

Notas explicativas das demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em Reais – R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Infrasec Securitizadora S.A. (“Companhia ou Securitizadora”) é uma sociedade por ações com registro na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em consequência de seu objeto social constituída em 27 de outubro de 2008 com sede na Alameda Santos, 2224, 7º andar, São Paulo, SP e tem por objeto social a aquisição e securitização de recebíveis imobiliários, a emissão e colocação no mercado financeiro, de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) ou qualquer outro título de crédito que seja compatível com suas atividades nos termos da Lei nº 9514 de 20/11/97 e outras disposições legais, bem como a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos mobiliários.

1.1. Continuidade operacional

Em 31 de dezembro de 2020 a Companhia apresenta patrimônio líquido negativo no montante de R\$ 643.369 (R\$ 951.292 negativo em 31 de dezembro de 2019).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017 a Companhia incorreu em prejuízo acumulado no montante de R\$ 1.293.606, basicamente em decorrência do auto de infração (IRPJ e CSLL) e parcelamento de tributos federais (vide Nota Explicativa nº 8.).

O auto de infração foi um evento extraordinário ocorrido nas atividades da Companhia que no curso normal de suas atividades apresentava fluxos de caixa positivos.

A Administração da Companhia vem reunindo seus melhores esforços para realizar a liquidação desse passivo extraordinário sem prejudicar as atividades operacionais, nesse contexto firmou um Instrumento Particular de Cessão de Direitos Creditórios (Prejuízo Fiscal) junto à parte relacionada Investminas Participações S.A. (vide Notas Explicativas nºs 5.1. e nº 8.).

1.2. Declaração dos diretores

Em conformidade com o artigo 25, § 1º, incisos V e VI da Instrução CVM nº 480/09 os Diretores declaram que reviram, discutiram e aprovaram as demonstrações contábeis da Companhia e o relatório dos auditores independentes em 30 de março de 2021.

Notas explicativas das demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em Reais – R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações contábeis e principais práticas contábeis

2.1. Base de apresentação

As demonstrações contábeis da Companhia foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo *International Accounting Board (IASB)*.

As demonstrações contábeis são apresentadas em Real (R\$) que é a moeda funcional da Companhia.

As demonstrações contábeis foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor exceto pela valorização de certos ativos e passivos como instrumentos financeiros os quais são mensurados pelo valor justo.

2.1.1. Atendimento a Instrução CVM nº 414/04

A Instrução CVM nº 414/04 exige a divulgação das informações relativas às aquisições, retrocessões, pagamentos e inadimplência dos créditos vinculados à emissão de CRI além das informações anuais independentes por emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) sob regime fiduciário previstas no artigo 12 da Lei nº 9.514/97.

2.2. Impactos da pandemia provocada pelo novo Coronavírus (Covid-19)

Em 11.03.2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) caracterizou a propagação da Covid-19, doença causada pelo novo coronavírus, como pandemia, fazendo com que os países adotassem abordagens que possibilitem a prevenção de infecções, a preservação da vida e a minimização dos impactos decorrentes da referida doença.

Em decorrência da pandemia, foram tomadas medidas restritivas no sentido de determinar o distanciamento social e o fechamento de estabelecimentos comerciais, além da paralisação da indústria. Estas medidas resultaram em desaceleração da cadeia de suprimentos e significativo impacto na economia global.

A Companhia não identificou impactos significativos decorrentes da pandemia em suas demonstrações contábeis.

2.3. Apuração do resultado

A receita pela prestação de serviços é reconhecida quando da execução dos mesmos e quando os riscos significativos e os benefícios são transferidos para o comprador na

extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados para a Companhia e quando possa ser mensurada de forma confiável.

A receita é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos.

2.4. Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros fins.

A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor.

Por conseguinte, um investimento normalmente se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo como por exemplo: três meses ou menos a contar da data da contratação.

2.5. Recebíveis imobiliários e Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

São registrados pelo seu valor de aquisição e captação respectivamente acrescidos dos rendimentos e/ou encargos auferidos até a data de encerramento do balanço os quais não são incorporados ao resultado e ao patrimônio da Companhia por se constituírem em patrimônio em separado nos termos da Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997.

2.6. Redução ao valor recuperável de ativos (*impairment*)

A Administração da Companhia revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas operacionais que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

2.7. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo.

