

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

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A ISEC Securitizadora S.A. (“Companhia”) é uma empresa domiciliada no Brasil, com escritório localizado na cidade de São Paulo - SP, na Rua Tabapuã, 1.123 no bairro do Itaim Bibi.

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

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

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

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

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

As Demonstrações Financeiras da Companhia, individuais e consolidadas, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, abrangem a Companhia e suas controladas, diretas e indiretas – indicadas a seguir -, sendo apresentadas de forma individual e consolidada:

- Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização, controlada direta, cujo objeto social se constitui pela: (a) a securitização de créditos oriundos de operações imobiliárias e de

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

(Em milhares de reais - R\$)

operações do agronegócio, assim compreendida a compra, venda e prestação de garantias em créditos imobiliários e em direitos creditórios do agronegócio; (b) a prestação de serviços relacionados a operações no mercado secundário de créditos oriundos de operações imobiliárias e de direitos creditórios oriundos de operações do agronegócio; (c) a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs – Certificados de Recebíveis do Agronegócio – CRAs – e de outros títulos de crédito; (d) a realização de negócios e prestação de serviços compatíveis com as suas atividades

- Cibrasec Administradora de Recursos Ltda., controlada indireta, cujo objeto social se constitui pela: (a) a administração da carteira de títulos e valores mobiliários, fundos de investimentos ou outros ativos, próprios ou de terceiros, de pessoas físicas ou jurídicas, no Brasil ou no exterior; e (b) a prestação de serviços em geral referentes à administração dos ativos acima mencionados.
- Cibrasec Serviços Financeiros Ltda., controlada indireta, cujo objeto social se constitui pela: (a) a prestação de serviços especializados de apoio administrativo relacionado ao setor de crédito imobiliário, originados por instituições ou empreendedores do mercado imobiliário em geral, em especial auditoria de carteiras, administração de créditos; e (b) monitoramento de títulos e valores mobiliários a eles relacionados.
- Cibrasec Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de vencimento indeterminado, do qual as 4.615 cotas subordinadas emitidas e que foram adquiridas pela Companhia, estão sujeitas a remuneração mensal pela variação do IGP-M adicionados da remuneração que exceder ao percentual de 7% atribuído à cota sênior, depois de deduzidas as despesas e eventuais perdas incorridas pelo fundo. As demonstrações contábeis 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.

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

2. BASE DE PREPARAÇÃO

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

As Demonstrações Financeiras individuais da Controladora foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de



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

(Em milhares de reais - R\$)

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) **Base de mensuração** - As Demonstrações Financeiras, individuais e consolidadas, foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos instrumentos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado.
- b) **Moeda funcional e moeda de apresentação** - Estas Demonstrações Financeiras, individuais e consolidadas, são apresentadas em Real (R\$), que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações contábeis apresentadas foram arredondadas para a unidade de milhar mais próxima, exceto quando indicado de outra forma.
- c) **Uso de estimativas e julgamentos** - A preparação das Demonstrações Financeiras, individuais e consolidadas, de acordo com as normas CPC e as normas IFRS exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados efetivos podem divergir dessas estimativas.

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

Os membros do Conselho de Administração, em 26 de março de 2020, aprovaram as informações financeiras, individuais e consolidadas da Companhia e autorizaram a sua divulgação.

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

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

3.1. Base para consolidação

As informações contábeis da controladora, da 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.

Nome	Participação	
	Direta	Indireta
CIBRASEC Administradora de Recursos Ltda.	00,01%	99,99%
CIBRASEC Serviços Financeiros Ltda.	00,01%	99,99%
CIBRASEC Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário		
Participação % sobre cotas totais emitidas pelo fundo	0,00%	10,00%
Participação % sobre cotas subordinadas emitidas pelo fundo	0,00%	100,00%
	100,00	
CIBRASEC Companhia Brasileira de Securitização	%	00,00%

Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, as informações contábeis de controladas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial.

