem	Não existem	Não existem
v - Contratos de recebimentos futuros de financiamentos	Não existem	Não existem	Não existem
b) outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras.	Não existem	Não existem	Não existem

2.6 COMENTÁRIOS SOBRE EVENTUAIS ITENS NÃO EVIDENCIADOS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Com relação aos comentários dos diretores acerca de cada um dos itens não evidenciados nas demonstrações financeiras indicados no item 10.6, com indicação:

- De como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras do emissor;
- Da natureza e o propósito da operação; e
- Da natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação.

A companhia, conforme evidenciado no quadro abaixo, demonstrando inexistir itens não evidenciados nas demonstrações financeiras e tal como mencionado no item anterior, ratifica a inexistência de comentários adicionais a fazer.

Comentários acerca de off-balance sheet items	2018	2017	2016
Como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras do emissor	Nada a comentar	Nada a comentar	Nada a comentar

Da natureza e o propósito da operação	Nada a comentar	Nada a comentar	Nada a comentar
Da natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação	Nada a comentar	Nada a comentar	Nada a comentar

2.7 COMENTÁRIOS E INDICAÇÕES SOBRE OS PRINCIPAIS ELEMENTOS DO PLANO DE NEGÓCIOS DA COMPANHIA

Em que pese a ampliação do seu objeto social, aprovada em novembro/2014, para também considerar a atuação em operações de securitização de recebíveis do agronegócio, o plano de negócios da companhia considera que a securitização de créditos imobiliários, especialmente no segmento de créditos pulverizados, continuará sendo o principal produto da companhia, ainda que as operações no segmento de créditos concentrados (operações corporativas) continuem a ser exploradas e possam alcançar volumes significativos.

Nesse sentido e por força dos aspectos considerados na estruturação das operações de securitização ou da gestão de recursos – em especial voltados ao casamento de ativos e passivos, bem como de resultados e de *funding* para essas operações –, a companhia não considera, até o momento, serem necessários novos aportes de capital voltados a investimentos adicionais em elevação da capacidade instalada ou exploração de novos negócios.

Nesse contexto, ressaltamos:

(a) Quanto a investimentos:

(i) descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos:

Não há investimentos de capital em andamento, nem estão previstas inversões de capital em elevação de capacidade instalada.

(ii) fontes de financiamento dos investimentos:

Em função do comentário anterior, não foram acionadas fontes de financiamentos para investimentos.

(iii) desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos:

Ainda que pese eventual necessidade de readequação dos investimentos já realizados frente às condições de mercado vigentes, a companhia não vem

realizando ações que impliquem em desinvestimentos, nem há previsão de realizá-las dentro do horizonte previsível de planejamento.

(b) Quanto à aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva da companhia:

Como mencionado no item (a), não estão previstas ações que envolvam aquisição de plantas de produção, equipamentos, patentes ou outros ativos que possam influenciar materialmente a capacidade produtiva da companhia.

(c) Quanto a novos produtos e serviços:

Não existem planos que envolvam o lançamento de novos produtos ou serviços.

Em complemento, destacamos:

(i) Descrição das pesquisas em andamento já divulgadas:

Não se aplica, por não terem sido divulgadas pesquisas em andamento.

(ii) Montantes totais gastos pelo emissor em pesquisas para o desenvolvimento de novos produtos ou serviços:

Não se aplica, por não existirem pesquisas para o desenvolvimento de novos produtos ou serviços.

(iii) Projetos em desenvolvimento já divulgados:

Não se aplica, por não terem sido divulgados projetos em desenvolvimento.

(iv) Montantes totais gastos pelo emissor no desenvolvimento de novos produtos e serviços:

A companhia dispendeu, até o momento, recursos na constituição de empresas controladas, a saber:

- R\$ 7.000 mil para constituição e capacitação operacional da empresa de administração de recursos de terceiros e prestação de serviços; e
- R\$ 10 mil para constituição do capital social da empresa prestadora de serviços financeiros.

Não estão previstos novos gastos em nenhuma dessas companhias ativas.

2.8 COMENTÁRIOS SOBRE OUTROS FATORES QUE POSSAM TER INFLUENCIADO DE MANEIRA RELEVANTE O DESEMPENHO OPERACIONAL

A companhia informa também ter incorrido, nos exercícios **2018, 2017 e 2016**, em gastos – registrados em suas demonstrações financeiras - que alcançaram o patamar de **R\$ 23,4 mil, R\$ 27,8 mil e R\$ 34,2 mil** respectivamente, envolvendo despesas com promoções e relações públicas, basicamente relacionados ao custeamento de despesas com a divulgação da companhia por seus diretores em eventos que contaram com a participação de seus clientes atuais e/ou potenciais. A decisão pela participação nesses eventos está relacionada à necessidade de aproximação com o mercado, para melhor entendimento dos seus interesses, bem como para a divulgação dos produtos que a companhia pode oferecer.

Além desse aspecto, a companhia registra que as demonstrações financeiras consolidadas da **CIBRASEC Companhia Brasileira de Securitização** consideram as informações financeiras das empresas **CIBRASEC Administradora de Recursos Ltda.** e da **CIBRASEC Serviços Financeiros Ltda.**, na condição de empresas controladas, e de **CIBRASEC Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário**.

Dado que:

(a) essas empresas controladas têm atividades acessórias e residuais àquelas desempenhadas pela sua controladora, situação refletida nos seus dados patrimoniais e nos seus resultados;

(b) o fundo de investimento teve as suas informações financeiras consolidadas às da companhia em razão de ser ela adquirente de cotas subordinadas; e

(c) toda a avaliação voltada ao entendimento da companhia tem observado a sua capacidade de atuação como companhia securitizadora de recebíveis imobiliários e/ou do agronegócio e não como grupo empresarial, as informações disponibilizadas tem observado a sua divulgação em bases individualizadas, tanto para interessados internos quanto externos. O objetivo é evitar que as informações consolidadas possam, de forma inadequada, afetar ou agregar complexidade desnecessária a análise da companhia.

Em que pese esse procedimento, ratificamos que a divulgação de informações acerca da natureza e de condições específicas envolvendo as empresas controladas e/ou o fundo de investimento em questão não afetariam, de forma relevante, as demonstrações financeiras da companhia, bem como as informações contidas em outros relatórios de divulgação interna e/ou externa.

É com este contexto que consideramos a divulgação das informações da companhia em bases individualizadas.

Por fim, a companhia registra não existirem fatores não identificados ou comentados nos demais itens desta seção que possam ter efeito relevante no desempenho operacional da companhia.

3. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO 2018

3.1 RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Em cumprimento às disposições legais e estatutárias, o Conselho de Administração e a Diretoria Executiva da **CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO** submetem à apreciação de seus clientes e acionistas o seu relatório da administração, o balanço patrimonial, as respectivas demonstrações do resultado, do fluxo de caixa, do valor adicionado, das mutações do patrimônio líquido e o parecer dos auditores independentes, todos relativos ao exercício de 2018.

OS OBJETIVOS DA CIBRASEC

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

A companhia é uma das líderes na emissão de CRI e CRA, tanto com lastro em operações corporativas como em operações com créditos aos adquirentes das unidades produzidas, segmento que constitui o seu principal foco operacional. Em volumes globais, a CIBRASEC efetuou, até dezembro de 2018, a emissão de 303 séries de CRI, totalizando, em valores históricos, cerca de R\$ 30,6 bilhões, lastreados em aproximadamente 130 mil contratos de créditos imobiliários. No que se refere às emissões de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“CRA”), tendo iniciado as suas emissões em 2016, no acumulado até dezembro de 2018, a companhia realizou 12 operações de securitização que alcançaram aproximadamente o montante de R\$ 2,0 bilhões, também em valores históricos.

A CONJUNTURA ECONÔMICA E O APOIO AO SETOR IMOBILIÁRIO

O cenário econômico do exercício 2018 continuou a refletir os efeitos das medidas tomadas para a realização do ajuste fiscal e de controle da inflação, fato que permitiu ao Banco Central a redução da taxa básica de juros da economia ao seu menor percentual histórico, criando perspectivas para uma retomada mais consistente da atividade econômica a partir do exercício 2019, especialmente se confirmadas as expectativas de aprovação das reformas estruturais propostas, dentre as quais se destacam a reforma da previdência e a reforma tributária.

Nesse contexto, a expectativa de retomada do crescimento mais robusto do mercado imobiliário e do agronegócio para os próximos anos, com elevação da sua representatividade em relação ao PIB nacional, aumenta a importância da securitização como fonte alternativa de funding para esses setores. No que se refere ao setor imobiliário, a natural elevação da oferta de recebíveis, originada do aumento do número de unidades comercializadas, parte delas não atendidas pelo setor de crédito bancário, transfere para as securitizadoras o desafio de captar investidores com capacidade de carregamento, a custos compatíveis, dos certificados de recebíveis imobiliários, instrumentos que irão prover parte dos recursos necessários à continuidade desses investimentos. No agronegócio, o potencial de crescimento do setor no Brasil tende a ser fortalecido pela diversificação das fontes de financiamento oferecida pela securitização dos recebíveis gerados no setor. Esse processo oferece uma boa perspectiva de crescimento das atividades de securitização ao permitir que as securitizadoras de recebíveis agreguem a sua expertise na montagem de novas estruturas de financiamento ao setor.

O EFEITO SOCIAL DA ATUAÇÃO DA CIBRASEC

Durante o exercício de 2018, a CIBRASEC realizou 8 novas operações de aquisição de recebíveis imobiliários e do agronegócio, envolvendo a securitização de contratos que alcançaram o valor total de R\$ 1,54 bilhões, originados tanto por instituições financeiras e companhias abertas quanto por incorporadoras ligadas ao mercado da construção civil.

A compra desses recebíveis viabilizou a emissão de novos CRI, no montante de R\$ 196 milhões, representando 2% do volume total de CRI emitidos pelo mercado no decorrer do exercício. Além dessas emissões de CRI, no exercício 2018, a companhia adquiriu recebíveis do agronegócio que permitiram a emissão de novos CRA, no montante de R\$ 1.344 milhões, representando 20% do volume total de CRA emitidos pelo mercado no decorrer do exercício. Todas as emissões são registradas na B3.

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

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

RECURSOS HUMANOS

A Diretoria Executiva da CIBRASEC é composta pela Presidência, que acumula a função de Relações com Investidores, e pela Diretoria de Operações, às quais se subordinam as gerências responsáveis pelas áreas comercial, estruturação, risco, jurídica, controladoria e gestão financeira.

Em 31/12/2018, a companhia contava com um total de 32 (trinta e dois) profissionais em seus quadros (32 em 2017). O reduzido quadro de empregados decorre da política de utilização de uma ampla rede de serviços terceirizados para manter sua estrutura flexível, sem incorrer em elevação de custos fixos, mas preservando internamente o controle do desenvolvimento dos aspectos críticos do negócio. A companhia contava ainda com 01 (um) estagiário, atuando na área de controle de documentos. A contratação de estagiários se insere nas políticas de desenvolvimento profissional adotada pela companhia, voltada especialmente para a geração de mão de obra qualificada num segmento ainda carente de qualificação técnica.

Além dos investimentos especificamente voltados a treinamentos, com objetivo de capacitar os seus profissionais no desempenho das suas atividades, a companhia deu continuidade aos investimentos voltados à implementação da política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro, à corrupção e ao financiamento do terrorismo, reforçando a capacitação de seus profissionais e processos internos nessa área.

PESQUISA E DESENVOLVIMENTO DE NOVOS PRODUTOS

Ciente de que a atividade de securitização de recebíveis imobiliários e do agronegócio se encontra em processo de contínua adequação às condições de mercado e da necessidade de obtenção de respostas adequadas, em termos de prazo e custo, às suas demandas, a CIBRASEC conta com uma estrutura flexível de desenvolvimento de projetos, onde tanto profissionais internos quanto profissionais externos participam com o objetivo de discutir as alternativas que melhor viabilizem a criação de novos produtos e/ou adequação de produtos já existentes às novas necessidades do mercado.

Após analisadas as variáveis diretamente relacionadas aos projetos, especialmente aquelas vinculadas aos riscos inerentes ao negócio que venham ou possam vir a afetar diretamente a companhia ou o mercado como um todo, as propostas levantadas, após testadas e validadas em ambientes de simulação, são submetidas aos comitês internos da companhia com o objetivo de, se aprovadas, serem colocadas em produção. Esses comitês internos observam, além dos aspectos objetivos vinculados às propostas em si, aspectos subjetivos que determinam a oportunidade e o interesse da companhia em ter esses novos produtos em operação.

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

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

A partir do exercício de 2017, a CIBRASEC passou a contar com a empresa KPMG AUDITORES INDEPENDENTES como seus auditores externos. A alteração da DELOITTE TOUCHE TOHMATSU AUDITORES INDEPENDENTES, que vinha prestando esses serviços desde 2012,

se deu em razão do disposto no artigo 31 da Instrução CVM 308, de 14 de maio de 1999, que prevê a rotatividade dos auditores independentes a cada período de 05 anos de prestação ininterrupta de serviços a um mesmo cliente.

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

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

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

INVESTIMENTOS

No exercício 2018, os investimentos da companhia foram voltados à manutenção de suas instalações e à atualização da sua infraestrutura de tecnologia, incluindo softwares, rede de dados, servidores e equipamentos de processamento.

Como forma de prevenir contingências que possam colocar em risco a manutenção normal de suas atividades, a companhia mantém ambientes físicos independentes para instalação de seus equipamentos de informática. O primeiro desses ambientes funciona na própria sede da companhia, onde encontram-se instalados os servidores de arquivo, sistemas antivírus e os controles de acesso à internet e aos sistemas de processamento de dados utilizados pelas áreas operacionais, com sistemas de contingência de rede, internet e energia elétrica, com dupla abordagem de serviços e com acesso controlado aos funcionários da área de tecnologia da empresa. O segundo ambiente está instalado em datacenter localizado na cidade de Cotia/SP, nas dependências de empresa especializada nesse tipo de atividade, onde encontra-se replicado o mesmo servidor de arquivos existente na sede da companhia, com atualização on line em tempo real. No ambiente do datacenter encontram-se instalados também os servidores de e-mail, de banco de dados, dos sites da companhia (www.cibrasec.com.br e www.cibrasecasset.com.br), os storages (hoje com capacidade de 3,6 terabytes de espaço em disco totalmente replicados e espelhados), além de um link reserva para internet, que é acionado automaticamente quando o link da Paulista fica indisponível por mais de cinco segundos. Os dois ambientes são interligados por um cabo de fibra ótica ponto a ponto (lan to lan datacenter/Paulista), de uso exclusivo da CIBRASEC, com capacidade de tráfego de 10 Mb por segundo. O backup da rede onde estão instalados os diretórios de serviços da companhia é efetuado diariamente, com os arquivos sendo salvos em fitas magnéticas de grande capacidade, semanalmente encaminhadas para empresa de guarda externa, distante fisicamente do datacenter, para prevenção de riscos de incêndio ou outras anormalidades.