São acrescidos quando aplicável dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Notas explicativas das demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em Reais – R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses caso contrário são demonstrados como não circulantes.

2.8. Ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes são as seguintes:

- a) **Ativos contingentes:** são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxito provável são apenas divulgados em nota explicativa;
- b) **Passivos contingentes:** são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e/ou divulgados.

2.9. Instrumentos financeiros

Instrumentos financeiros não derivativos incluem outros recebíveis, caixa e equivalentes de caixa, bem como contas a pagar e outras dívidas.

Os instrumentos financeiros são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais.

Quando reconhecidos são inicialmente registrados ao seu valor justo acrescidos dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis a sua aquisição ou emissão exceto no caso de ativos e passivos financeiros classificados na categoria de Valor Justo por meio do Resultado (VJR) em que estes custos são diretamente lançados no resultado do exercício.

Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com as regras estabelecidas para cada tipo de classificação de ativos e passivos financeiros em:

- (i) Custo Amortizado (CA);
- (ii) Valor Justo por meio de Outros Resultados Abrangentes (VJORA);
- (iii) Valor Justo por meio do Resultado (VJR).

2.9.1. Ativos e passivos financeiros não derivativos - reconhecimento e desreconhecimento

A Companhia reconhece uma dívida pelo método de Custo Amortizado (CA).

Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram ou quando a Companhia transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual

substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos.

Qualquer participação que seja criada ou retida pela Companhia em tais ativos financeiros transferidos é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expirada.

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando e somente quando a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

2.9.2. Ativos financeiros não derivativos - ativos financeiros custo amortizado

Um ativo financeiro é classificado como Custo Amortizado (CA) quando seu objetivo ou modelo de negócio seja receber os fluxos financeiros contratual do ativo ou que o contrato especifique o fluxo de recebimento do fluxo financeiro.

Ativos financeiros mensurados pelo Valor Justo por meio do Resultado (VJR)

Um ativo financeiro é classificado como mensurado pelo Valor Justo por meio do Resultado (VJR) quando no reconhecimento inicial não for enquadrado como Custo Amortizado (CA) ou como mensurado pelo Valor Justo por meio de Outros Resultados Abrangentes (VJORA) designando investimento específico em instrumento patrimonial.

Passivo financeiros não derivativos - mensuração

Um passivo financeiro é classificado como mensurado pelo Valor Justo por meio do Resultado (VJR) caso seja classificado como mantido para negociação ou designado como tal no momento do reconhecimento inicial.

Os custos da transação são reconhecidos no resultado conforme incorridos.

Esses passivos financeiros são mensurados pelo valor justo e mudanças no valor justo incluindo ganhos com juros e dividendos são reconhecidos no resultado do exercício.

Outros passivos financeiros não derivativos são mensurados inicialmente pelo valor justo deduzidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis.

Após o reconhecimento inicial esses passivos financeiros são mensurados pelo Custo Amortizado (CA) utilizando o método dos juros efetivos.

2.10. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

2.10.1. Julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis da Companhia requer que a sua Administração faça julgamentos, estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de

passivos contingentes na data base das demonstrações contábeis, contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

2.10.2. Estimativas e premissas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço envolvendo risco significativo de causar um ajuste importante no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidas a seguir.

2.10.3. Valor justo de instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos é determinado utilizando técnicas de avaliação incluindo o método de Fluxo de Caixa Descontado (FCD).

Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado quando possível, contudo, quando isso não for viável um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo.

O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como por exemplo: risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade.

Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

2.11. Imposto de renda e contribuição social

São calculados com base nas alíquotas vigentes de imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social para fins de determinação de exigibilidade, portanto, as inclusões ao lucro contábil de despesas temporariamente não dedutíveis ou exclusões de receitas temporariamente não tributáveis consideradas para apuração do lucro tributável corrente geram créditos ou débitos tributários diferidos.

Os créditos tributários diferidos decorrentes de prejuízo fiscal ou base negativa da contribuição social são reconhecidos somente na extensão em que sua realização seja provável.

O imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro são calculados com base nos lucros tributáveis ajustados pela legislação específica.

A alíquota do imposto de renda é 15% com um imposto adicional à alíquota de 10% sobre o lucro tributável anual que exceder R\$ 240.000 (R\$ 20.000 mensais).