Transações eliminadas na consolidação

Saldos e transações intragrupo, bem como quaisquer receitas ou despesas derivadas de transações intragrupo, são eliminados na preparação das demonstrações financeiras consolidadas. Ganhos não realizados oriundos de transações com companhias investidas registrados por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação da Companhia na companhia investida. Prejuízos não realizados são eliminados da mesma maneira como são eliminados os ganhos não realizados, mas somente até o ponto em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

3.2. Moeda Estrangeira

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

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

(Em milhares de reais - R\$)

3.3. Caixa e equivalentes de caixa

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

3.4. Instrumentos financeiros

3.4.1. Ativos financeiros não derivativos

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

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

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

De acordo com CPC48 e em conformidade com o IRFS 9, o ativo financeiro é classificado pelo valor justo por meio do resultado pela Companhia, de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos. Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos. Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e as mudanças desses ativos são reconhecidas no resultado dos períodos.

Ativos financeiros registrados ao custo amortizado

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

3.4.2. Passivos financeiros não derivativos

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



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

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

3.5. Capital Social

Ações ordinárias e ações preferenciais

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

3.6. Imobilizado

Reconhecimento e mensuração:

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

Depreciação:

A depreciação é calculada sobre o valor depreciável, que é o custo de um ativo, ou outro valor substituto do custo, deduzido do valor residual e é reconhecida no resultado baseando-se no método linear com relação às vidas úteis estimadas de cada imobilizado.

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

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

Ativos financeiros

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

A redução do valor recuperável é calculada pela diferença entre o valor contábil e o valor presente dos futuros fluxos de caixa estimados, descontados à taxa de juros efetiva original do ativo. As perdas são reconhecidas no resultado e refletidas em uma conta de provisão contra recebíveis. Os juros sobre o ativo que perdeu valor



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

continuam sendo reconhecidos através da reversão do desconto. Quando um evento subsequente indica reversão da perda de valor, a diminuição na perda de valor é revertida e registrada no resultado.

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

Ativos não financeiros

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

3.8. Benefícios a empregados

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

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

3.9. Provisões

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

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

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

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.

3.10. Resultado

Receita operacional:

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

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

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

Considerando esses aspectos, as receitas são registradas pelo valor que reflete a expectativa da Companhia de receber pela contrapartida dos serviços oferecidos aos clientes. Deste modo, o momento correto da transferência de riscos e benefícios varia dependendo das condições individuais das operações contratadas e/ou dos respectivos Certificados de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio para os quais



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

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

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

As receitas abrangem receitas de juros sobre fundos investidos e variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. A receita de juros é reconhecida no resultado, através do método dos juros efetivos. As distribuições recebidas de investidas registradas por equivalência patrimonial reduzem o valor do investimento nas demonstrações financeiras individuais.

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

3.11. Despesas

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

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

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

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

3.12. Imposto de renda e contribuição social

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

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

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

3.13. Informações por segmento

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

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

3.14. Demonstração do valor adicionado

A Companhia elaborou demonstrações do valor adicionado (DVA), individual e consolidada, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado, as quais são requeridas pela legislação societária para companhias abertas, enquanto para IFRS representam informação financeira suplementar.

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

3.15. Novas normas, alterações e interpretações

Mudanças nas práticas contábeis

IFRS 16/CPC 06(R2) – Leasing: Estabelece novos padrões de contabilização de arrendamento mercantil. Com essa nova norma, os arrendatários passam a ter que reconhecer o passivo dos pagamentos futuros e o direito de uso do ativo arrendado para praticamente todos os contratos de arrendamento mercantil, incluindo os operacionais, podendo ficar fora do escopo dessa nova norma determinados contratos de curto prazo ou de pequenos montantes. Os critérios de reconhecimento e mensuração dos arrendamentos nas demonstrações financeiras dos arrendadores ficam substancialmente mantidos. O IFRS 16 substitui a IAS 17 – Operações de Arrendamento Mercantil e correspondentes interpretações, no Brasil essas alterações serão tratadas como revisão do CPC 06.