A companhia dispõe ainda de uma área de trabalho independente, também localizada no ambiente do datacenter, com quatro estações de trabalho, com computadores, telefones e impressoras, suficientes para manutenção dos serviços básicos em caso de indisponibilidade de

acesso à sede da empresa. Periodicamente são realizados testes de funcionamento desse ambiente alternativo, com participação das diferentes áreas da companhia.

DIREITOS DOS ACIONISTAS

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

O estatuto da CIBRASEC assegura, aos seus 19 (dezenove) acionistas, dividendos de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido. Em conformidade com a proposta da Diretoria, a ser submetida aos acionistas na próxima Assembleia Geral Ordinária, o resultado do exercício 2018 no valor de R\$ 2.023 mil adicionado dos ajustes decorrentes da adoção inicial do CPC 48 (IFRS 9) equivalentes a R\$ 242 mil, totalizando o montante de R\$ 2.265 mil, deduzido da reserva legal de R\$ 113 mil, será integralmente distribuído, sendo (a) R\$ 1.280 mil, a título de juros remuneratórios do capital próprio e (b) R\$ 872 mil, a título de dividendos.

RESULTADO DO EXERCÍCIO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O lucro líquido da CIBRASEC no exercício foi de R\$ 2.023 mil que adicionado dos ajustes decorrentes da adoção inicial do CPC 48 (IFRS 9) equivalentes a R\$ 242 mil, totalizou o montante de R\$ 2.265 mil, representando um retorno de R\$ 34,32 por ação ordinária e R\$ 3.432,23 por ação preferencial, equivalente a 3,0% no ano sobre o patrimônio líquido inicial do exercício.

O patrimônio líquido totalizou R\$ 74.961 mil em 31/12/2017, tendo sido elevado do montante de R\$ 74.516 mil, apontado no balanço de 31/12/2017, basicamente como decorrência da retenção da reserva legal de lucros apurada sobre o resultado do exercício, no valor de R\$ 113 mil, e dos efeitos dos ajustes de avaliação patrimonial.

O valor patrimonial por ação foi de R\$ 1.135,72 em 31/12/2018, representando uma ligeira elevação frente ao valor de R\$ 1.128,99, registrado em 31/12/2017.

CAPITAL SUBSCRITO E INTEGRALIZADO

O capital social subscrito é de R\$ 68.475 mil, estando totalmente integralizado desde o exercício 2006.

CONCLUSÕES E PERSPECTIVAS

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

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

São Paulo/SP, fevereiro de 2019.

**CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
E
DIRETORIA EXECUTIVA**

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e Acionistas da Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização em 31 de dezembro de 2018, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB).

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria 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.

Existência, a precisão e a valorização dos recebíveis que servem de lastro para os Certificados de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio

Veja as Notas 6 e 10 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Principais assuntos de auditoria	Como auditoria endereçou esse assunto
<p>A Companhia no curso normal de suas operações, conduz estruturação de operações de securitização através da vinculação de recebíveis imobiliários às suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio (“CRI” e “CRA” respectivamente), emitidos em três categorias distintas: (i) sem regime fiduciários (fazem parte do patrimônio líquido da Companhia); (ii) com regime fiduciário e com coobrigação (fazem parte do patrimônio líquido da Companhia); e (iii) com regime fiduciário e sem coobrigação (constituem o lastro de CRI/CRA por créditos vinculados a esse regime e ficam excluídos do patrimônio líquido da Companhia, passando a constituir direitos patrimoniais separados, com o propósito específico e exclusivo de responder pela realização dos direitos dos investidores conforme previsto na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997).</p> <p>A Companhia é responsável pelo gerenciamento dos recebimentos desses ativos, bem como o pagamento dos CRIs e CRAs em conexão às suas obrigações junto a agente fiduciário, legitimado a praticar todos os atos necessários à proteção dos direitos dos investidores. Devido à relevância dos montantes envolvidos, ao elevado volume de recebíveis imobiliários e à necessidade de controles adequados para o gerenciamento do registro, atualização e baixa da carteira de recebíveis imobiliários, bem como dos CRIs e CRAs associados, consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.</p>	<p>Com o auxílio de nossos especialistas em tecnologia de informação, avaliamos o desenho e a efetividade operacional dos controles automatizados chave relacionados às baixas dos Recebíveis Imobiliários, ao preparo de relatórios com foco na integridade e precisão das informações e à correta parametrização sistêmica para o cálculo do valor presente das operações. Adicionalmente, avaliamos o desenho e a efetividade operacional dos controles internos manuais relevantes para o registro, a aprovação e o processamento dos Recebíveis Imobiliários, CRIs e CRAs. Uma vez que não foram pactuadas novas operações sem regime fiduciário, analisamos as variações monetárias das operações de crédito, lastro para as emissões dos CRIs e CRAs, desde a última auditoria até a presente para validarmos a existência das mesmas. Analisamos, em base amostral, a custódia dos CRIs/CRAs e recalculamos o valor presente dos Recebíveis Imobiliários e dos CRIs e CRAs. Adicionalmente, avaliamos se as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras estão de acordo com as normas aplicáveis.</p> <p>Como resultado das evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis a existência, a precisão e a valorização dos recebíveis que servem de lastro para os Certificados de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio, assim como as respectivas divulgações no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018.</p>

Outros assuntos – Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, 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 individuais e consolidadas 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.

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

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

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

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas 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.
- Concluímos 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 manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- 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 consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 20 de fevereiro de 2019

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6

Carlos Massao Takauthi
Contador CRC 1SP206103/O-4

CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO

 BALANÇOS PATRIMONIAIS
 EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017
 (Em milhares de Reais)

ATIVO	Nota Explica tiva	Controladora		Consolidado	
		31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
CIRCULANTE		<u>38.071</u>	<u>50.079</u>	<u>49.512</u>	<u>63.910</u>
Caixa e equivalentes de caixa	4	<u>18.493</u>	<u>27.171</u>	<u>23.556</u>	<u>32.188</u>
Bancos conta movimento		21	64	44	68
Aplicações financeiras de liquidez imediata		18.472	27.107	23.512	32.120
Títulos e valores mobiliários		<u>1.429</u>	<u>445</u>	<u>7.497</u>	<u>9.204</u>
Aplicações financeiras a valor justo por meio do resultado	5	1.429	445	7.497	9.204
Operações de crédito		<u>8.123</u>	<u>11.024</u>	<u>8.123</u>	<u>11.024</u>
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário	6	137	227	137	227
Recebíveis imobiliários em carteira própria	6	6.046	8.742	6.046	8.742
Ajuste a valor presente de recebíveis imob. em carteira própria		(12)	-	(12)	-
Saldo de operação com regime fiduciário pleno	6	1.961	2.055	1.961	2.055
(-) Provisão para créditos duvidosos	6	(9)	-	(9)	-
Outros créditos		<u>10.026</u>	<u>11.439</u>	<u>10.336</u>	<u>11.494</u>
Adiantamentos concedidos		344	567	344	567
Impostos e contribuições a compensar		4.977	5.115	5.192	5.147
Devedores diversos		3.978	4.586	4.030	4.609
Imóveis adjudicados		632	1.171	632	1.171
Créditos Tributários		95	-	138	-
ATIVO NÃO CIRCULANTE		<u>41.521</u>	<u>40.289</u>	<u>36.609</u>	<u>35.645</u>
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO		<u>33.694</u>	<u>32.286</u>	<u>34.371</u>	<u>33.047</u>
Operações de crédito		<u>31.031</u>	<u>29.623</u>	<u>31.031</u>	<u>29.623</u>
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário	6	18	186	18	186
Recebíveis imobiliários em carteira própria		831	-	831	-
Saldo de operação com regime fiduciário pleno	6	30.182	29.437	30.182	29.437
Outros créditos		<u>2.663</u>	<u>2.663</u>	<u>3.340</u>	<u>3.424</u>
Crédito tributário	7	2.663	2.663	3.340	3.424
INVESTIMENTO	8	<u>5.589</u>	<u>5.405</u>	-	-
Investimento em Controladas		5.589	5.405	-	-
IMOBILIZADO	9	<u>2.238</u>	<u>2.598</u>	<u>2.238</u>	<u>2.598</u>
Imobilizado de uso		5.660	5.582	5.683	5.605
(-) Depreciação Acumulada		(3.422)	(2.984)	(3.445)	(3.007)
TOTAL DO ATIVO		<u>79.592</u>	<u>90.368</u>	<u>86.121</u>	<u>99.555</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO

 BALANÇOS PATRIMONIAIS
 EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017
 (Em milhares de Reais)

<u>PASSIVO</u>	<u>Nota Explicativa</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
		<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
CIRCULANTE		<u>4.623</u>	<u>15.681</u>	<u>11.152</u>	<u>24.868</u>
Captação de recursos		117	207	6.265	9.017
Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário	10	117	207	117	207
Obrigações vinculadas. a cotas de Fundo de Invest. Imobiliário	8	-	-	6.148	8.810
Outras obrigações	11	4.506	15.474	4.887	15.851
Juros sobre capital próprio a pagar		1.105	4.183	1.105	4.183
Dividendos a pagar		872	2.765	872	2.765
Fiscais e previdenciárias		744	2.716	819	2.800
Provisão para pagamentos a efetuar		591	4.006	895	4.296
Provisão para cobertura de passivos contingentes	11.a	333	-	333	-
Credores diversos	11.b	186	317	188	320
Obrigações na aquisição de recebíveis	11.c	675	1.487	675	1.487
PASSIVO NÃO CIRCULANTE		<u>8</u>	<u>171</u>	<u>8</u>	<u>171</u>
Captação de recursos		8	171	8	171
Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário	10	8	171	8	171
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>74.961</u>	<u>74.516</u>	<u>74.961</u>	<u>74.516</u>
Capital social	13.a	68.475	68.475	68.475	68.475
Reservas de lucros	13.b	6.486	6.372	6.486	6.372
Ajuste a valor de mercado	13.c	-	(331)	-	(331)
TOTAL DO PASSIVO		<u>79.592</u>	<u>90.368</u>	<u>86.121</u>	<u>99.555</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO

 DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS
 EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017
 (Em milhares de Reais, exceto o lucro líquido por ação)

	<u>Nota</u> <u>Explicativa</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
RECEITAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA					
Operações de crédito		4.656	6.678	4.984	7.008
Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário e sem coobrigação		<u>7.778</u>	<u>15.349</u>	<u>7.778</u>	<u>15.349</u>
Total das receitas da intermediação financeira		12.434	22.027	12.762	22.357
DESPESAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA					
Captação no mercado		<u>(541)</u>	<u>(509)</u>	<u>(541)</u>	<u>(509)</u>
Total das despesas da intermediação financeira		(541)	(509)	(541)	(509)
RESULTADO BRUTO DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA		11.893	21.518	12.221	21.848
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS					
Despesas com pessoal		(7.539)	(10.723)	(7.617)	(10.796)
Outras despesas administrativas		(3.406)	(3.274)	(3.492)	(3.348)
Despesas tributárias		(431)	(943)	(509)	1.024)
Resultado de participação em controlada		274	399	-	-
Resultado financeiro		1.679	2.246	1.973	2.673
Outras receitas operacionais	16	879	1.326	884	1.332
Outras despesas operacionais		<u>(1.054)</u>	<u>(233)</u>	<u>(1.054)</u>	<u>(233)</u>
Total de outras receitas (despesas) operacionais		(9.598)	11.202)	(9.815)	(11.396)
RESULTADO ANTES DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL E DO IMPOSTO DE RENDA		2.295	10.316	2.406	10.452
Contribuição social e imposto de renda	14	(272)	(2.307)	(383)	(2.443)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		<u>2.023</u>	<u>8.009</u>	<u>2.023</u>	<u>8.009</u>
TOTAL DO LUCRO LÍQUIDO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO (EM R\$)					
Ordinárias		30,65	121,34	30,65	121,34
Preferenciais		3.065,01	12.134,30	3.065,01	12.134,30

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE
 EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017
 (Em milhares de Reais)

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	2.023	8.009	2.023	8.009
Outros resultados abrangentes	<u>574</u>	<u>(323)</u>	<u>574</u>	<u>(323)</u>
Ajustes de instrumentos financeiros	870	(489)	870	(489)
Tributos sobre ajustes de instrumentos financeiros	(296)	166	(296)	166
RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	<u>2.597</u>	<u>7.686</u>	<u>2.597</u>	<u>7.686</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO
**DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
 EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017**
 (Em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

	<u>Nota explicativa</u>	<u>Capital social</u>	<u>Reserva de lucros Legal</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Outros resultados abrangentes</u> <u>Ajuste a valor de mercado</u>	<u>Total</u>
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016		68.475	5.972		(8)	74.439
Lucro líquido do exercício		-	-	8.009	-	8.009
Ajustes de instrumentos financeiros		-	-	-	(323)	(323)
Destinações:						
Reserva Legal		-	400	(400)	-	-
Dividendo mínimo obrigatório - Juros sobre o capital próprio - R\$ 28,82 por ação ON	13	-	-	(1.193)	-	(1.193)
Dividendo mínimo obrigatório - Juros sobre o capital próprio - R\$ 2.881,69 por ação PN	13	-	-	(709)	-	(709)
Dividendo adicional provisionado - Juros sobre o capital próprio - R\$ 44,57 por ação ON	13	-	-	(1.845)	-	(1.845)
Dividendo adicional provisionado - Juros sobre o capital próprio - R\$ 4.457,37 por ação PN	13	-	-	(1.097)	-	(1.097)
Dividendo adicional provisionado - Dividendos - R\$ 41,89 por ação ON	13	-	-	(1.734)	-	(1.734)
Dividendo adicional provisionado - Dividendos - R\$ 4.189,20 por ação PN	13	-	-	(1.031)	-	(1.031)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017		<u>68.475</u>	<u>6.372</u>	<u>-</u>	<u>(331)</u>	<u>74.516</u>
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017		68.475	6.372	-	(331)	74.516
Lucro líquido do exercício		-	-	2.023	-	2.023
Ajustes de instrumentos financeiros		-	-	-	574	574
Ajuste dos efeitos da aplicação inicial IFRS 9		-	-	243	(243)	-
Destinações:						
Reserva Legal		-	114	(114)	-	-
Dividendo mínimo obrigatório - Juros sobre o capital próprio - R\$ 7,27 por ação ON	13	-	-	(301)	-	(301)
Dividendo mínimo obrigatório - Juros sobre o capital próprio - R\$ 727,24 por ação PN	13	-	-	(179)	-	(179)
Dividendo adicional provisionado - Juros sobre o capital próprio - R\$ 12,12 por ação ON	13	-	-	(502)	-	(502)
Dividendo adicional provisionado - Juros sobre o capital próprio - R\$ 1.212,07 por ação PN	13	-	-	(298)	-	(298)
Dividendo adicional provisionado - Dividendos - R\$ 13,21 por ação ON	13	-	-	(547)	-	(547)
Dividendo adicional provisionado - Dividendos - R\$ 1.321,15 por ação PN	13	-	-	(325)	-	(325)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018		<u>68.475</u>	<u>6.486</u>	<u>-</u>	<u>≡</u>	<u>74.961</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO
DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017
 (Em milhares de Reais)