A contribuição social sobre o lucro é calculada sobre o lucro tributável à alíquota de 9%.

2.12. Reconhecimento de receita

Notas explicativas das demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em Reais – R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

A receita pela prestação de serviços de administração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) é reconhecida com base na execução dos serviços realizados até a data-base do balanço segundo o regime de competência.

Os montantes são definidos com base na negociação de emissão de cada certificado.

2.13. Demonstração do Valor Adicionado (DVA)

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia conforme requerido pela legislação societária brasileira as Companhias abertas como parte de suas demonstrações contábeis.

A DVA foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações contábeis e seguindo as disposições contidas no CPC 09 “Demonstração do Valor Adicionado”.

2.14. Pronunciamentos emitidos que ainda não estavam em vigor em 31 de dezembro de 2020

Reforma da IBOR/LIBOR - IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7	Reforma do benchmark da taxa de juros (Fase 1) IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 and IFRS 16 – Reforma do benchmark da taxa de juros (Fase 2).
IFRS 17	Contratos de Seguros
IFRS 10 - Demonstrações Consolidadas e IAS 28 (alterações)	Venda ou Contribuição de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou Joint Venture
Alterações à IAS 1	Classificação de Passivos como Circulantes ou Não Circulantes
Alterações à IFRS 3	Referência à Estrutura Conceitual
Alterações à IAS 16	Imobilizado - Recursos Antes do Uso Pretendido
Alterações à IAS 37	Contratos Onerosos - Custo de Cumprimento do Contrato
Melhorias Anuais ao Ciclo de IFRS 2018 – 2020	Alterações à IFRS 1 - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade, IFRS 9 - Instrumentos Financeiros, IFRS 16 - Arrendamentos e IAS 41 – Agricultura

3. Caixa e equivalentes de caixa

Estão assim apresentados nas demonstrações contábeis:

	31/12/2020	31/12/2019
Bancos conta movimento	169.116	50.954

INFRASEC SECURITIZADORA S.A.

CNPJ Nº 10.488.244/0001-19

Notas explicativas das demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em Reais – R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

4. Contas a receber

Estão assim apresentados nas demonstrações contábeis:

	31/12/2020	31/12/2019
1ª Emissão	508.261	467.202
2ª Emissão	678.132	745.436
	1.186.393	1.212.638

Referem-se a recursos disponibilizadas para os Patrimônios Separados para a composição da Conta Reserva referente a um mês de pagamento e para quitação das parcelas dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) realizadas e a realizar.

1ª Emissão

- i) Datas de início e término da emissão: 14 de abril de 2011 e 14 de agosto de 2026;
- ii) Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios: esta emissão tem como lastro créditos imobiliários oriundos do contrato de locação firmado entre o Aludra Empreendimento Imobiliário Ltda. (“Cedente”) com a Peugeot-Citroen do Brasil Automóveis Ltda. no montante total de R\$ 26.486.621 indexado a IGP-M;
- iii) Garantias envolvidas na estrutura da securitização tais como: sobre colateralização, subordinação ou coobrigação e a forma como essas garantias foram utilizadas durante o período: regime fiduciário e alienação do imóvel prestados pelo Cedente da Cédula de Créditos Imobiliários (“CCI”).

2ª Emissão

- i) Datas de início e término da emissão: 27 de abril de 2012 e 07 de abril de 2027;
- ii) Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios: esta emissão tem como lastro créditos imobiliários oriundos do contrato de locação firmado entre o Lumen Empreendimento Imobiliário Ltda. (“Cedente”) com a Peugeot-Citroen do Brasil Automóveis Ltda. no montante total de R\$ 26.486.621 indexado a IGP-M;
- iii) Garantias envolvidas na estrutura da securitização tais como: sobre colateralização, subordinação ou coobrigação e a forma como essas garantias foram utilizadas durante o período: regime fiduciário e alienação do imóvel prestados pelo Cedente da Cédula de Créditos Imobiliários (“CCI”).

Ao fim do fluxo de pagamentos dos certificados esses valores serão devolvidos a Securitizadora Infrasec S.A.

5. Partes relacionadas**5.1. Transações com partes relacionadas**

Passivo não circulante	31/12/2020	31/12/2019
GPI Participações e Investimentos S.A.	1.501	99.038
Investminas Participações S.A. (a)	1.936.854	1.936.854
	1.938.355	2.035.892

INFRASEC SECURITIZADORA S.A.