A adoção do CPC 06 (R2) impactou o contrato de aluguel do escritório da matriz, situado em São Paulo - SP. O contrato na adoção inicial possui vigência até 19/06/2020, desta forma, os impactos contabilizados a partir de 1º de janeiro de 2019 são:

- (i) reconhecimento do ativo de direito de uso no ativo circulante e não circulante; e
- (ii) reconhecimento passivo de arrendamento segregado entre circulante e não circulante. Não houve impactos relevantes no resultado da Companhia.

Conforme facultado pelo CPC 06 (R2), a Companhia optou por aplicar o pronunciamento retrospectivamente, com efeito cumulativo de inicialmente utilizar o pronunciamento reconhecido na data de aplicação inicial.

Desta forma, a Companhia não deve reapresentar as informações comparativas. Em vez disso, deve reconhecer o efeito cumulativo de aplicar inicialmente este pronunciamento como ajuste ao saldo de abertura de lucros acumulados (ou outro componente do patrimônio líquido, conforme apropriado) na data da aplicação inicial.

Portanto, a Companhia reconheceu o ativo de direito de uso na data da aplicação inicial para a locação (arrendamento) anteriormente classificado como arrendamento operacional, utilizando o CPC 06 (IAS 17), com base no seu valor contábil como se o pronunciamento tivesse sido aplicado desde a data de início, mas descontado, utilizando a taxa incremental sobre empréstimo do arrendatário na data da aplicação inicial. Demonstramos abaixo o efeito da adoção do IFRS 16/CPC 06 (R2) na data de 1º de janeiro de 2019, com base nos critérios mencionados anteriormente:

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

	Saldo Original 01/01/2019	Ajustes da Adoção Inicial CPC 06	Saldo Ajustado em 01/01/2019
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	1	-	1
Títulos e valores mobiliários	77	-	77
Cientes	2	-	2
Tributos a recuperar	2.534	-	2.534
Valores a ressarcir com partes relacionadas	9	-	9
Créditos diversos	95	-	95
Direitos de uso de imóveis – locação	-	302	302
Total do ativo circulante	2.718	302	3.020
Ativo não circulante			
Créditos Tributários	1.952	-	1.952
Direitos de uso de imóveis – locação	-	157	157
Imobilizado líquido	296	-	296
Intangível	-	-	-
Incentivos Fiscais	15	-	15
Total do ativo não circulante	2.263	157	2.420
Total do ativo	4.981	459	5.440
Passivo circulante			
Fornecedores	60	-	60
Obrigações por contratos de locação	-	302	302
Obrigações trabalhistas e tributárias	250	-	250
Obrigações com partes relacionadas	598	-	598
Outras Obrigações	33	-	33
Dividendos a pagar	63	-	63
Total do passivo circulante	1.004	302	1.306
Passivo não circulante			
Obrigações por contratos de locação	-	157	157
Adiantamentos para futuro aumento de capital	478	-	478
Total do passivo não circulante	478	157	635
Patrimônio líquido			
Capital social	4.860	-	4.860
Reserva legal	55	-	55
Prejuízos acumulados	(1.416)	-	(1.416)
	3.499	-	3.499
Total do passivo e patrimônio líquido	4.981	459	5.440

ICPC 22/IFRIC 23 - Incerteza sobre tratamento de tributos sobre o lucro: A interpretação ICPC 22 esclarece como aplicar os requisitos de reconhecimento e mensuração do CPC 32 quando há incerteza sobre os tratamentos de tributo sobre o lucro.

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

(Em milhares de reais - R\$)

Na avaliação da Administração da Companhia, não existiram impactos significativos em decorrência da interpretação, uma vez que todos os procedimentos adotados para a apuração e recolhimento de tributos sobre o lucro estão amparados na legislação e precedentes de Tribunais Administrativos e Judiciais.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Estão assim apresentados nas demonstrações financeiras:

	Controladora		Consolidado
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019
Bancos conta movimento	7	1	89
Fundos de investimento	51	75	51
Certificados de Depósito Bancário - CDBs	1.686	2	5.407
Certificados de Recebíveis Imobiliários	-	-	176
Total	<u>1.744</u>	<u>78</u>	<u>5.723</u>