	Nota <u>explicativa</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS					
Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social		2.295	10.316	2.406	10.452
Ajustes por					
Redução (Aumento) no Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos		-	-	45	45
Depreciação		438	416	438	416
Resultado de participação em controlada		<u>(274)</u>	<u>(399)</u>	-	-
Lucro líquido ajustado		2.459	10.333	2.889	10.913
Impostos e contribuições próprias pagos no período		(1.765)	(1.665)	(1.810)	(1.665)
Redução (Aumento) em Ativos Financeiros Disponíveis para Venda		(984)	686	1.707	5.121
Redução em Operações de crédito		1.493	(693)	1.493	(693)
Redução (aumento) em Outros créditos		1.413	(3.022)	1.242	(2.906)
Redução em Captação de recursos		(66)	(2.994)	(2.728)	(7.744)
(Redução) aumento em Outras obrigações		(4.292)	122	(4.399)	230
		<u>(1.742)</u>	<u>2.767</u>	<u>(1.606)</u>	<u>3.256</u>
RECURSOS LÍQUIDOS PROVENIENTES DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS					
FLUXO DE CAIXA UTILIZADO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO					
Adição do Imobilizado		(78)	(126)	(78)	(126)
Dividendos recebidos		90	135	-	-
		<u>12</u>	<u>9</u>	<u>(78)</u>	<u>(126)</u>
RECURSOS LÍQUIDOS PROVENIENTES DAS (APLICADO NAS) ATIVIDADES DE INVESTIMENTO					
FLUXO DE CAIXA UTILIZADO NAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO					
Pagamentos					
Dividendos pagos	13	(4.183)	(2.495)	(4.183)	(2.495)
Juros sobre capital próprio pagos	13	(2.765)	(3.748)	(2.765)	(3.748)
		<u>(6.948)</u>	<u>(6.243)</u>	<u>(6.948)</u>	<u>(6.243)</u>
RECURSOS LÍQUIDOS APLICADOS NAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO					
Aumento (redução) no caixa e equivalentes		(8.678)	(3.467)	(8.632)	(3.113)
Caixa e equivalentes no início do exercício		27.171	30.638	32.188	35.301
Caixa e equivalentes no final do exercício	4	<u>18.493</u>	<u>27.171</u>	<u>23.556</u>	<u>32.188</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO
**DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO
 EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017**

(Em milhares de Reais)

	Nota <u>explicativa</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
		2018	2017	2018	2017
RECEITAS TOTAIS		<u>12.434</u>	<u>22.027</u>	<u>12.762</u>	<u>22.357</u>
Receitas de operações		4.656	6.678	4.984	7.008
Resultado de operação sujeitas a Regime Fiduciário Sem Coobrigação		7.778	15.349	7.778	15.349
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS		<u>(3.947)</u>	<u>(3.367)</u>	<u>(4.033)</u>	<u>(3.441)</u>
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros		(3.406)	(2.858)	(3.492)	(2.932)
Custo da captação no mercado		(541)	(509)	(541)	(509)
VALOR ADICIONADO BRUTO		<u>8.487</u>	<u>18.660</u>	<u>8.729</u>	<u>18.916</u>
RETENÇÕES		<u>(438)</u>	<u>(416)</u>	<u>(438)</u>	<u>(416)</u>
Depreciação	9	(438)	(416)	(438)	(416)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO		<u>8.049</u>	<u>18.244</u>	<u>8.291</u>	<u>18.500</u>
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA		<u>2.216</u>	<u>3.738</u>	<u>2.241</u>	<u>3.772</u>
Resultado de participação em controlada		274	399	-	-
Receitas financeiras		1.679	2.246	1.973	2.673
Outras Receitas		263	1.093	268	1.099
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR		<u>10.265</u>	<u>21.982</u>	<u>10.532</u>	<u>22.272</u>
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO		<u>10.265</u>	<u>21.982</u>	<u>10.532</u>	<u>22.272</u>
Pessoal e encargos (sem INSS)		6.642	9.696	6.720	9.755
Impostos, taxas e contribuições (com INSS)		1.600	4.547	1.789	4.778
Juros sobre o capital próprio e dividendos		1.921	7.339	1.921	7.339
Reserva Legal		102	400	102	400

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017
(Em milhares de reais - R\$)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

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

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

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, abrangem a Companhia, suas controladas e o fundo Cibrasec Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário.

- Cibrasec Administradora de Recursos Ltda., cujo objeto social se constitui pela: (a) administração da carteira de títulos e valores mobiliários, fundos de investimentos ou outros ativos, próprios ou de terceiros, de pessoas físicas ou jurídicas, no Brasil ou no exterior; e (b) a prestação de serviços em geral referentes à administração dos ativos acima mencionados.
- Cibrasec Serviços Financeiros Ltda., cujo objeto social se constitui pela: (a) a prestação de serviços especializados de apoio administrativo relacionado ao setor de crédito imobiliário, originados por instituições financeiras 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 foram consolidadas às demonstrações financeiras da Companhia em decorrência do resultado da análise de retenção de riscos e benefícios necessária à avaliação das implicações da participação da Cibrasec. O resultado dessa análise apontou a existência de retenção significativa de riscos e benefícios, especialmente pelo índice de perda esperado frente ao nível de subordinação oferecido.

2. BASE DE PREPARAÇÃO

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

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

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

A emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas foi autorizada pela Diretoria em 20 de fevereiro de 2019.

- 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 financeiras apresentadas foram arredondadas para a unidade de milhar mais próxima, exceto quando indicado de outra forma.
- c. Uso de estimativas e julgamentos - A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as normas CPC e as normas IFRSs exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados efetivos podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas, quando necessárias, são revistas de maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas.

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

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

a) Base de consolidação

As informações contábeis das controladoras, das suas controladas e do fundo de investimento imobiliário, no qual a Companhia é titular da totalidade das cotas subordinadas

emitidas, estão incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que o controle se inicia ou, no caso de fundos de investimento, quando a avaliação quanto à retenção de riscos e benefícios indique a necessidade de consolidação, até a data em que o controle deixa de existir ou a retenção de riscos e benefícios deixe de ser significativa. Não existem empresas coligadas ou controladas cujo controle seja compartilhado com outras empresas.

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

Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, as informações financeiras 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.

b) Moeda estrangeira

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

c) Caixa e equivalentes de caixa

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

d) Instrumentos financeiros

d.1) Ativos financeiros não derivativos

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

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

De acordo com CPC48 e em conformidade com o IRFS 9, o ativo financeiro é classificado pelo valor justo por meio do resultado pela Companhia, de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos. Os custos da

transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos. Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e as mudanças desses ativos são reconhecidas no resultado dos períodos.

Empréstimos e recebíveis

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

d.2) Passivos financeiros não derivativos

São reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis na data de negociação na qual a Companhia se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. São medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos e sua baixa ocorre quando tem suas obrigações contratuais retiradas, canceladas ou vencidas.

A Companhia tem as contas de fornecedores e outras contas a pagar como passivos financeiros não derivativos.

e) Capital social

Ações ordinárias e ações preferenciais

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

f) Imobilizado

Reconhecimento e mensuração

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

Depreciação

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

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

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

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

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

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

Ativos financeiros

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

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

Ativos não financeiros

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

h) Benefícios a empregados

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

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

i) Provisões

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado, se a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável, e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação.

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação dos ativos e passivos contingentes e das obrigações legais são efetuados de acordo com os critérios definidos no CPC 25 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes, da seguinte forma:

Ativos contingentes

Não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, exceto quando da existência de

evidências que propiciem a garantia de sua realização, sobre as quais não cabe mais nenhum recurso.

Provisões para risco

São avaliados por assessores jurídicos e pela Administração, levando em conta a probabilidade de perda de uma ação judicial ou administrativa que possa gerar uma saída de recursos que seja mensurável com suficiente segurança. São constituídas provisões para os processos classificados como perdas prováveis pelos assessores jurídicos e divulgados em notas explicativas.

Passivos contingentes

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

j) Resultado

Receita operacional

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

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

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

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

As receitas financeiras 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 financeiras abrangem despesas com juros sobre empréstimos, líquidas do desconto a valor presente das provisões, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado, perdas por redução ao valor recuperável (“impairment”) reconhecidas nos ativos financeiros.

k) Despesa

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

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

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

l) Imposto de renda e contribuição social

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

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

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

m) Informação por segmento

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

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

n) Demonstrações de valor adicionado

A Companhia elaborou demonstrações do valor adicionado (DVA), individual e consolidada, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado, as

quais são requeridas pela legislação societária para companhias abertas, enquanto para IFRS representam informação financeira suplementar.

o) Novas normas e interpretações

o.1) CPC 48 / IFRS 9 – Instrumentos Financeiros

A Comissão de Valores Mobiliários, através da Deliberação CVM nº 763, datada de 22 em dezembro de 2016, aprovou e tornou obrigatória a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 48, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, que trata dos requerimentos para reconhecimento e mensuração de instrumentos financeiros, com aplicação a partir de 1º de janeiro de 2018.

Em decorrência dessa nova liberação, a Companhia avaliou seus investimentos e, em especial a valorização de mercado, decorrente das 4.615 cotas subordinadas do fundo CIBRASEC Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário, que passou a ser reconhecida no resultado ante o registro no patrimônio líquido até 31 de dezembro de 2017.

O resultado das análises da administração, pelo exposto nos parágrafos acima, apresentou um saldo de R\$ 243, lançado a título de lucros ou prejuízos acumulados no exercício de 2017, os quais, após a constituição da Reserva Legal, foram apresentados na data do balanço como lucros a distribuir.

o.2) CPC 47 / IFRS 15 – Receita de Contrato com Cliente

A Comissão de Valores Mobiliários, através da Deliberação CVM nº 762, datada de 22 de dezembro de 2016, aprovou e tornou obrigatória a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, correlacionado às Normas Internacionais de Contabilidade – IFRS 15, que trata de receita de contrato com cliente, com aplicação a partir de 1º de janeiro de 2018.

A Companhia informa que a conclusão das análises voltadas a avaliação dos potenciais impactos da adoção do CPC 47 nas suas informações contábeis não apontou para a ocorrência de impactos relevantes com a adoção desse CPC.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Bancos conta movimento	21	64	44	68
Fundos de investimento (a)	14.747	24.087	19.781	28.992
Certificados de Depósito Bancário - CDBs (b)	3.510	2.688	3.516	2.796
Certificados de Recebíveis Imobiliários	215	332	215	332
Total	<u>18.493</u>	<u>27.171</u>	<u>23.556</u>	<u>32.188</u>

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Cotas de Fundo Investimento Imobiliário (a)	80	946	-	-
CRI - Lastro de Fundo de Investimento Imobiliário (b)	-	-	6.148	9.706
Marcação a mercado FII (c)	<u>1.349</u>	<u>(502)</u>	<u>1.349</u>	<u>(502)</u>
Total	<u>1.429</u>	<u>445</u>	<u>7.497</u>	<u>9.204</u>

- As 4.615 cotas subordinadas do fundo CIBRASEC Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, adquiridas pela CIBRASEC são remuneradas mensalmente pela variação do IGP-M adicionado da remuneração que exceder o percentual de 7% atribuído à cota sênior, depois de deduzidas as despesas e perdas ocorridas no fundo. O prazo de vencimento desse fundo é indeterminado.
- Em decorrência do resultado da análise de retenção de riscos e benefícios necessária à avaliação da participação da CIBRASEC no fundo CIBRASEC Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário, considerou-se 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.
- A marcação a mercado desse investimento compreende em calcular o valor de mercado, utilizando informações extraídas do mercado financeiro e consideram a variação de IGP-M e pré-pagamentos. A diferença entre o investimento a valor presente e o cálculo do valor de mercado é apresentado como ajuste a valor de mercado e contabilizado no resultado.

6. OPERAÇÕES DE CRÉDITO - RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Representam valores de operações de aquisição de recebíveis imobiliários, efetuadas de acordo com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário. Essas operações têm condições de realização contratualmente estabelecidas e, dessa forma, caracterizam-se como empréstimos e recebíveis. Esse fato implica apresentação dos seus saldos a valor presente apurado pela taxa contratada.

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

Esses recebíveis têm a seguinte composição:

i) Recebíveis em curso normal

	31/12/2018				
	Em carteira própria	Com regime fiduciário e coobrigação	Subtotal CIBRASEC	Com regime fiduciário e sem coobrigação	Total
Saldo de operações de crédito de recebíveis imobiliários	8.183	155	8.338	23.324.112	23.332.450
Ajuste a valor presente	-	-	-	(629.208)	(629.208)
Seguro de crédito (a)	(1.306)	-	(1.306)	-	(1.306)
Saldo líquido	<u>6.877</u>	<u>155</u>	<u>7.032</u>	<u>22.694.904</u>	<u>22.701.936</u>
Total de contratos ativos	122	4	126	81.263	81.839
Média por contratos ativos	56	39	56	282	338

	31/12/2017				
	Em carteira própria	Com regime fiduciário e coobrigação	Subtotal CIBRASEC	Com regime fiduciário e sem coobrigação	Total
Saldo de operações de crédito de recebíveis imobiliários	10.692	413	11.105	24.538.986	24.550.091
Ajuste a valor presente	-	-	-	(735.614)	(735.614)
Seguro de crédito (a)	(1.950)	-	(1.950)	-	(1.950)
Saldo líquido	<u>8.742</u>	<u>413</u>	<u>9.155</u>	<u>23.803.372</u>	<u>23.812.527</u>
Total de contratos ativos	308	7	315	88.538	88.853
Média por contratos ativos	28	59	29	269	298

ii) Recebíveis em liquidação

	Controladora e Consolidado		
	31/12/2017	Adições/Baixas	31/12/2018
Créditos em liquidação (b)	7.832	-	7.832
(-) Provisão para perdas	<u>(7.832)</u>	-	<u>(7.832)</u>
Total	<u>-</u>	-	<u>-</u>

(a) A Companhia está sujeita a processos de natureza cível movidos por mutuários, com o objetivo de pleitear a revisão de cláusulas existentes nos contratos de financiamento imobiliário ou, movidos por ela própria, com o objetivo de recuperar as garantias constituídas e integrantes de operações de aquisição de recebíveis imobiliários realizadas. Para esses processos, a Companhia, ao término da vigência do seguro de crédito contratado, recebeu da companhia seguradora, uma importância para fazer face às perdas estimadas à época que, em 31 de dezembro de 2018, representava R\$ 1.306 (R\$ 1.950 em 31 de dezembro de 2017). Este seguro de crédito é considerado como uma provisão e se encontra registrado a crédito na rubrica recebíveis imobiliários sem regime fiduciário, vinculado ao ativo subjacente. Como resultado do processo de acompanhamento dos riscos inerentes a essas ações, a Companhia considerou o montante repassado pela companhia seguradora como suficiente para a cobertura de eventuais perdas nos saldos dos contratos de financiamento imobiliário objeto dos citados processos judiciais. Em função da natureza dessas revisões contratuais pleiteadas judicialmente, esses eventos não foram tratados como passivos contingentes.