CNPJ Nº 10.488.244/0001-19

Notas explicativas das demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em Reais – R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

(a) *Montante decorrente do Instrumento de Cessão de Direitos Creditórios para quitação integral do Programa Especial de Regularização Tributária (PERT) conforme Nota Explicativa nº 8, com vencimento em 60 meses, sem correção monetária formalizado em contrato de mútuo assinado entre as partes. Cumpre ressaltar que a Companhia Investminas Participações S.A. é controlada pelo mesmo grupo econômico denominado GPI Participações e Investimentos S.A..*

Referem-se às operações de mútuo com empresas relacionadas, formalizadas em contrato, observadas as condições de mercado para operações usuais de acordo com a avaliação da Administração.

5.2. Remuneração do pessoal-chave da Administração

Não houve remuneração paga ao pessoal-chave da Administração no exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

6. Obrigações tributárias

(a) Composição de obrigações tributárias a pagar:

	31/12/2020	31/12/2019
IRPJ – Imposto de renda pessoa jurídica	24.183	249.618
CSLL – Contribuição social sobre o lucro líquido	11.549	147.653
PIS – Programa integração social	537	273
COFINS – Contribuição para Financiamento da Seguridade Social	3.303	1.672
Retenções na Fonte	-	122
	39.572	399.338

7. Patrimônio líquido

7.1. Capital social

O capital social totalmente subscrito e integralizado da Companhia é de R\$ 10.000 divididos em 10.000 (ações ordinárias nominativas).

7.2. Reserva legal

A reserva legal é constituída anualmente como destinação de 5% do lucro líquido do exercício e não poderá exceder a 20% do capital social.

A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízo e aumentar o capital.

7.3. Reserva de lucros

A reserva de lucros conforme definido pelo Estatuto Social da Companhia tem por finalidade não distribuir a parcela não realizada financeiramente na forma de dividendos.

7.4. Dividendos propostos

INFRASEC SECURITIZADORA S.A.

CNPJ Nº 10.488.244/0001-19

Notas explicativas das demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em Reais – R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

A proposta de dividendos consignada quando aplicável nas demonstrações contábeis da Companhia sujeita à aprovação dos acionistas na Assembleia Geral calculada nos termos da referida lei em especial no que tange ao disposto nos artigos 196 e 197.

8. Programa Especial de Regularização Tributária (PERT)

Em 18 de outubro de 2017 a Infrasec Securitizadora S.A. sofreu um Auto de Infração decorrente do Processo nº 13855-723.306/2017-85 da Secretaria da Receita Federal do Brasil no montante corrigido de R\$ 3.767.161 sendo as diferenças apuradas na apuração de tributos R\$ 914.881 de Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ), R\$ 369.701 de Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) e R\$ 2.451.129 de Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF).

Como consequência desse “Auto de Infração” a Companhia aderiu ao Programa Especial de Regularização Tributária (“PERT”) para inclusão desses débitos administrados pela Secretaria da Receita Federal e Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional na modalidade de pagamento de antecipação à vista.

A opção por essa modalidade de parcelamento gerou um abatimento das multas e juros incidentes no montante de R\$ 1.535.698 gerando um resultado líquido da operação no exercício de 2017 no montante de R\$ 2.231.463.

Adicionalmente a Companhia utilizou seus créditos tributários existentes no montante de R\$ 106.251 e efetuou o pagamento de R\$ 188.358 resultando em um saldo devedor de (R\$ 1.936.854), a Companhia efetuou uma cessão de prejuízos fiscais junto da parte relacionada Investminas Participações S.A. e efetuou a quitação integral do parcelamento em 28 de dezembro de 2017 gerando um passivo com parte relacionada proveniente de Instrumento Particular de Cessão de Direitos Creditórios formalizado entre as partes que prevê a liquidação do montante cedido no prazo de 60 meses.

9. Demandas judiciais

A Administração da Companhia concluiu que não existem contingências fiscais, cíveis ou trabalhistas e previdenciárias que deveriam ser provisionadas ou divulgadas nas demonstrações contábeis.