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

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

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS - Aplicações Financeiras a Valor Justo por Meio do Resultado (VJR)

	Controladora		Consolidado
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019
Ajuste a valor justo FII (a)	-	-	3.943
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3.943</u>

(a) No consolidado, as 4.615 cotas subordinadas do fundo CIBRASEC Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, adquiridas pela controlada CIBRASEC são remuneradas mensalmente pela variação do IGP-M adicionado da remuneração que exceder o percentual de 7% atribuído à cota sênior, depois de deduzidas as despesas e perdas ocorridas no fundo. O prazo de vencimento desse fundo é indeterminado.

Em decorrência do resultado da análise de retenção de riscos e benefícios necessária à avaliação da participação da CIBRASEC no fundo CIBRASEC Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário, considerou-se a existência de retenção significativa de riscos e benefícios, especialmente pelo índice de perda esperado frente ao nível de

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

subordinação oferecido. Por esse motivo, as demonstrações contábeis do fundo foram consolidadas nas demonstrações financeiras da Companhia.

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

6. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A COMPENSAR

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2019</u>
Saldo credor de exercícios anteriores	3.408	1.525	7.318
Antecipações do próprio exercício	800	844	873
IRRF, PIS, COFINS e CSLL retidos	3	1	1.918
Impostos recolhidos a maior	<u>3</u>	<u>164</u>	<u>5</u>
	<u>4.214</u>	<u>2.534</u>	<u>10.114</u>

7. CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS DE IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

7.1. Créditos tributários de diferenças temporárias

A Companhia possui em 31 de dezembro de 2019, valores relativos a adições temporárias na apuração do lucro real para fins de imposto de renda e na base de cálculo da contribuição social, originados a partir da constituição de provisões para possíveis perdas em ativos, as quais ainda não reúnem as condições de dedutibilidade de impostos, e que totalizam o montante de R\$ 2.905, e no consolidado, R\$ 10.760. Sobre as referidas provisões foram constituídos créditos tributários de imposto de renda e de contribuição social no valor de R\$ 988 registrados no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, e no montante de R\$ 3.660 no consolidado.

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

A Companhia também possui direitos sobre compensação de prejuízos fiscais, que permanecem registrados no exercício, em razão da verificação de prejuízo operacional decorrente de menor volume de negócios realizados no exercício de 2018, vis a vis o custo operacional da Companhia naquele ano, que estendendo-se a 2019 totalizou R\$ 2.166 no balanço da controladora e R\$ 3.062 no balanço consolidado.

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

(Em milhares de reais - R\$)

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

	Controladora		Consolidado
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019
De diferenças intertemporais:			
Imposto de renda	726	726	2.690
Contribuição social	<u>262</u>	<u>262</u>	<u>969</u>
Total	<u>988</u>	<u>988</u>	<u>3.659</u>
De prejuízos fiscais:			
Imposto de renda	1.593	709	2.172
Contribuição social	<u>573</u>	<u>255</u>	<u>890</u>
Total	<u>2.166</u>	<u>964</u>	<u>3.062</u>
Total dos créditos tributários:			
Imposto de renda	2.319	1.435	4.862
Contribuição social	<u>835</u>	<u>517</u>	<u>1.859</u>
Total	<u>3.154</u>	<u>1.952</u>	<u>6.721</u>
Expectativa de realização:			
2020	-	-	217
2021	474	293	518
2022	536	331	2.179
2023	643	391	1.764
2024	750	445	824
Demais	<u>751</u>	<u>492</u>	<u>1.219</u>
Total	<u>3.154</u>	<u>1.952</u>	<u>6.721</u>

8. DIREITOS DE USO DE IMÓVEIS ALUGADOS

Em cumprimento ao disposto no CPC-06 descrito na nota “3.14”, a Companhia registrou, no ano de adoção do pronunciamento, os direitos de uso sobre imóvel decorrentes do contrato de locação de seu escritório, cujo vencimento é previsto para 19/06/2020, em contrapartida às Obrigações por Contratos de Locação no Passivo Circulante e Não Circulante.

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

A metodologia para o registro do valor justo dos referidos direitos levou em consideração a taxa média de mercado, de 4.91% a.a., para a remuneração de locação para imóveis similares, sem considerar componentes de inflação, uma vez que os

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

(Em milhares de reais - R\$)

contratos preveem atualização anual por índice geral de preços, e aplicou sobre o fluxo de caixa previsto para pagamento das parcelas de locação.

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

	Controladora		Consolidado
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2019</u>
Amortização	347	-	347
Despesas Financeiras	<u>14</u>	<u>-</u>	<u>14</u>
	<u>361</u>	<u>-</u>	<u>361</u>

9. DEVEDORES DIVERSOS

Está composto por:

	Controladora		Consolidado
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2019</u>
Rendas a receber	20	-	1.939
Pagamentos realizados por conta e ordem de patrimônios separados, aguardando ressarcimentos	450	44	1.412
Adiantamentos para despesas correntes		6	
Custos a serem reembolsados de CETIP	91	44	
Depósitos em garantia	-	-	436
Outros valores a receber	<u>38</u>	<u>-</u>	<u>156</u>
	<u>599</u>	<u>99</u>	<u>3.943</u>

10. INVESTIMENTOS - Participação em Controladas nas Demonstrações Financeiras Individuais

Investimento direto

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

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

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

(Em milhares de reais - R\$)

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

	31/12/2019
Forma de Constituição	Cibrasec Cia Brasileira de Securitização
Nº de ações/cotas emitidas	66.003
Ativo	35.088
Passivo	5.165
Patrimônio líquido (Ajustado)	29.923
Prejuízo líquido	(1.448)
Prejuízo líquido por ação/cota	(21)
Ações/cotas negociadas em bolsa de valores	Não
Valor do investimento	29.923

Investimento indireto

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

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

11. IMOBILIZADO

Apresentamos a composição dos itens do ativo imobilizado:

	Taxa anual de Depreciação - %	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>
		<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2019</u>
Imóveis de uso	4			2.956
Instalações e gastos em imóveis	10	426	218	426
Móveis e utensílios	10	288	159	664
Equipamentos de comunicação	20	4	4	80
Sistema de processamento de dados	20	129	93	2.383
Outros	20	-	-	33
Subtotal		<u>847</u>	<u>474</u>	<u>6.542</u>
Depreciação acumulada		<u>(370)</u>	<u>(178)</u>	<u>(4.214)</u>
Total		<u>477</u>	<u>296</u>	<u>2.328</u>

12. OBRIGAÇÕES POR EMISSÃO DE DEBÊNTURES

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

O saldo de despesas antecipadas, no montante de R\$ 1.691, é composto pelo pagamento dos serviços de estruturação financeira necessários para a emissão das debêntures, cujo investimento inicial fora de R\$ 2.140, que está sendo amortizado pelo prazo de vencimento da operação, e apresentado em conta redutora da dívida.

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2019</u>
Debêntures emitidas	32.000	-	32.000
Juros e atualização	1.528	-	1.528
Amortização	(1.454)	-	(1.454)
Despesas antecipadas	<u>(1.691)</u>	-	<u>(1.691)</u>
	<u>30.383</u>	<u>-</u>	<u>30.383</u>

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

(Em milhares de reais - R\$)

13. PROVISÃO PARA PAGAMENTOS A EFETUAR

13.1 Fornecedores

Referem-se a provisões por serviços a pagar referentes ao mês em curso, as quais serão pagas no primeiro trimestre de 2019.

14. ARRENDAMENTOS A PAGAR – IMÓVEIS ALUGADOS

Conforme descrito na nota 8, refere-se aos compromissos por contratos de locação do imóvel da sede da companhia, no montante de R\$ 464.

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

15. CREDORES DIVERSOS

Refere-se a valores retidos para pagamento da venda de participação acionária, no montante de R\$ 1.435 na controladora e no consolidado, valores a pagar a sociedades ligadas ao controlador, no montante de R\$ 40, (em 2018, R\$ 598), valores retidos a título de fundo de despesas no montante de R\$ 40, e outros no montante de R\$ 87 (em 2018, R\$ 3).

16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO E RESULTADO DO PERÍODO

O Capital Social está representado por 7.671.132 (sete milhões, seiscentos e setenta e um mil, cento e trinta e duas) ações ordinárias, nominativas sem valor nominal, com direito a voto, estando integralizadas em 31/12/2019.

Em 30 de outubro de 2019 foi aprovado o aumento de capital da Companhia de R\$2.810.863; ou seja, de R\$4.860.269 para R\$7.671.132 em decorrência da transferência do capital outrora detido pela Companhia nas sociedades incorporadas, correspondentes a R\$ 610.863 da Beta Securitizadora e R\$ 2.200.000 da incorporada Nova Securitização.

Incorporação das companhias Beta e NOVA Securitização:

Conforme descrito na nota explicativa 1, em 30 de outubro de 2019 a Companhia incorporou suas subsidiárias integrais BETA SECURITIZADORA S.A e NOVA

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

SECURITIZAÇÃO S.A, de forma promover uma melhor organização societária dentre as companhias do mesmo grupo.

Como resultado da incorporação, os valores das contas representativas dos bens, direitos e obrigações que compõem os patrimônios líquidos das respectivas subsidiárias e que foram vertidos para a o os patrimônio líquido da ISEC foram R\$2.811 de capital social, R\$ 94 de reserva legal, e R\$ 843 de prejuízos acumulados.

O resultado do exercício, um prejuízo de R\$ 1.528, dividido pela média ponderada das ações no mesmo período, que é de 5.562.984 ações, representou um resultado negativo de R\$ 0,27467 por ação.

17. PRINCIPAIS CONTAS DE RESULTADO DO PERÍODO

17.1 Receitas de Securitização

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

17.2 DESPESAS ADMINISTRATIVAS

Descrição	Controladora		Consolidado
	31/12/19	31/12/18	31/12/19
Serviços de Terceiros	637	465	756
Comunicações	13	18	285
Processamento de dados	70	59	607
Serviços Técnicos Especializados	4.944	1.922	8.353
Aluguéis e Condomínios	83	281	250
Publicações e Publicidade	97	76	264
Tarifas de Serviços Bancários e Financeiros	129	73	453
Materiais de Consumo	56	133	72
Outras	623	127	1.107
Total	6.652	3.154	12.147

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

(Em milhares de reais - R\$)

17.3 OUTRAS RECEITAS E DESPESAS OPERACIONAIS

A provisão para perdas constituída no exercício de 2018, decorre, principalmente, da constituição de provisão sobre ativos que haviam sido reconhecidos nos exercícios anteriores, mas cuja avaliação da administração podem não ser realizados.

Descrição	Controladora		Consolidado
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019
Provisão para perdas	-	(2.905)	-
Depreciação e Amortização	(540)	(104)	(941)
Reversão de Provisões	79	3	336
Outras	<u>249</u>	<u>17</u>	<u>413</u>
Total	<u>(212)</u>	<u>(2.989)</u>	<u>(192)</u>

17.4 IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

Apresentamos a reconciliação da base tributária do período findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018:

	Controladora		Consolidado
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	(2.730)	(5.740)	(2.960)
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas de 25% e 9%	928	1.951	1.006
Efeito sobre os juros sobre o capital próprio	-	-	-
Efeito sobre IRPJ diferido sobre ajuste a valor de mercado de títulos	-	-	(263)
Efeito sobre equivalência patrimonial	274	-	-
Despesas indedutíveis	-	(988)	(77)
Outros ajustes	-	<u>(231)</u>	<u>766</u>
Imposto de renda e contribuição social do período	1.202	732	1.432
Efeito constituição de crédito tributário sobre despesas temporariamente indedutíveis	-	988	-
Imposto de renda e contribuição social do período	<u>1.202</u>	<u>1.720</u>	<u>1.432</u>

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

18. VALORIZAÇÃO DOS INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos em 31 de dezembro de 2019, bem como os critérios para sua valorização, são descritos a seguir:

- **Caixa e equivalentes de caixa:** os saldos mantidos em contas correntes bancárias e aplicações financeiras de liquidez imediata possuem valores de mercado idênticos aos saldos contábeis;
- **Títulos e valores mobiliários:** O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários é apurado, quando aplicável, de acordo com a cotação de preço de mercado disponível na data do balanço;

19. PARTES RELACIONADAS

a) Transações com partes relacionadas

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2019</u>
Partes Relacionadas ativo			
Pagamentos a ressarcir de controlador	18		18
Pagamentos a ressarcir de coligadas (i)	<u>6</u>	<u>9</u>	<u>6</u>
	<u>24</u>	<u>9</u>	<u>24</u>
	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2019</u>
Partes Relacionadas passivo			
Valores a pagar a coligadas (i)	40	598	40
Valores a pagar a coligadas (ii)	<u>3.195</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>3.235</u>	<u>598</u>	<u>40</u>

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

(ii) Refere-se a operações de mútuo com a controlada, sujeito à taxa de juros de 0,50% a.a. durante a sua vigência de 12 meses a partir da data de disponibilização dos recursos.



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

(Em milhares de reais - R\$)

b) Remuneração do pessoal-chave da administração

Nos períodos findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, não houve remuneração dos administradores da Companhia.

20. DEMANDAS JUDICIAIS

A Companhia não possui demandas judiciais no período findo em 31 de dezembro de 2019.

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

Com a publicação da Instrução CVM nº 600, datada de 01 de agosto de 2018, foram instituídas novas disposições envolvendo Certificados de Recebíveis do Agronegócio e alterados determinados dispositivos contidos em outras instruções normativas publicadas pela Comissão de Valores Mobiliários. Nesse contexto, destacamos o art. 34 dessa ICVM nº 600 que acrescentou à Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, o art. 25-A que, por sua vez, passou a requerer o tratamento, em se tratando de companhia securitizadora, de cada patrimônio separado como entidade que reporta informação para fins de elaboração de demonstrações financeiras individuais, desde que a companhia securitizadora não tenha que consolidá-lo em suas demonstrações conforme as regras contábeis aplicáveis a sociedades anônimas.

Em atendimento a essa disposição, a partir do exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a Companhia deixou de fazer constar nas suas notas explicativas, as demonstrações financeiras vinculadas aos patrimônios separados por ela 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 30 de junho e 30 de setembro de cada ano, para todos os patrimônios separados ativos naquelas datas.

Em 31 de dezembro de 2019, a companhia era responsável pela emissão de R\$ 6.696.692 em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA) no balanço individual e R\$ 25.055.575 no balanço consolidado.

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

(Em milhares de reais - R\$)

22. DIVULGAÇÃO DE EVENTOS SUBSEQUENTES

Em atenção ao disposto no Ofício-Circular CVM/SNC/SEP/nº 02/2020, a Companhia considera que os efeitos da pandemia causada pelo COVID-19 nas suas operações ainda são incertos. Entretanto, em decorrência dessa pandemia, informa que foram antecipados projetos voltados a sua transformação digital, entre outros, àqueles especialmente vinculados a ampliação da disponibilidade de acessos remotos aos seus colaboradores e clientes, bem como a segurança nesses acessos a sua base de dados. Essa medida teve por finalidade assegurar a continuidade dos negócios nessa situação de incerteza.

Nesse contexto, a Companhia ressalta que, até o momento, não ocorreram impactos relevantes ou materiais em seus negócios, relacionados ao COVID-19 ou a qualquer outro evento subsequente, que justificassem a alteração das informações relacionados ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

23. DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE A PUBLICAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS

Em conformidade com o artigo 25, § 1º, inciso V e VI da Instrução CVM nº 480/09, os Diretores declaram que reviram, discutiram e aprovam as Demonstrações Financeiras da Companhia e o relatório dos auditores independentes realizada em 26 de março de 2020.