(b) A Companhia efetuou análise sobre a carteira de crédito a fim de identificar operações com indícios de impairment conforme metodologia descrita na nota 3g. Ao final da análise a Companhia não identificou evidência objetiva de que tenha ocorrido perda no valor recuperável das carteiras de crédito, exceto pela parcela da carteira que está em liquidação. Para essa operação, a Companhia constituiu provisões para possíveis perdas no montante de R\$7.832 que correspondem à provisão para perdas em créditos em liquidação vinculados a recebíveis garantidos por debêntures não honradas pelo devedor (provisão pela totalidade da perda).

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

Saldo de operações com regime fiduciário pleno

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

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

Em 31 de dezembro de 2018, o saldo de operações com regime fiduciário pleno é de R\$32.144, (R\$31.492 em 31 de dezembro de 2017).

Saldo de operações com regime fiduciário pleno e coobrigação da Companhia

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

Em cumprimento ao CPC 48 que também trata da verificação de existência de perdas esperadas na realização de seus instrumentos financeiros, a Administração avaliou e reconheceu que a expectativa de perda total na data do balanço, de forma a manter o equilíbrio do regime fiduciário em relação às obrigações junto aos investidores resultou no montante de R\$ 9, em contrapartida ao resultado do exercício.

7. ATIVOS E PASSIVOS FISCAIS DIFERIDOS

A Companhia possui valores relativos a adições temporárias originadas a partir da constituição de provisões para possíveis perdas em operações de securitização que totalizam o montante de R\$8.111, sobre os quais foram constituídos créditos tributários no valor de R\$2.758 (R\$ 2.663 em 31 de dezembro de 2017).

Os créditos tributários do consolidado no valor de R\$3.478 (R\$3.424 em 31 de dezembro de 2017) referem-se ao valor de R\$2.758 (R\$2.663 em 31 de dezembro de 2017) da Cibrasec Securitizadora mais R\$720 (R\$761 em 31 de dezembro de 2017) de créditos tributários constituídos com base no prejuízo fiscal e base negativa da contribuição social acumulado das controladas.

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

Ativos fiscais diferidos reconhecidos

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
De diferenças intertemporais:				

Imposto de renda	2.028	1.958	2.478	2.438
Contribuição social	<u>730</u>	<u>705</u>	<u>1.000</u>	<u>986</u>
Total	<u>2.758</u>	<u>2.663</u>	<u>3.478</u>	<u>3.424</u>
Expectativa de realização:				
2019	95	-	137	43
2020	-	-	44	44
2021	1.598	1.598	1.643	1.643
2022	1.065	1.065	1.113	1.113
2023	-	-	74	50
Demais	-	-	<u>467</u>	<u>531</u>
Total	<u>2.758</u>	<u>2.663</u>	<u>3.478</u>	<u>3.424</u>

Ativos fiscais diferidos não reconhecidos

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

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

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

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

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

Os principais ativos do fundo são Certificados de Recebíveis Imobiliários, apresentados no balanço consolidado em títulos e valores mobiliários, no ativo circulante e os passivos correspondentes aos investimentos dos cotistas seniores do fundo e estão apresentados em "Obrigações vinculadas a cotas de Fundo de Investimento Imobiliário", no passivo circulante, no montante de R\$6.148 (R\$8.810 em 31 de dezembro de 2017).

O quadro abaixo apresenta um sumário das informações financeiras nas empresas investidas em 31 de dezembro de 2018. As informações apresentadas abaixo não foram ajustadas pelo percentual de participação mantido pela Companhia.

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

Ações/cotas negociadas em bolsa de valores	Não	Não	-	Não	-
Valor do investimento	5.582	7	5.589	80	5.669

Forma de constituição	31/12/2017			
	Cibrasec Administradora de Recursos Ltda.	Cibrasec Serviços Financeiros Ltda.	Cibrasec Crédito Imobiliário FII	Total sem FII
Nº de ações/cotas emitidas	7.000.000	10.000	46.150	-
Ativo	5.633	16	7.055	5.649
Passivo	103	4	7.038	107
Patrimônio líquido (Ajustado)	5.530	12	17	5.542
Lucro líquido	232	(5)	-	227
Lucro líquido por ação/cota	-	(1)	-	-
Ações/cotas negociadas em bolsa de valores	Não	Não	Não	-
Valor do investimento	5.530	12	17	5.542

9. IMOBILIZADO

	Taxa anual de Depreciação - %	Controladora		Consolidado	
		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Imóveis de uso	4	2.956	2.956	2.956	2.956
Móveis e utensílios	10	374	371	393	390
Equipamentos de comunicação	20	76	76	76	76
Sistema de processamento de dados	20	2.221	2.146	2.225	2.150
Outros	20	33	33	33	33
Subtotal		<u>5.660</u>	<u>5.582</u>	<u>5.683</u>	<u>5.605</u>
Depreciação acumulada		<u>(3.422)</u>	<u>(2.984)</u>	<u>(3.445)</u>	<u>(3.007)</u>
Total		<u>2.238</u>	<u>2.598</u>	<u>2.238</u>	<u>2.598</u>

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

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

A totalidade dos títulos emitidos apresenta as seguintes características:

Taxa média efetiva:	11,72% ao ano
Prazo médio de vencimento:	83 meses
Indexadores utilizados:	Taxa Referencial - TR, Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, IPCA, DI, IGP-DI e Pré-fixada.
Periodicidade de indexação:	Mensal e anual

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

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

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

31/12/2017					
	Sem regime fiduciário	Com regime fiduciário e coobrigação	Subtotal CIBRASEC	Com regime fiduciário e sem coobrigação	Total
Saldo dos CRIs/CRAs	-	378	378	23.943,071	23.943.449
Total de títulos ativos	-	34	34	1.549.594	1.549.628
Média por títulos ativos	-	11	11	15	15

11. OUTRAS OBRIGAÇÕES

a. Passivos contingentes

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

Adicionalmente, conforme citado na nota 6, a Companhia está envolvida em processos de natureza cível movidos por mutuários com o objetivo de pleitear a revisão de cláusulas existentes nos contratos de financiamento imobiliário ou movidos por ela mesma, com o objetivo de recuperar as garantias constituídas e integrantes de operações de aquisição de recebíveis imobiliários realizadas.

A Administração entende que tais causas não constituem obrigação passiva para a Cibrasec uma vez que, em caso de ganho de causa para o reclamante, a Companhia deixaria de receber os fluxos de caixa previamente acordados com os mutuários reduzindo dessa forma um valor a receber. A Companhia faz frente a esses montantes por meio do seguro de crédito que está registrado em conta credora do ativo e demonstrado na nota 6. Os valores das causas prováveis e possíveis relacionadas a esse assunto em 31 de dezembro de 2018 são de R\$1.675 e R\$3.489 (R\$1.358 e R\$4.595 em 31 de dezembro de 2017) respectivamente.

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

b. Credores diversos

Referem-se, substancialmente, a valores creditados em conta corrente por força de contratos de financiamentos imobiliários pendentes de identificação e baixa que, tão logo identificados, são alocados para as devidas contas. Em 31 de dezembro de 2018, o saldo é

de R\$ 186 no individual e R\$ 188 no consolidado (R\$ 317 no individual e R\$320 no consolidado em 31 de dezembro de 2017).

c. Obrigações na aquisição de recebíveis

Estão relacionadas às operações de securitização de recebíveis, cuja liquidação financeira está condicionada à averbação das cessões de crédito, por escrituras públicas ou endossos em Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs) emitidas para esse fim, e que servirão de lastro para a emissão de CRIs e CRAs ou a outros valores devidos a cedentes de créditos cuja liberação está sujeita a outras condições especificamente estabelecidas nos contratos de cessão e também a valores retidos em nome do cedente de carteiras para garantir eventuais inadimplências verificadas nas respectivas carteiras cedidas. Em 31 de dezembro de 2018, o saldo individual e consolidado de R\$675 (R\$1.487 em 31 de dezembro de 2017), refere-se integralmente a garantias retidas para suprir futuras inadimplências das operações sem regime fiduciário.

12. OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

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

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

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, o saldo de operações de crédito de recebíveis imobiliários, no valor de R\$23.332.450, nota 6 (R\$ 24.550.091 em 31 de dezembro de 2017 - nota 6), foi composto por transações com partes relacionadas e terceiros alheios à Companhia, respectivamente, nos percentuais de 57,39% e 42,61% (77,00% e 23,00% em 31 de dezembro de 2017). Essas operações geraram rendas de operações de crédito no valor de R\$1.824.689 das quais 76,57% foram vinculadas a transações com partes relacionadas e 23,43% com terceiros alheios à Companhia (R\$2.274.280 dos quais 80,06% vinculadas a partes relacionadas e 19,94% com terceiros em 31 de dezembro de 2017).

Por sua vez, o saldo das emissões de certificados de recebíveis imobiliários, no valor de R\$22.852.691, nota 10 (R\$ 23.943.449 em 31 de dezembro de 2017 - nota 10), foi composto por transações com partes relacionadas e terceiros alheios à Companhia, respectivamente, nos percentuais de 70,29% e 29,71% (62,87% e 37,13% em 31 de dezembro de 2017). As emissões desses certificados implicaram num custo de captação de R\$ 1.827.298 dos quais, os percentuais de 76,92% e 23,08% estão vinculados, respectivamente, a partes relacionadas e terceiros alheios à Companhia (R\$2.271.815 dos quais 80,33% vinculadas a partes relacionadas e 19,67% com terceiros em 31 de dezembro de 2017).

Operações com pessoal-chave da administração

Remuneração de pessoal-chave da Administração

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 20 de abril de 2018, a remuneração do pessoal-chave da Administração, que contempla a Diretoria Executiva e o Conselho de Administração da Companhia, para o exercício de 2018, foi estabelecida em R\$2.876 (R\$ 3.810 em 31 de dezembro de 2017) e inclui honorários pagos mensalmente, remuneração anual a título de bônus por desempenho e encargos sociais incidentes sobre essas verbas.

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

13. PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DIVIDENDOS

a) Capital social

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

b) Reserva legal

É constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social. Em 31 de dezembro de 2018 o saldo de reserva legal é de R\$6.486.

c) Dividendos

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

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 20 de abril de 2018, foi assegurado o pagamento de dividendos no valor de R\$2.765, referente ao exercício de 2017, sendo que, até 31 de dezembro de 2018, foram pagos R\$2.765.

d) Juros sobre o capital próprio

A Companhia optou pela destinação, em bases mensais, de juros sobre o capital próprio, utilizando a Taxa de Juros de Longo Prazo - TJLP mensal, calculada sobre o patrimônio líquido. Os juros, sobre o capital próprio, provisionados em favor dos acionistas até 31 de dezembro de 2018 totaliza o valor bruto de R\$1.280 (R\$4.844 no exercício findo em 31 de dezembro de 2017) na proporção de R\$19,39 (R\$16,48 líquidos do imposto de renda na fonte), por ação. O montante desses juros, lançado à conta de despesas e revertido extra contabilmente para o patrimônio líquido, resultou em benefício fiscal de imposto de renda e contribuição social no montante de R\$435 (R\$1.647 em 31 de dezembro de 2017).

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 20 de abril de 2018, foi assegurado o pagamento de juros sobre capital próprio no valor de R\$4.844, (R\$4.183 líquidos do imposto de renda na fonte), referente ao exercício de 2017, sendo que, até 31 de

dezembro de 2018, foram pagos R\$4.844.

e) Lucros ou prejuízos acumulados

Conforme descrito na nota explicativa 3o, o impacto da reclassificação dos investimentos nas cotas subordinadas do fundo CIBRASEC Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário, anteriormente classificado como disponível para venda, para valor justo por meio do resultado, apresentou um saldo de R\$ 243, lançado a título de ajuste ao saldo de abertura de lucros acumulados.

14. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

a) Despesa com imposto de renda e contribuição social

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	2.295	10.316	2.406	10.452
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas de 25% e 9%	(756)	(3.483)	(794)	(3.530)
Efeito sobre os juros sobre o capital próprio	411	1.647	411	1.647
Efeito sobre equivalência patrimonial	69	136		-
Despesas indedutíveis	168	(648)	168	(648)
Outros ajustes	<u>-164</u>	<u>42</u>	<u>169</u>	<u>87</u>
Imposto de renda e contribuição social do exercício	<u>(272)</u>	<u>(2.307)</u>	<u>(383)</u>	<u>(2.443)</u>

15. GERENCIAMENTO DE RISCO FINANCEIRO

Visão geral

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

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

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

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

Passivos expostos a risco

Captação de recursos	Liquidez, pré-pagamentos e operacional	125	6.273
----------------------	--	-----	-------

31/12/2017

	Natureza do risco associado	Saldo exposto a risco	
		Individual	Consolidado
<u>Ativos expostos a risco</u>			
Caixa e equivalentes de caixa	Mercado e liquidez	27.171	32.188
Ativos financeiros disponíveis para venda	Mercado e crédito	445	-
CRI - Lastro de Fundo de Investimento Imobiliário	Mercado, crédito, liquidez, pré-pagamentos e operacional	-	9.706
Operações de crédito	Crédito, liquidez, pré-pagamentos e operacional	9.155	9.155
<u>Passivos expostos a risco</u>			
Captação de recursos	Liquidez, pré-pagamentos e operacional	378	9.188

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 2018</u>				
Ativos financeiros – Valor justo por meio do resultado	1.429	1.429	7.497	7.497
Caixa e equivalentes de caixa (TVM)	<u>18.493</u>	<u>18.493</u>	<u>23.556</u>	<u>23.556</u>
Total	<u>19.922</u>	<u>19.922</u>	<u>31.053</u>	<u>31.053</u>
<u>31 de dezembro de 2017</u>				
Ativos financeiros disponíveis para venda	445	445	9.706	9.706
Caixa e equivalentes de caixa (TVM)	<u>27.171</u>	<u>27.171</u>	<u>32.188</u>	<u>32.188</u>
Total	<u>27.616</u>	<u>27.616</u>	<u>41.894</u>	<u>41.894</u>

Estrutura do gerenciamento do risco

A administração da Companhia adota uma política conservadora no gerenciamento dos seus riscos. Essa política materializa-se pela adoção de procedimentos que envolvem todas as suas áreas críticas, garantindo que as condições do negócio estejam em conformidade estrita com a proposta estabelecida para o exercício. Em linhas gerais, podem ser identificadas seis etapas a serem observadas na contratação de novas operações, sendo elas: (1ª) prospecção de

negócios; (2ª) análise da proposta; (3ª) avaliação pelo Comitê de Crédito da Companhia; (4ª) negociação das condições comerciais; (5ª) auditoria financeira e jurídica; e, tendo sido atendidas todas as condições; e (6ª) a efetivação do negócio.

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

- a) Risco de mercado - Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas, descasamento de prazos ou moedas nas carteiras ativas e passivas acompanhadas mensalmente para direcionar estratégias para operações. Para as operações em andamento, o risco é minimizado pela compatibilidade entre os títulos emitidos e os recebíveis que lhes dão lastro. No que diz respeito à atividade de tesouraria, as disponibilidades financeiras 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 financeiras com adequada classificação de risco.
- c) Risco de liquidez - Considerado pela capacidade de a Companhia gerenciar os prazos de recebimento dos seus ativos em relação aos pagamentos derivados das obrigações assumidas. Esse risco é eliminado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos, além da manutenção obrigatória de uma reserva mínima de liquidez, em montante não inferior a 2% do saldo dos títulos emitidos. Além desses procedimentos, a Companhia mantém a seguinte linha de crédito que poderá ser acionada:
 - R\$30.000 de linha de crédito de saque a descoberto não garantidos. Se acionada, os juros serão pagos de acordo com o CDI mais 242 pontos base. Esta linha de crédito possui vencimento de 180 dias, que é renovado automaticamente de acordo com a opção da Companhia.

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

Carteira de Recebíveis Imobiliários				
<u>Regime</u>	<u>Classificação</u>	<u>Saldo devedor</u>	<u>Ajuste a valor presente</u>	<u>Total</u>
Carteira própria, sem regime e com regime e coobrigação	Até 12 meses	6.046	-	6.046
	Até 24 meses	424	-	424
	Até 48 meses	295	-	295
	Até 60 meses	11	-	11

Após 60 meses	<u>101</u>	-	<u>101</u>
Total	<u>6.877</u>	-	<u>6.877</u>

Certificados de Recebíveis Imobiliários

<u>Regime</u>	<u>Classificação</u>	<u>Saldo devedor</u>	<u>Ajuste a valor presente</u>	<u>Total</u>
Sem regime e com regime e coobrigação	Até 12 meses	137	-	137
	Até 24 meses	18	-	18
	Até 48 meses	-	-	-
	Até 60 meses	-	-	-
	Após 60 meses	-	-	-
	Total		<u>155</u>	-

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

Gestão do capital

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

No exercício de 2018, o objetivo da Companhia é atingir um retorno sobre capital de 7,85%, tendo alcançado no período, o retorno contábil sobre o capital de 2,95% (10,8% em 31 de dezembro de 2017).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, não foram incorridas despesas com juros sobre empréstimos.

Análise de sensibilidade

Em atenção ao disposto na Instrução Normativa CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, a Companhia registra não estar exposta a instrumentos financeiros não evidenciados nas suas demonstrações 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 nas notas explicativas nº 6 e nº 10.

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

Os instrumentos financeiros vinculados à troca de indexadores, tiveram o objetivo de compatibilizar os índices de atualização monetária aplicáveis a contratos de recebíveis imobiliários que 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.

16. OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS

Em 31 de dezembro de 2018, a importância de R\$879 refere-se principalmente a variações monetárias ativas e recuperação de impostos, incorridos no exercício.

17. BENEFÍCIOS A ADMINISTRADORES E EMPREGADOS

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

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

18. COBERTURA DE SEGUROS

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

Em 31 de dezembro de 2018, a cobertura de seguros contra riscos que possam afetar o seu fluxo operacional era composta por R\$1.500 para incêndio, danos materiais e furtos ocorridos nas instalações e em bens próprios (R\$1.500 em 31 de dezembro de 2017), e R\$264 para responsabilidade civil (R\$264 em 31 de dezembro de 2017).

19. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES ACERCA DA EMISSÃO DE CRI e CRA

Com a publicação da Instrução CVM nº 600, datada de 01 de agosto de 2018, foram instituídas novas disposições envolvendo Certificados de Recebíveis do Agronegócio e alterados determinados dispositivos contidos em outras instruções normativas publicadas pela Comissão de Valores Mobiliários. Nesse contexto, destacamos o art. 34 dessa ICVM nº 600 que acrescentou à Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, o art. 25-A que, por sua vez, passou a requerer o tratamento, em se tratando de companhia securitizadora, de cada patrimônio separado como entidade que reporta informação para fins de elaboração de demonstrações 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 desse exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a Companhia deixará de fazer constar nas suas notas explicativas, as demonstrações financeiras vinculadas aos patrimônios separados por ela instituídos, passando a disponibilizá-las em sua página na rede mundial de computadores, em até 03 (três) meses após o encerramento do exercício social, o qual foi estabelecido como sendo 31 de dezembro, para todos os patrimônios separados ativos.

DECLARAÇÃO DO DIRETOR PRESIDENTE E DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Eu, Onivaldo Scalco, declaro que:

Revisei este relatório das Demonstrações Contábeis relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, da CIBRASEC Cia Brasileira de Securitização e baseado nas discussões subsequentes, concordo que tais Demonstrações, refletem adequadamente todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira correspondentes aos períodos apresentados.

São Paulo/SP, 20 de fevereiro de 2019.

Onivaldo Scalco
Diretor Presidente e Diretor de Relações com Investidores

DECLARAÇÃO DO DIRETOR DE OPERAÇÕES

Eu, Sérgio Guedes Pinheiro, declaro que:

Revisei este relatório das Demonstrações Contábeis relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, da CIBRASEC Cia Brasileira de Securitização e baseado nas discussões subsequentes, concordo que tais Demonstrações, refletem adequadamente todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira correspondentes aos períodos apresentados.

São Paulo/SP, 20 de fevereiro de 2019.

Sérgio Guedes Pinheiro
Diretor de Operações

DECLARAÇÃO DO DIRETOR PRESIDENTE E DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Eu, Onivaldo Scalco, declaro que:

Baseado em meu conhecimento, no planejamento apresentado pelos auditores e nas discussões subsequentes sobre os resultados da revisão, concordo com as conclusões expressas no relatório elaborado pela KPMG Auditores Independentes, relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, sem que exista qualquer discordância quanto a essas conclusões.

São Paulo/SP, 20 de fevereiro de 2019.

Onivaldo Scalco
Diretor Presidente e Diretor de Relações com Investidores

DECLARAÇÃO DO DIRETOR DE OPERAÇÕES

Eu, Sérgio Guedes Pinheiro, declaro que:

Baseado em meu conhecimento, no planejamento apresentado pelos auditores e nas discussões subsequentes sobre os resultados da revisão, concordo com as conclusões expressas no relatório elaborado pela KPMG Auditores Independentes, relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, sem que exista qualquer discordância quanto a essas conclusões.

São Paulo/SP, 20 de fevereiro de 2019.

Sérgio Guedes Pinheiro
Diretor de Operações

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Presidente: Cristiane Magalhães Teixeira Portella

Conselheiros: Álvaro Alberto Souto Barreto Rezende
Anésio Abdalla
Aurelio Guido Pagani
Cristiane Magalhães Teixeira Portella
Fabrizio Ianelli
Gabriel Dutra Cardozo Vieira de Goes
Lúcio Bertoni
Ricardo José Andrade Leite Viana
Vasco Cunha Gonçalves

DIRETORIA

Diretor Presidente e de Relações com

Investidores: Onivaldo Scalco

Diretor de Operações: Sérgio Guedes Pinheiro

CONTADOR

Sérgio Abellan
CRC nº 1SP 166.900/O-5
CPF/MF nº 791.053.608-97

4. DESTINAÇÃO DO LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO DE 2018 (conforme ICVM 481/09, art. 9º, parágrafo 1º, II)

4.1. Lucro líquido do exercício:

O lucro líquido contábil, apurado pela CIBRASEC no exercício social findo em 31 de dezembro de 2.018, foi de R\$ 2.022.979,36, que adicionado do ajuste dos efeitos da aplicação inicial do IFRS 9 no valor de R\$ 242.392,71, totalizou o montante de R\$ 2.265.372,10 a destinar ao término do exercício.

Valores em R\$		
Destinação do resultado 2018:		
Lucro líquido do exercício:		2.022.979,36
Ajustes dos efeitos da aplicação inicial do IFRS 9:		242.392,74
Lucro líquido total a destinar:		2.265.372,10
(-) Reserva Legal:	5%	113.268,61
Lucro a distribuir		2.152.103,50
Dividendo mínimo obrigatório	25%	480.457,60
Juros remuneratórios do capital próprio		480.457,60
Dividendos		0,00
Dividendo adicional proposto	75%	1.671.645,90
Juros remuneratórios do capital próprio		799.542,40
Dividendos		872.103,50

4.2. Montante global e o valor por ação dos dividendos, incluindo dividendos antecipados e juros sobre capital próprio, já declarados:

O montante global a ser distribuído em relação ao lucro líquido contábil, apurado pela CIBRASEC no exercício social findo em 31 de dezembro de 2.018, é de R\$ 2.152.103,50, representando um valor global de dividendos e de juros sobre o capital próprio, conforme demonstrado abaixo:

Item	Deliberação	Data de pagamento	Valor bruto por ação		Valor bruto total
			Ordinária	Preferencial	
Dividendo mínimo obrigatório	25%		7,2793297	727,9329697	480.457,60
Juros sobre o capital próprio	Proposta	a definir	7,2793297	727,9329697	480.457,60
Dividendos	Proposta	a definir	-	-	-
Dividendo adicional proposto	75%		25,3268170	2.532,6816993	1.671.645,90
Juros sobre o capital próprio	Proposta	a definir	12,1137282	1.211,3728194	799.542,40
Dividendos	Proposta	a definir	13,2130888	1.321,3088799	872.103,50
Total			32,6061467	3.260,6146690	2.152.103,50

4.3. Percentual do lucro líquido do exercício a ser distribuído:

O percentual do lucro líquido do exercício social findo em 31 de dezembro de 2017 a ser distribuído é de 100%, após a retenção de 5% a título de Reserva Legal.

4.4. Montante global e valor por ação dos dividendos a serem distribuídos com base em lucro de exercícios anteriores:

Tendo em vista a inexistência de lucros acumulados retidos em exercícios anteriores, não está sendo proposta a distribuição de dividendos com base em lucro de exercícios anteriores.

4.5. Informações, deduzidos os dividendos antecipados e juros sobre capital próprio já declarados, sobre:

a. Valor bruto de dividendo e juros sobre capital próprio, de forma segregada, por ação de cada espécie e classe:

Item	Tipo de ação	Nº de ações	Valores em R\$	
			Valor bruto por ação	Valor bruto total
Juros sobre o capital próprio	ON	41.403	19,3930579	802.930,78
Dividendos	ON	41.403	13,2130888	547.061,52
Total			32,6061467	1.349.992,29
Juros sobre o capital próprio	PN	246	1.939,3057891	477.069,22
Dividendos	PN	246	1.321,3088799	325.041,98
Total			3.260,6146690	802.111,21

b. Forma e prazo de pagamento dos dividendos e juros sobre capital próprio:

Havendo aprovação pela Assembleia Geral Ordinária a ser realizada em **26 de abril de 2019**, o pagamento dos dividendos e juros sobre o capital próprio será realizado até 30 de maio de 2018.

c. Eventual insuficiência de atualização e juros sobre os dividendos e juros de capital próprio:

Não haverá incidência de atualização monetária e/ou juros sobre os dividendos e juros sobre o capital próprio a serem pagos.

d. Data da declaração de pagamento dos dividendos e juros sobre capital próprio considerada para identificação dos acionistas que terão direito ao seu recebimento:

Farão jus ao pagamento de dividendos e juros sobre o capital próprio os acionistas que constarem registrados no respectivo livro de controle de acionistas, na data base de 31 de dezembro de 2018, salvo disposição em contrário existente em eventuais acordos envolvendo venda de participações acionárias.

4.6. Dividendos ou juros sobre capital próprio com base em lucros apurados em balanços semestrais ou em períodos menores:

Não foram apurados dividendos ou juros sobre o capital próprio com base em lucros apurados em balanços semestrais ou em períodos menores.

4.7. Tabela comparativa de valores por ação de cada espécie e classe:

a. Lucro líquido do exercício e dos três exercícios anteriores:

Item	Valores em R\$			
	2018	2017	2016	2015
Lucro líquido	2.022.979,36	8.008.825,63	7.194.927,97	6.183.523,77
Ajustes dos efeitos da aplicação inicial do IFRS 9:	242.392,74	0,00	0,00	0,00
Lucro líquido total a destinar:	2.265.372,10	8.008.825,63	7.194.927,97	6.183.523,77

b. Dividendo e juros sobre capital próprio distribuídos nos três exercícios anteriores:

Item	Valores em R\$			
	2018	2017	2016	2015
Juros sobre o capital próprio	1.280.000,00	4.843.546,00	4.340.000,00	3.450.000,00
Dividendos	872.103,50	2.764.838,35	2.495.181,57	2.424.347,58
Total	2.152.103,50	7.608.384,35	6.835.181,57	5.874.347,58

4.8. Destinação de lucros à reserva legal:

Item	Valores em R\$				
	2018	2017	2016	2015	
Reserva legal	em R\$	113.268,60	400.441,28	359.746,40	309.176,19
	em %	5%	5%	5%	5%

Conforme estabelece o artigo 193 da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, não tendo ainda sido alcançado o limite de 20% do capital social, a Diretoria propôs a retenção de 5% do lucro líquido do exercício, a título de reserva legal.

4.9. Ações preferenciais com direito a dividendos fixos ou mínimos:

A companhia conta com participações societárias representadas por ações preferenciais Classe A, com as seguintes características:

(i) com direito ao recebimento de dividendos por ação iguais a 100 (cem) vezes o valor dos dividendos por ação ordinária;

(ii) com direito de serem incluídas na oferta pública em decorrência de alienação de controle, nas mesmas condições e ao preço pago por ação equivalente a 100 (cem) vezes o preço por ação ordinária pago ao acionista detentor de ações ordinárias alienante;

(iii) com direito de voto; e

(iv) com direito a serem conversíveis em ações ordinárias de emissão da companhia, observado o quanto disposto no Estatuto Social.

Não foram atribuídos quaisquer dividendos fixos ou mínimos a essa classe de ações.

4.10. Em relação ao dividendo obrigatório:

a. Descrição da forma de cálculo prevista no estatuto:

Em conformidade com as disposições estatutárias aplicáveis à companhia, aos acionistas são assegurados dividendos mínimos de 25% do lucro líquido anual.

Para o cálculo desses dividendos será considerada a retenção de 5% para a constituição da Reserva Legal prevista na Lei 6.404/76, até que esta alcance 20% do capital social ou, acrescida do montante da Reserva de Capital, alcance 30% do capital social.

b. Informação sobre se está havendo pagamento integral:

A companhia destinará a título de dividendos e juros sobre o capital próprio 100% do lucro líquido apurado após a retenção de 5% a título de reserva legal.

c. Montante eventualmente retido:

Não ocorreu a retenção de quaisquer valores a título de dividendos.

4.11. Informação sobre retenção de dividendo obrigatório devido à situação financeira da companhia:

Não ocorreu a retenção de quaisquer valores a título de dividendos.

4.12. Informação sobre destinação de resultado para reserva de contingência:

Não foram destinados quaisquer valores a título de reserva de contingência.

4.13. Informação sobre destinação de resultado para reserva de lucro a realizar:

Não foram destinados quaisquer valores a título de reserva de lucro a realizar.

4.14. Informação sobre destinação de resultado para reservas estatutárias:

Não foram destinados quaisquer valores a título de reservas estatutárias.

4.15. Informação sobre retenção de lucro prevista em orçamento de capital:

Não foram retidos quaisquer valores a título de lucros previstos em orçamento de capital.

4.16. Informação sobre destinação de resultado para reserva de incentivos fiscais:

Não foram destinados quaisquer valores a título de reserva de incentivos fiscais.

4.17. Distribuição por acionista:

DISTRIBUIÇÃO DO RESULTADO – EXERCÍCIO 2018 – VALORES EM REAIS

Nome	ON	TOTAL AÇÕES DETIDAS				Part. % Capital	Valor Total devido ao acionista				
		% ON	PN	% PN	Total		Valor Bruto	JCP IRRF 15,0%	Valor Líquido	Dividendos Valor integral	Total a pagar
BANCO ITAU UNIBANCO S/A	5.500	13,2841	76	30,8943	5.576	13,3881	254.049,06	38.107,36	215.941,70	173.091,46	389.033,16
BB BANCO DE INVESTIMENTOS S.A	4.000	9,6611	40	16,2602	4.040	9,7001	155.144,46	23.271,67	131.872,79	105.704,71	237.577,50
BB BANCO DE INVESTIMENTOS S.A	2.000	4,8306	40	16,2602	2.040	4,8981	116.358,35	17.453,75	98.904,60	79.278,53	178.183,13
BANCO DO BRASIL S/A	2.000	4,8306	-	0,0000	2.000	4,8020	38.786,12	5.817,92	32.968,20	26.426,18	59.394,38
BANCO SANTANDER BRASIL S/A TOTAL	4.000	9,6611	50	20,3252	4.050	9,7241	174.537,52	26.180,63	148.356,89	118.917,80	267.274,69
ASSOC. POUPANÇA E EMPRÉSTIMO POUPEX	4.000	9,6611	20	8,1301	4.020	9,6521	116.358,35	17.453,75	98.904,60	79.278,53	178.183,13
Banco ALVORADA S/A (BRADESCO)	4.000	9,6611	20	8,1301	4.020	9,6521	116.358,35	17.453,75	98.904,60	79.278,53	178.183,13
CAIXA Participações S.A.	4.000	9,6611	20	8,1301	4.020	9,6521	116.358,35	17.453,75	98.904,60	79.278,53	178.183,13
IFC International Finance Corporation	4.000	9,6611	20	8,1301	4.020	9,6521	116.358,35	-	116.358,35	79.278,53	195.636,88
BRB BANCO DE BRASÍLIA S/A	2.100	5,0721	-	0,0000	2.100	5,0421	40.725,42	6.108,81	34.616,61	27.747,49	62.364,09
BANCO EST. DO RIO GRANDE DO SUL S.A - BANRISUL	2.000	4,8306	-	0,0000	2.000	4,8020	38.786,12	5.817,92	32.968,20	26.426,18	59.394,38
BANESTES S.A. BANCO ESTADO ESPIRITO SANTO	1.800	4,3475	-	0,0000	1.800	4,3218	34.907,50	5.236,13	29.671,38	23.783,56	53.454,94
COBANSA S/A Companhia Hipotecária	1.289	3,1133	-	0,0000	1.289	3,0949	24.997,65	3.749,65	21.248,00	17.031,67	38.279,68
HABITASUL Negócios Imob. e Adm. de Bens S/A	889	2,1472	-	0,0000	889	2,1345	17.240,43	2.586,06	14.654,36	11.746,44	26.400,80
ECONOMIA CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A ECONOMISA	1.267	3,0602	-	0,0000	1.267	3,0421	24.571,00	3.685,65	20.885,35	16.740,98	37.626,34
PROVINCIA PARTICIPAÇÕES S/A	1.028	2,4829	-	0,0000	1.028	2,4682	19.936,06	2.990,41	16.945,65	13.583,06	30.528,71
CHB Companhia Hipotecária Brasileira	1.318	3,1833	-	0,0000	1.318	3,1645	25.560,05	3.834,01	21.726,04	17.414,85	39.140,89
FAMILIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECÁRIA	179	0,4323	-	0,0000	179	0,4298	3.471,36	520,70	2.950,65	2.365,14	5.315,80
APEPE ASSOC. DE POUP. EMP. PERNAMBUCO	30	0,0725	-	0,0000	30	0,0720	581,79	87,27	494,52	396,39	890,92
ABECIP - ASSOC. BRAS. ENT. CRED. IMOB. POUPANCA	3	0,0072	-	0,0000	3	0,0072	58,18	8,73	49,45	39,64	89,09
Totais	41.403	100,00	246	100,00	41.649	100,00	1.280.000,00	174.546,25	1.105.453,75	872.103,50	1.977.557,25

5. VERBA HONORÁRIA PARA EXERCÍCIO 2019

5.1. A verba honorária, anualmente estabelecida para remuneração da Diretoria Executiva, é calculada com base na remuneração fixa mensal e na previsão de remuneração variável, esta vinculada ao cumprimento das metas de resultado fixadas para o exercício.

5.2. Por exigência legal, essa verba deve ser anualmente aprovada pela Assembleia Geral Ordinária a ocorrer até o final do mês de abril de cada exercício.

5.3. Para o exercício de 2018, a verba honorária apresentada na AGO realizada em abril daquele ano, foi composta como segue abaixo:

VERBA HONORÁRIA PROPOSTA PARA O EXERCÍCIO 2018

ITEM	PROPOSTA
Remuneração fixa:	1.204.803,72
Remuneração variável (valor máximo condicionado ao cumprimento de metas)	1.524.101,50
Encargos sociais (22,5%)	614.003,67
Verba honorária total de até:	3.342.908,89

5.4. Em reunião realizada em 29/06/2018, o Conselho de Administração aprovou novo critério para estabelecimento do montante máximo a ser pago a título de remuneração variável a diretores e gerentes, destacando-se (a) a redução dos múltiplos salariais utilizados como limite máximo para cálculo dessa verba e (b) a limitação do valor final a ser pago a, no máximo, 20% do lucro líquido do exercício apurado antes do pagamento dessa remuneração.

5.5. Com base nesse novo critério e considerando a manutenção dos honorários dos Diretores Executivos nos mesmos valores pagos em 2018, a verba honorária para 2019 ficaria assim demonstrada:

VERBA HONORÁRIA PROPOSTA PARA O EXERCÍCIO 2019

ITEM	PROPOSTA
Remuneração fixa:	R\$ 1.204.803,72
Remuneração variável (valor máximo condicionado ao cumprimento de metas)	R\$ 1.074.655,17
Encargos sociais (22,5%)	R\$ 512.878,25
Verba honorária total de até:	R\$ 2.792.337,14

Nota: a limitação da remuneração variável ao teto de 20% do lucro líquido, conforme mencionado no item 5.4 acima, será verificada por ocasião do encerramento do exercício.

5.6. Se aprovada pelo Conselho de Administração, a verba honorária aqui proposta deverá ainda ser submetida à Assembleia Geral Ordinária do dia 26 DE ABRIL, para ratificação.

5.7 Informações sobre remuneração dos administradores (conforme ICVM 481/09, art. 12)

(i) Em relação à remuneração reconhecida no resultado dos 03 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal:

Valores em R\$ (sem encargos / reconhecida no resultado)	Valores			
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Remuneração da Diretoria Executiva (13.2)				
Remuneração total PREVISTA para o Exercício Social a se encerrar em 31/12/2019 - Valores Anuais				
Número de membros	9,00	2,00	0,00	11,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	0,00	1.204.803,72	0,00	1.204.803,72
Benefícios direto e indireto	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	271.080,84	0,00	271.080,84
Descrição de outras remunerações fixas		A companhia deverá pagar R\$ 271.080,84 em encargos devidos ao INSS incidentes sobre essa remuneração.		
Remuneração variável				
Bônus	0,00	1.074.655,17	0,00	1.074.655,17
Participação em resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	241.797,41	0,00	241.797,41
Descrição de outras remunerações variáveis		A companhia deverá pagar R\$ 241.797,41 em encargos devidos ao INSS incidentes sobre essa remuneração.		
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação	O Estatuto Social da companhia estabelece que cada acionista, individualmente ou em grupo, detentor de 9,01% do total do capital votante	A Diretoria Executiva será composta por - no mínimo - 02 (dois) e - no máximo - 05 (cinco) diretores eleitos e destituíveis pelo		

	<p>da companhia terá direito a indicar um membro efetivo e seu respectivo suplente para integrar o Conselho de Administração.</p> <p>Além dos membros eleitos segundo esse critério, os acionistas acordaram que o primeiro presidente da Diretoria Executiva da companhia, ao término do seu mandato, seria eleito como membro efetivo, com prazo de mandato similar aos demais conselheiros eleitos.</p> <p>O número de membros mencionado neste item corresponde à média anual do número de membros desse órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.</p> <p>Os membros do Conselho de Administração não são remunerados.</p>	<p>Conselho de Administração, para um mandato de 2 (dois) anos, permitida a reeleição, sendo um Diretor Presidente e os demais Diretores com as atribuições que lhes forem conferidas pelo Conselho de Administração por ocasião das suas respectivas eleições.</p> <p>O número de membros mencionado neste item corresponde à média anual do número de membros desse órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.</p>		
Total da remuneração	0,00	2.792.337,14	0,00	2.792.337,14

Valores em R\$ (sem encargos / reconhecida no resultado)

Remuneração da Diretoria Executiva (13.2)	Valores			
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2018 - Valores Anuais

Número de membros	9,00	2,00	0,00	11,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	0,00	1.204.803,72	0,00	1.204.803,72
Benefícios direto e indireto	0,00	152.813,88	0,00	152.813,88
Participação em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	271.080,84	0,00	271.080,84

Descrição de outras remunerações fixas		A companhia pagou R\$ 271.080,84 em encargos devidos ao INSS incidentes sobre essa remuneração.		
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação	<p>O Estatuto Social da companhia estabelece que cada acionista, individualmente ou em grupo, detentor de 9,01% do total do capital votante da companhia terá direito a indicar um membro efetivo e seu respectivo suplente para integrar o Conselho de Administração.</p> <p>Além dos membros eleitos segundo esse critério, os acionistas acordaram que o primeiro presidente da Diretoria Executiva da companhia, ao término do seu mandato, seria eleito como membro efetivo, com prazo de mandato similar aos demais conselheiros eleitos.</p> <p>O número de membros mencionado neste item corresponde à média anual do número de membros desse órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.</p>	<p>A Diretoria Executiva será composta por - no mínimo - 02 (dois) e - no máximo - 05 (cinco) diretores eleitos e destituíveis pelo Conselho de Administração, para um mandato de 2 (dois) anos, permitida a reeleição, sendo um Diretor Presidente e os demais Diretores com as atribuições que lhes forem conferidas pelo Conselho de Administração por ocasião das suas respectivas eleições.</p> <p>O número de membros mencionado neste item corresponde à média anual do número de membros desse órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.</p>		

	Os membros do Conselho de Administração não são remunerados.			
Total da remuneração	0,00	1.628.698,44	0,00	1.628.698,44

Valores em R\$ (sem encargos / reconhecida no resultado)

Remuneração da Diretoria Executiva (13.2)	Valores			
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2017 - Valores Anuais

Número de membros	8,33	2,00	0,00	10,33
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	0,00	1.204.803,72	0,00	1.204.803,72
Benefícios direto e indireto	0,00	184.956,91	0,00	184.956,91
Participação em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	271.080,84	0,00	271.080,84
Descrição de outras remunerações fixas		A companhia pagou R\$ 271.080,84 em encargos devidos ao INSS incidentes sobre essa remuneração.		
Remuneração variável				
Bônus	0,00	1.905.126,87	0,00	1.905.126,87
Participação em resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	428.653,55	0,00	428.653,55
Descrição de outras remunerações variáveis		A companhia pagou R\$ 428.653,55 em encargos devidos ao INSS incidentes sobre essa remuneração.		
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação	O Estatuto Social da companhia estabelece que cada acionista, individualmente ou em grupo, detentor de 9,01% do total do capital votante da companhia terá direito a indicar um membro efetivo e seu respectivo suplente para integrar o Conselho de Administração.	A Diretoria Executiva será composta por - no mínimo - 02 (dois) e - no máximo - 05 (cinco) diretores eleitos e destituíveis pelo Conselho de Administração, para um mandato de 2 (dois) anos, permitida a reeleição, sendo um Diretor Presidente e os demais Diretores com as atribuições que lhes forem conferidas pelo Conselho de Administração por ocasião das suas respectivas eleições.		

	Além dos membros eleitos segundo esse critério, os acionistas acordaram que o primeiro presidente da Diretoria Executiva da companhia, ao término do seu mandato, seria eleito como membro efetivo, com prazo de mandato similar aos demais conselheiros eleitos. O número de membros mencionado neste item corresponde à média anual do número de membros desse órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais. Os membros do Conselho de Administração não são remunerados.			
Total da remuneração	0,00	3.994.621,88	0,00	3.994.621,88

Valores em R\$ (sem encargos / reconhecida no resultado)

Valores em R\$ (sem encargos / reconhecida no resultado)	Valores			
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Remuneração da Diretoria Executiva (13.2)				
Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2016 - Valores Anuais				
Número de membros	9,00	2,00	0,00	11,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	0,00	1.133.074,37	0,00	1.133.074,37
Benefícios direto e indireto	0,00	164.573,37	0,00	164.573,37
Participação em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	254.941,59	0,00	254.941,59
Descrição de outras remunerações fixas		A companhia pagou R\$ 254.941,59 em encargos devidos ao INSS incidentes sobre essa remuneração.		
Remuneração variável				
Bônus	0,00	1.791.702,92	0,00	1.791.702,92
Participação em resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	403.132,95	0,00	403.132,95
Descrição de outras remunerações variáveis		A companhia pagou R\$ 403.132,95 em encargos devidos ao INSS incidentes sobre essa remuneração.		

Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação	<p>O Estatuto Social da companhia estabelece que cada acionista, individualmente ou em grupo, detentor de 9,01% do total do capital votante da companhia terá direito a indicar um membro efetivo e seu respectivo suplente para integrar o Conselho de Administração.</p> <p>Além dos membros eleitos segundo esse critério, os acionistas acordaram que o primeiro presidente da Diretoria Executiva da companhia, ao término do seu mandato, seria eleito como membro efetivo, com prazo de mandato similar aos demais conselheiros eleitos.</p> <p>O número de membros mencionado neste item corresponde à média anual do número de membros desse órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.</p> <p>Os membros do Conselho de Administração não são remunerados.</p>	<p>A Diretoria Executiva será composta por - no mínimo - 02 (dois) e - no máximo - 05 (cinco) diretores eleitos e destituíveis pelo Conselho de Administração, para um mandato de 2 (dois) anos, permitida a reeleição, sendo um Diretor Presidente e os demais Diretores com as atribuições que lhes forem conferidas pelo Conselho de Administração por ocasião das suas respectivas eleições.</p> <p>O número de membros mencionado neste item corresponde à média anual do número de membros desse órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.</p>		
Total da remuneração	0,00	3.747.425,20	0,00	3.747.425,20

(ii) Em relação aos 03 últimos exercícios sociais, indicar o percentual da remuneração total de cada órgão reconhecida no resultado referente a membros do Conselho de Administração, da Diretoria

Estatutária ou do Conselho Fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores, diretos ou indiretos, conforme definido pelas regras contábeis em vigor:

Conforme evidenciado na tabela abaixo, não foram reconhecidas ao resultado da companhia, nos últimos três exercícios, quaisquer percentuais de remuneração referente a membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária ou do Conselho Fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores, diretos ou indiretos, conforme definido pelas regras contábeis que tratam desse assunto.

	Exercício 2018	Exercício 2017	Exercício 2016
Percentual da remuneração total de cada órgão reconhecida no resultado do emissor referente a membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária ou do Conselho Fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores, diretos ou indiretos, conforme definido pelas regras contábeis que tratam desse assunto.	0%	0%	0%

Considerando esse aspecto, reiteramos que somente dos membros da Diretoria Executiva são remunerados.

(iii) Em relação aos 03 últimos exercícios sociais, indicar os valores reconhecidos no resultado de controladores, diretos ou indiretos, de sociedades sob controle comum e de controladas do emissor, como remuneração de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária ou do Conselho Fiscal do emissor, agrupados por órgão, especificando a que título tais valores foram atribuídos a tais indivíduos:

Conforme evidenciado na tabela abaixo, em relação aos 3 últimos exercícios sociais, a companhia ratifica que não foram reconhecidos valores no resultado de controladores, diretos ou indiretos, de sociedades sob controle comum e de controladas do emissor, como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal do emissor, agrupados por órgão.

Desta forma, não caberia a especificação acerca do título sob os quais esses valores teriam sido atribuídos a tais indivíduos.

Exercício 2018

Exercício 2017

Exercício 2016

Em relação aos 3 últimos exercícios sociais, indicar os valores reconhecidos no resultado de controladores, diretos ou indiretos, de sociedades sob controle comum e de controladas do emissor, como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal do emissor, agrupados por órgão, especificando a que título tais valores foram atribuídos a tais indivíduos:

0%

0%

0%

(iv) Outras informações julgadas relevantes:

Além da informação acima, não há outras informações relevantes que a companhia julgue importante mencionar que não tenham sido citadas anteriormente.

6 INDICAÇÃO DE NOVOS MEMBROS PARA O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO - MANDATO BIÊNIO 2019 / 2021

6.1. DISPOSIÇÕES CONTIDAS NO ESTATUTO SOCIAL:

Nos termos do Estatuto Social, cada acionista ou grupo de acionistas detentor de ações que representem, no mínimo, 9,01% (nove inteiros e um décimo por cento) do capital social da Companhia, tem direito à indicação de um membro titular e um membro suplente do Conselho de Administração da Companhia.

6.2. POSIÇÃO ACIONÁRIA:

A composição acionária atual está demonstrada no quadro anexo na página a seguir.

GRUPO	ACIONISTA	PARTICIPAÇÕES ACIONÁRIAS					
		Total Ações ON	% ONs	Total Ações PN	% PNs	Total de ações	Participação Total
1	BANCO ITAU UNIBANCO S.A.	5.500	13,28%	76	30,89%	5.576	13,39%
2	BANCO SANTANDER BRASIL S.A.	4.000	9,66%	50	20,33%	4.050	9,72%
3	BB - BANCO DE INVESTIMENTOS	2.000	4,83%	40	16,26%	2.040	4,90%
	BANCO DO BRASIL S.A.	2.000	4,83%	-	0,00%	2.000	4,80%
	SUB-TOTAL	4.000	9,66%	40	16,26%	4.040	9,70%
4	BANCO ALVORADA S.A. (BRADESCO)	4.000	9,66%	20	8,13%	4.020	9,65%
5	CAIXA PARTICIPAÇÕES S.A.	4.000	9,66%	20	8,13%	4.020	9,65%
6	IFC INTERNATIONAL FINANCE CORPORATION	4.000	9,66%	20	8,13%	4.020	9,65%
7	ASSOC. POUPANÇA E EMPRÉSTIMO POUPEX	4.000	9,66%	20	8,13%	4.020	9,65%
	SUB-TOTAL	16.000	38,64%	80	32,52%	16.080	38,61%
8	BRB BANCO DE BRASILIA S.A.	2.100	5,07%	-	-	2.100	5,04%
	BANCO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A. - BANRISUL	2.000	4,83%	-	-	2.000	4,80%
	BANESTES S.A. BANCO ESTADO ESPIRITO SANTO	1.800	4,35%	-	-	1.800	4,32%
	SUB-TOTAL	5.900	14,25%	-	-	5.900	14,17%
9	COBANSA S.A. COMPANHIA HIPOTECÁRIA	1.289	3,11%	-	-	1.289	3,09%
	ECONOMISA COMPANHIA HIPOTECÁRIA	1.267	3,06%	-	-	1.267	3,04%
	PROVINCIA PARTICIPAÇÕES S.A.	1.028	2,48%	-	-	1.028	2,47%
	HABITASUL - NEGÓCIOS IMOLIARIOS E ADM. DE BENS S.A.	889	2,15%	-	-	889	2,13%
	CHB COMPANHIA HIPOTECÁRIA BRASILEIRA	1.318	3,18%	-	-	1.318	3,16%
	FAMILIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.	179	0,43%	-	-	179	0,43%
	APEPE ASSOC. DE POUP. EMP. PERNAMBUCO	30	0,07%	-	-	30	0,07%
	SUB-TOTAL	6.000	14,49%	-	-	6.000	14,41%
10	ABECIP - ASSOC. BRAS. ENT. CRED. IMOB. POUPANCA	3	0,01%	-	-	3	0,01%
	TOTAL GERAL	41.403	100,00%	246	100,00%	41.649	100,00%

6.3. INDICAÇÕES:

Em cumprimento ao estabelecido nas disposições acima transcritas, a companhia recebeu dos acionistas abaixo citados, indicação dos conselheiros a serem eleitos/ reeleitos para o mandato referente ao biênio 2019/2021:

1. **INDICAÇÃO:** **BANCO ALVORADA S.A**

i. **CONSELHEIRO TITULAR:**

DADOS PESSOAIS: **LEANDRO JOSÉ DINIZ**, brasileiro, casado, bancário, portador da cédula de identidade RG n.º 22.376.807-8 SESP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o n.º 062.643.218-93 com endereço comercial no Núcleo Cidade de Deus, Osasco-SP.

CURRÍCULO RESUMIDO: **Formação Acadêmica:** Pós-Graduação em nível de especialização em Análise Econômica pelo Centro Universitário Moura Lacerda, Graduação em Administração de Empresas pela UNAERP – Universidade de Ribeirão Preto. **Experiência Profissional:** Banco BCN S.A – Gerente (março/1997); Banco Bradesco S.A – Gerente Regional (2003/2011); Superintendente Executivo (2011/2012); Diretor Regional (2012/2016); Bradesco Administradora de Consórcios Ltda. – Diretor (2016/2017); Banco Bradesco S.A – Diretor Departamental (desde 2017).

INFORMAÇÕES SOBRE CONDENAÇÕES: em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 481, de 17 de dezembro de 2009, o indicado declarou que, durante os últimos cinco anos, NÃO SOFREU qualquer condenação criminal, qualquer condenação em processo administrativo da CVM ou ainda qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS: ainda em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 481, de 17 de dezembro de 2009, o indicado declarou que NÃO POSSUI qualquer relação conjugal, união estável ou parentesco até o segundo grau com administradores da CIBRASEC ou administradores de empresas controladas, direta ou indiretamente, pela CIBRASEC. Também declarou que, nos três últimos exercícios sociais, NÃO TEVE qualquer relação de subordinação, prestação de serviço ou controle com sociedade controlada, direta ou indiretamente, pela CIBRASEC ou com qualquer controlador, direto ou indireto, da CIBRASEC.

ii. **CONSELHEIRO SUPLENTE:**

DADOS PESSOAIS: **ROMERO GOMES DE ALBUQUERQUE**, brasileiro, casado, bancário, portador da cédula de identidade RG n.º 18315D CREA/PE, inscrito no CPF/MF sob o n.º 410.502.744-15 com endereço comercial no Núcleo Cidade de Deus, Osasco-SP.

CURRÍCULO RESUMIDO: **Formação Acadêmica:** Pós-Graduação “Lato-Sensu” MBA Executivo em Gestão de Negócios pela Universidade Federal de Pernambuco; Especialização em Engenharia Econômica pela Universidade Católica de Pernambuco; Especialização em Finanças pelo IBMEC - Instituto Brasileiro de Mercado de Capitais; Engenharia Civil pela Universidade Federal de Pernambuco (1988). **Experiência Profissional:** Iniciou a carreira no Banco Banorte em Pernambuco (março de 1988). Em junho de 1996, foi para o Banco Excel Econômico, ex-Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Brasil (atual Banco Alvorada S.A.), banco então adquirido pelo Banco Bradesco em 2003. Em setembro de 2003, passou a atuar no Banco Bradesco como Gerente Regional. Em junho de 2015, como Superintendente Executivo do Empréstimos e Financiamentos, e em junho de 2018, foi eleito Diretor, cargo que ocupa atualmente. Vice-Presidente Suplente do Conselho Diretor e Membro Suplente do Conselho Deliberativo da ABECIP - Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (atual).

INFORMAÇÕES SOBRE CONDENAÇÕES: em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 481, de 17 de dezembro de 2009, o indicado declarou que, durante os últimos cinco anos, NÃO SOFREU qualquer condenação criminal, qualquer condenação em processo administrativo da CVM ou ainda qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS: ainda em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 481, de 17 de dezembro de 2009, o indicado declarou que NÃO POSSUI qualquer relação conjugal, união estável ou parentesco até o segundo grau com administradores da CIBRASEC ou administradores de empresas controladas, direta ou indiretamente, pela CIBRASEC. Também declarou que, nos três últimos exercícios sociais, NÃO TEVE qualquer relação de subordinação, prestação de serviço ou controle com sociedade controlada, direta ou indiretamente, pela CIBRASEC ou com qualquer controlador, direto ou indireto, da CIBRASEC.

2. INDICAÇÃO: BANCO SANTANDER BRASIL S.A.

i. CONSELHEIRO TITULAR:

DADOS PESSOAIS: GUSTAVO ALEJO VIVIANI, argentino, casado, economista, titular da cédula de identidade RNE nº W043215-H, inscrito no CPF sob o nº 213.003.878-66, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, como endereço profissional na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2235 – Bloco A, Vila Olímpia, São Paulo/SP, CEP 04543-011; e

CURRÍCULO RESUMIDO: Não recebemos a informação até disponibilização desta Proposta de Administração.

INFORMAÇÕES SOBRE CONDENAÇÕES: Não recebemos a informação até disponibilização desta Proposta de Administração.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS: Não recebemos a informação até disponibilização desta Proposta de Administração.

ii. **CONSELHEIRO SUPLENTE:**

DADOS PESSOAIS: FABRIZIO IANELLI, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 23.480.817-2, inscrito no CPF/MF sob o nº 147.624.098-12, residente e domiciliado na cidade de São Paulo/SP, com endereço comercial na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2235/2041 – Bloco A, Vila Olímpia – CEP 04543-011, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

CURRÍCULO RESUMIDO: *Formação Acadêmica:* Pós Graduação em Gestão Empresarial na Fundação Getúlio Vargas e em Finanças na University of London – Birkbeck College. Graduação em Engenharia de Materiais e em Administração de Empresas na Universidade Presbiteriana Mackenzie.

Experiência Profissional: Banco Santander S.A: Superintendente Executivo de Negócios Imobiliários e Vice Presidente da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP) (atual); Superintendente Comercial de Crédito Imobiliário Pessoa Física; Vice Presidente da empresa WebCasas, portal imobiliário do Banco Santander e Head da área de Crédito Imobiliário Pessoa Jurídica do Banco Santander.

INFORMAÇÕES SOBRE CONDENAÇÕES: Não recebemos a informação até disponibilização desta Proposta de Administração.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS: Não recebemos a informação até disponibilização desta Proposta de Administração.

3. **INDICAÇÃO:** **ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO POUPEX**

i. **CONSELHEIRO TITULAR:**

DADOS PESSOAIS: RICARDO JOSÉ ANDRADE LEITE VIANA, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG n.º 1.277.815-SSP/DF, inscrito no CPF/MF sob o n.º 434.027.041-53, residente e domiciliado na SQNW 111, Bloco J, ap. 402 SCENARIO NOROESTE, cidade de Brasília, Distrito Federal.

CURRÍCULO RESUMIDO: ***Formação Acadêmica:*** Mestrado em Economia na Universidade de Brasília (UNB) – 2003-2005; Pós Graduação em Métodos Quantitativos na Universidade de Brasília (UNB) – 1999-2000; Pós Graduação em Administração Financeira, FGV – 1997-1998; Economia na Universidade Católica de Brasília (UCB) – 1991-1996. ***Experiência Profissional:*** Associação de Poupança e Empréstimo – POUPEX (desde fevereiro/2015) – Diretor de Administração Financeira: coordenar as Gerências Financeira e de Contabilidade; Associação de Poupança e Empréstimo – POUPEX (outubro/2014 a fevereiro/2015) – Gerente Financeiro: coordenar as equipes de análise de pagamento, de aplicações financeiras e de tesouraria; Fundação de Seguridade Social (março/2011 a setembro/2014) – Diretor Administrativo e Finanças: coordenar a equipe financeira do fundo de pensão da POUPEX, sendo responsável pela estratégia financeira de alocação de ativos análise de crédito e seleção de gestores (fundos de investimento), relacionamento com instituições financeiras e demais parceiros de mercado, bem como, pela contabilidade e gestão do orçamento, pagamentos e recebimentos;

INFORMAÇÕES SOBRE CONDENAÇÕES: em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 481, de 17 de dezembro de 2009, o indicado declarou que, durante os últimos cinco anos, NÃO SOFREU qualquer condenação criminal, qualquer condenação em processo administrativo da CVM ou ainda qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS: ainda em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 481, de 17 de dezembro de 2009, o indicado declarou que NÃO POSSUI qualquer relação conjugal, união estável ou parentesco até o segundo grau com administradores da CIBRASEC ou administradores de empresas controladas, direta ou indiretamente, pela CIBRASEC. Também declarou que, nos três últimos exercícios sociais, NÃO TEVE qualquer relação de subordinação, prestação de serviço ou controle com sociedade controlada, direta ou indiretamente, pela CIBRASEC ou com qualquer controlador, direto ou indireto, da CIBRASEC.

ii. **CONSELHEIRO SUPLENTE:**

DADOS PESSOAIS: **MATSUÊ SOLANGE TORATANI CAMPOS**, brasileira, casada, bancária, portadora da cédula de identidade RG nº 770.363 - SSP/DF, inscrita no CPF/MF sob o n.º 352.083.171-68, residente e domiciliada na Avenida Central, Bloco 1105, nº 11, Núcleo Bandeirante, Brasília, Distrito Federal.

CURRÍCULO RESUMIDO: **Formação Acadêmica:** Pós Graduação em Direito Tributário na Universidade Católica de Brasília (UCB) – 2005-2006; Graduação em Educação Física na Faculdade Dom Bosco – 1984-1986. **Experiência Profissional:** Associação de Poupança e Empréstimo – POUPEX (desde março/1988) – Gerente Executivo Financeiro (desde março/2015): gerir atividades relativas à administração de recursos financeiros da instituição; Chefe de Divisão de Tesouraria (desde março/2013): coordenar as atividades relativas à execução dos pagamentos e recebimentos da instituição; Chefe do Setor de Crédito Rotativo (desde fevereiro/2008); coordenar a equipe de análise e implantação de pagamento, considerando os aspectos normativos, administrativos, financeiros, fiscais e tributários.

INFORMAÇÕES SOBRE CONDENAÇÕES: em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 481, de 17 de dezembro de 2009, a indicada declarou que, durante os últimos cinco anos, NÃO SOFREU qualquer condenação criminal, qualquer condenação em processo administrativo da CVM ou ainda qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que a tenha suspenso ou inabilitado para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS: ainda em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 481, de 17 de dezembro de 2009, a indicada declarou que NÃO POSSUI qualquer relação conjugal, união estável ou parentesco até o segundo grau com administradores da CIBRASEC ou administradores de empresas controladas, direta ou indiretamente, pela CIBRASEC. Também declarou que, nos três últimos exercícios sociais, NÃO TEVE qualquer relação de subordinação, prestação de serviço ou controle com sociedade controlada, direta ou indiretamente, pela CIBRASEC ou com qualquer controlador, direto ou indireto, da CIBRASEC.

4. **INDICAÇÃO:** **GRUPO “COBANSA, ECONOMISA, PROVÍNCIA, HABITASUL, CHB, FAMÍLIA PAULISTA E APEPE”**

i. **CONSELHEIRO TITULAR:**

DADOS PESSOAIS: **ÁLVARO ALBERTO SOUTO BARRETO REZENDE**, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade RG n.º 1.893.024 - SSP/RN, inscrito no CPF/MF sob o n.º 054.085.074-83, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Horácio Lafer, n.º. 90, apto 601.

CURRÍCULO RESUMIDO: **Formação Acadêmica:** Bacharel em Direito – FADISP – Faculdade Autônoma de Direito de São Paulo – São Paulo/SP; Pós Graduação LL.M. em Direito dos Mercados Financeiro e de Capitais. **Experiência Profissional:** CHB – Companhia Hipotecária Brasileira (2014 – atual): Sócio, Diretor e Head das áreas de Operações Estruturadas e Comercial; CHB – Companhia Hipotecária Brasileira (2010 a 2014): Gerente responsável pela área de produtos, estruturação e distribuição de ativos financeiros; CHB – Companhia Hipotecária Brasileira (2006 a 2009): Assessor jurídico; Pádua & Serpa Advogados Associados (junho/2006 a agosto/2006): Trainee jurídico – Servicer Imobiliário; Fonseca, Vieira & Cruz Advocacia Empresarial – Natal/RN (fevereiro/2005 a maio/2006): Estágio.

INFORMAÇÕES SOBRE CONDENAÇÕES: em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 481, de 17 de dezembro de 2009, o indicado declarou que, durante os últimos cinco anos, NÃO SOFREU qualquer condenação criminal, qualquer condenação em processo administrativo da CVM ou ainda qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS: ainda em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 481, de 17 de dezembro de 2009, o indicado declarou que NÃO POSSUI qualquer relação conjugal, união estável ou parentesco até o segundo grau com administradores da CIBRASEC ou administradores de empresas controladas, direta ou indiretamente, pela CIBRASEC. Também declarou que, nos três últimos exercícios sociais, NÃO TEVE qualquer relação de subordinação, prestação de serviço ou controle com sociedade controlada, direta ou indiretamente, pela CIBRASEC ou com qualquer controlador, direto ou indireto, da CIBRASEC.

ii. **CONSELHEIRO SUPLENTE:**

DADOS PESSOAIS: **TARSILA ORTENZIO VELLOSO**, brasileira, casada, economista, portador da carteira de identidade R.G. n.º. 10.079.911 SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o n.º 013.132.496-96, residente e domiciliada na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, com endereço na Rua da Bahia, n.º. 1004, 13º andar.

CURRÍCULO RESUMIDO: **Formação Acadêmica:** Bacharel em Relações Internacionais na Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais – Belo Horizonte/MG (1999 a 2004); Bacharel em Ciências Econômicas na Universidade de Minas Gerais – UFMG (2000 a 2004); Master of Science in Development Management – Londres, Inglaterra (2006 a 2007); Atualização em Finanças na Fundação Dom Cabral – Belo Horizonte/MG (2012). **Experiência Profissional:** Economista Companhia Hipotecária (janeiro/2015 – atual): Superintendente Financeiro; VLI S.A. - Grupo Vale (maio/2014 a janeiro/2015): Especialista Financeiro; VLI S.A. - Grupo Vale (maio/2012 a abril/2014): Analista Financeiro Master; Banco Mundial (abril/2010 a maio/2012): Especialista em Gestão; Banco Mundial (agosto/2008 a março/2010): Analista; Governo de Minas Gerais, Estado para Resultados (janeiro a julho de 2008): Empreendedor Público; Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais (novembro/2005 a agosto/2006): Analista de Desenvolvimento; Governo de Minas Gerais, Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico (outubro/2004 a outubro/2005): Coordenadora de Programa; Economia Crédito Imobiliário S.A. – ECONOMISA (agosto/2003 a setembro/2004): Trainee.

INFORMAÇÕES SOBRE CONDENAÇÕES: em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 481, de 17 de dezembro de 2009, o indicado declarou que, durante os últimos cinco anos, NÃO SOFREU qualquer condenação criminal, qualquer condenação em processo administrativo da CVM ou ainda qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS: ainda em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 481, de 17 de dezembro de 2009, o indicado declarou que NÃO POSSUI qualquer relação conjugal, união estável ou parentesco até o segundo grau com administradores da CIBRASEC ou administradores de empresas controladas, direta ou indiretamente, pela CIBRASEC. Também declarou que, nos três últimos exercícios sociais, NÃO TEVE qualquer relação de subordinação, prestação de serviço ou controle com sociedade controlada, direta ou indiretamente, pela CIBRASEC ou com qualquer controlador, direto ou indireto, da CIBRASEC.

5. INDICAÇÃO: PRIMEIRO PRESIDENTE DA DIRETORIA EXECUTIVA

i. CONSELHEIRO TITULAR:

DADOS PESSOAIS: ANÉSIO ABDALLA, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG n.º 1.557.416-7-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 002.071.448-34, com endereço

comercial na Avenida Paulista, nº 1439, 6º andar, conjunto 61/62, cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

CURRÍCULO RESUMIDO: ***Formação Acadêmica:*** Economista graduado pela Faculdade de Ciências Econômicas São Luís de São Paulo. ***Experiência Profissional:*** Presidiu a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip) desde 18.8.1995, cumprindo três mandatos consecutivos; Foi Presidente da Associação das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança do Estado de São Paulo (Acresp), absorvida pela Abecip em 1991. Em novembro de 1995, lançou as bases do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI); Tem atuado mais de três décadas na área de crédito imobiliário, em especial, como interlocutor do setor privado junto ao governo; Em suas gestões à frente da Acresp e Abecip, dedicou-se à profissionalização das entidades, junto aos Poderes Legislativo e Judiciário. Criou, em 1984, a Revista Habitação & Poupança, e, em 1996, a Revista do SFI. Foi diretor-fundador da Seular Associação de Poupança e Empréstimo, em 1967; em 1985, foi diretor da BCN Crédito Imobiliário. É, atualmente, diretor das empresas: Cobansa S/A Companhia Hipotecária; Cobansa S/A Administradora de Bens e Empresas; Cobansa Agropecuária Ltda.; Aro S/A Exportação, Importação, Indústria e Comércio; Alfa Empreendimentos Comerciais e Imobiliários; Presidente da Companhia Brasileira de Securitização – CIBRASEC.

INFORMAÇÕES SOBRE CONDENAÇÕES: em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 481, de 17 de dezembro de 2009, o indicado declarou que, durante os últimos cinco anos, NÃO SOFREU qualquer condenação criminal, qualquer condenação em processo administrativo da CVM ou ainda qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS: ainda em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 481, de 17 de dezembro de 2009, o indicado declarou que NÃO POSSUI qualquer relação conjugal, união estável ou parentesco até o segundo grau com administradores da CIBRASEC ou administradores de empresas controladas, direta ou indiretamente, pela CIBRASEC. Também declarou que, nos três últimos exercícios sociais, NÃO TEVE qualquer relação de subordinação, prestação de serviço ou controle com sociedade controlada, direta ou indiretamente, pela CIBRASEC ou com qualquer controlador, direto ou indireto, da CIBRASEC.

6. INDICAÇÕES NÃO EFETUADAS:

Até a data de elaboração da presente Proposta da Administração, não foram indicados conselheiros para representar:

1. Os acionistas **IFC INTERNATIONAL FINANCE CORPORATION, CAIXA PARTICIPAÇÕES S.A, BANCO DO BRASIL S.A e BB – BANCO DE INVESTIMENTOS, BANCO ITAU UNIBANCO S.A**, que individualmente detém participação acionária superior ao percentual mínimo exigido pelo Estatuto Social;
2. Os acionistas **BRB BANCO DE BRASÍLIA S.A, BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A – BANRISUL, BANESTES S.A BANCO ESTADO ESPIRITO SANTO**, que conjuntamente detém participação acionária superior ao percentual mínimo exigido pelo Estatuto Social;

6.4. DECLARAÇÃO PRESTADA PELOS CONSELHEIROS INDICADOS

MODELO DE DECLARAÇÃO APRESENTADO PELOS INDICADOS

NOME DO CONSELHEIRO, nacionalidade, estado civil, profissão, portador da cédula de identidade RG n.º 000.000, SSP/UF, inscrito no CPF/MF sob o n.º 000.000.000-00, residente e domiciliado na [completar], n.º [completar], Cidade/UF, eleito nesta data membro [efetivo ou suplente] do Conselho de Administração da CIBRASEC – COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO, **DECLARA**, para os fins dos §§ 3º e 4º do art. 147 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 e na forma dos incisos I a IV do artigo 2º da Instrução CVM nº 367, de 29 de maio de 2002, que:

a) não está impedido(a) por lei especial, ou condenado(a) por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no § 1º do art. 147 da Lei nº 6.404/76;

b) não está condenado(a) a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o(a) torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, como estabelecido no § 2º do art. 147 da Lei nº 6.404/76;

c) atende ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo § 3º do art. 147 da Lei nº 6.404/76, e;

d) não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da companhia, e não tem, nem representa, interesse conflitante com o da companhia, na forma dos incisos I e II do § 3º do art. 147 da Lei nº 6.404/76.

São Paulo, ____ de _____ de 2019/20[●].

NOME / ASSINATURA DO CONSELHEIRO

6.5. TERMO DE ADESÃO À POLÍTICA DE ATOS E FATOS RELEVANTES

MODELO DE TERMO DE ADESÃO À POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE ATOS E FATOS RELEVANTES DA COMPANHIA APRESENTADO PELOS INDICADOS

Pelo presente instrumento, [inserir nome e qualificação], residente e domiciliado(a) em [endereço], inscrito(a) no [Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda] sob n.º [N.º] e portador(a) da Cédula de Identidade [determinar se é RG ou RNE] n.º [inserir número e órgão expedidor], doravante denominado simplesmente “Declarante”, na qualidade de [indicar o cargo, função ou relação com a companhia] da [companhia], com sede em [inserir endereço], inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (CNPJ) sob n.º [inserir CNPJ], doravante denominada simplesmente “Companhia”, vem, por meio deste Termo de Adesão, declarar ter integral conhecimento das regras constantes da Política de Divulgação de Ato e Fato Relevante da CIBRASEC – Companhia Brasileira de Securitização (“Política”), cuja cópia recebeu, que disciplina a política interna quanto ao uso e divulgação de Informações Relevantes da Companhia, obrigando-se a pautar suas ações sempre em conformidade com tais regras. O Declarante firma o presente Termo de Adesão em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, ____ de _____ de 20[●].

NOME / ASSINATURA DO CONSELHEIRO

6.6. TERMO DE ADESÃO À POLÍTICA PLD/FT

MODELO DE TERMO DE ADESÃO À POLÍTICA DE PREVENÇÃO E COMBATE À LAVAGEM DE DINHEIRO, AO FINANCIAMENTO DO TERRORISMO E À CORRUPÇÃO

Pelo presente instrumento, [inserir nome e qualificação], residente e domiciliado(a) em [endereço], inscrito(a) no [Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda] sob n.º [N.º] e portador(a) da Cédula de Identidade [determinar se é RG ou RNE] n.º [inserir número e órgão expedidor], doravante denominado simplesmente “Declarante”, na qualidade de [indicar o cargo, função ou relação com a companhia] da [companhia], com sede em [inserir endereço], inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (CNPJ) sob n.º [inserir CNPJ], doravante denominada simplesmente “Companhia”, vem, por meio deste Termo de Adesão, declarar ter integral conhecimento das regras constantes da Política de Prevenção e Combate à Lavagem de Dinheiro, ao Financiamento do Terrorismo e à Corrupção da CIBRASEC – Companhia Brasileira de Securitização (“Política”), cuja cópia recebeu, que disciplina os princípios e as diretrizes do Grupo CIBRASEC para prevenção e combate à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo, obrigando-se a pautar suas ações sempre em conformidade com tais regras. O Declarante firma o presente Termo de Adesão em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, ___ de _____ de 20[●].

NOME / ASSINATURA DO CONSELHEIRO