10. Receitas

	31/12/2020	31/12/2019
Receita de prestação de serviço	521.779	557.198
(-) Impostos sobre prestação de serviços	(23.360)	(24.796)
	498.419	532.402

11. Despesas administrativas

	31/12/2020	31/12/2019
Serviços prestados por terceiros (a)	(179.265)	(95.207)
Honorários de contabilidade	(20.236)	(28.186)
Jornais, revistas e outras publicações	(30.727)	(35.072)
Associações de classe	(19.038)	(19.038)

INFRASEC SECURITIZADORA S.A.

CNPJ Nº 10.488.244/0001-19

Notas explicativas das demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em Reais – R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

Honorários Advocatícios	-	(17.015)
Outras despesas administrativas	(8.323)	(4.030)
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(75.297)	-
Baixa de valores prescritos	251.566	-
	(81.320)	(198.548)

12. Receitas e despesas financeiras

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 as receitas e despesas financeiras estão assim compostas:

12.1. Receitas financeiras

	31/12/2020	31/12/2019
Receitas sobre aplicações financeiras	29.487	54.333
	29.487	54.333

12.2. Despesas financeiras

	31/12/2020	31/12/2019
Despesas bancárias	(39.792)	(36.948)
Multas de mora fiscal	(5.298)	(1.798)
Juros de mora fiscal	(388)	(452)
	(45.479)	(39.198)

13. Instrumentos financeiros e políticas para gestão de risco financeiro

Os instrumentos financeiros ativamente utilizados pela Companhia estão substancialmente representados por bancos conta movimento e transações com partes relacionadas, todos realizados em condições usuais de mercado estando reconhecidos integralmente nas demonstrações contábeis considerando-se os critérios descritos na Nota Explicativa nº 2.9.

Estes instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais visando a liquidez, rentabilidade e minimização de riscos.

Considerando a não existência de instrumentos financeiros derivativos e pelas características dos outros instrumentos financeiros possuídos (basicamente caixa e equivalentes de caixa) não houve necessidade de apresentar demonstrativos de análise de sensibilidade.

13.1. Valorização dos instrumentos financeiros

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

- **Caixa e equivalentes de caixa e contas a receber (Notas Explicativas nºs 3 e 4):** os saldos mantidos em contas correntes bancárias e aplicações financeiras de liquidez imediata possuem valores de mercado idênticos aos saldos contábeis.

13.2. Gestão de riscos financeiros

A Administração monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações.

Notas explicativas das demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em Reais – R\$ exceto quando mencionado de outra forma)

Entre esses riscos destacam-se o risco de crédito, o risco de liquidez e o risco de mercado.

O principal objetivo é manter a exposição da Companhia a esses riscos em níveis mínimos utilizando para isso instrumentos financeiros e avaliando e controlando a qualidade creditícia de suas contrapartes e a liquidez dos seus ativos financeiros.

14. Relação com auditores

A Companhia não contratou nem teve serviço prestado pela Pemom Auditores Independentes S.S. relacionados a negócios por ela administrados que não os serviços de auditoria externa.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor de acordo com os critérios internacionalmente aceitos quais sejam o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

15. Seguros

A Companhia não possuía seguros contratados nos períodos findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

16. Informações sobre emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

Com a publicação da Instrução CVM nº 600 datada de agosto de 2018 acrescentou-se na Instrução CVM nº 480 de 07 de dezembro de 2009 o Art. 25º que requer em se tratando de companhia securitizadora que cada patrimônio separado seja uma entidade que reporta informação para fins de elaboração de demonstrações contábeis individuais desde que a companhia securitizadora não tenha que consolidá-lo em suas demonstrações conforme as regras contábeis aplicáveis a sociedades anônimas.

Em atendimento a essa disposição a partir do período encerrado em 31 de dezembro de 2019 a Companhia deixou de fazer constar nas suas notas explicativas as demonstrações contábeis vinculadas aos patrimônios separados por ela instituídos passando a disponibilizá-las em sua página na rede mundial de computadores em até 03 (três) meses após o encerramento do exercício social o qual foi estabelecido como sendo 31 de dezembro de cada ano, os patrimônios separados ativos.

Os recebíveis vinculados ao regime fiduciário constituem o lastro de CRI's 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.

Em 31 de dezembro de 2020 a Companhia é responsável pela gestão de três patrimônios separados totalizando ativos totais da ordem de R\$ 85.454.066 que são lastro para R\$ 88.814.760 em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs).