

Demonstrações Financeiras

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A

CNPJ: 11.257.352/0001-43

31 de dezembro de 2019 e

31 de dezembro de 2018.

São Bernardo do Campo - SP, 26 de março de 2020.

Aos acionistas da

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A

Senhores Acionistas,

A Administração da **BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A**, em cumprimento às disposições legais e estatutárias, submete à apreciação de V.Sas. o Relatório da Administração e as correspondentes Demonstrações Financeiras, relativas ao período de 31 de dezembro de 2019 comparativas a 31 de dezembro de 2018.

A Companhia é uma sociedade por ações constituída em 2 de setembro de 2009 de acordo com as leis brasileiras vigentes, e tem como objetivo social (I) aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios; (II) emissão e colocação de títulos e valores mobiliários; (III) cessão e reaquisição dos direitos creditórios; (IV) prestação de serviços relacionados a operações no mercado secundário de créditos oriundos de suas operações; (V) realização de negócios e prestação de serviços compatíveis com suas atividades e (VI) aquisição e securitização de direitos creditórios imobiliários na forma da Lei. 9.514 de 1997, assim como, quaisquer outros direitos de crédito.

Em atendimento a instrução CVM nº 381 de 14 de janeiro de 2003, informamos que a empresa Audifactor Auditores Independentes S/S foi contratada pela Companhia, para prestação de serviços de auditoria externa relacionados aos exames das demonstrações financeiras da Companhia de 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018, e não prestou, desde a sua contratação serviços não relacionados à auditoria externa.

Cordiais saudações,

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A

Diretor de Relações com Investidores

Ricardo Elson do Carmo

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos administradores e acionistas da:

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

São Bernardo do Campo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 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, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A. em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação à Companhia, 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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Determinamos que os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

Demonstrações contábeis fiduciárias – informação suplementar requerida por Lei e regulamento

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um dos Principais assuntos de auditoria

A Companhia é rogada a divulgar informações contábeis e manter controle a parte, e imparcial de cada um dos patrimônios segregados por emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e dos Certificados de Recebíveis do Agronegócios (CRA), em que foram instituídos o regime fiduciário. Adendo, a Companhia realiza a administração dos recebíveis destes ativos, bem como os pagamentos dos CRIs e CRAs, em atenção aos desembargos. Diante do exposto, esse tema foi considerado uma área atenuante e de risco em nossa condução dos trabalhos devido aos inúmeros patrimônios apartados que são administrados pela Companhia, resultando em elevadas transações contábeis para confecção das demonstrações contábeis fiduciárias de cada patrimônio com o risco de, se não adequadamente controlados, serem apresentados e valorizados de forma incorreta nas demonstrações contábeis fiduciárias.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Na condução da realização da auditoria incluíram-se a realização de testes de lisura nos registros contábeis independentes de cada um dos patrimônios segregados em face da administração da Companhia, e em conjunto com o cotejo dessas informações com os saldos de “Caixa e equivalentes de caixa”, “Aplicações financeiras”, “Outros créditos a receber”, “Valores mobiliários emitidos”, “Outros passivos” e “Contas a pagar”, apresentados nas demonstrações contábeis fiduciárias.



Foram examinados os contratos das emissões dos certificados dos recebíveis realizado durante o exercício analisado, de forma de assegurar se os mesmos continham a cláusula que instituiu o regime fiduciário. Suplementarmente, foram examinadas as liquidações financeiras das operações por via de extratos bancários, e posteriormente comparadas aos dados contratuais pactuados de taxas de juros, índices de atualizações e prazo de recebimento/ pagamento com as informações apresentadas nas memórias de cálculo das contas a receber e com informações do sistema a respeito do controle a pagar, procedimentos esses que visavam deslumbrar a totalidade da operação.

Com base nos procedimentos de auditoria adotados na condução dos trabalhos e após os resultados informacionais que os testes nos deram, consideramos que as demonstrações contábeis fiduciárias que a Companhia divulgou, essas apresentadas de forma adicional às demonstrações da Companhia, conforme requerido pela Instrução CVM no 480, de 07 de dezembro de 2009, e na Lei de 9.514, de 20 de novembro de 1997, foram preparadas e posteriormente divulgadas de forma correta, no contexto das demonstrações contábeis tomadas como um todo.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis e o relatório do auditor

Informações correspondentes sobre as demonstrações do valor adicionado

Revisamos, também, as informações correspondentes relativas às demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais, referentes ao período de 31 de dezembro de 2019 elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação nas demonstrações é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações contábeis correspondentes individuais tomadas em conjunto.



Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

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

Responsabilidade dos auditores independentes

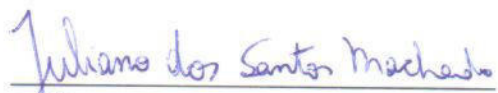
Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito de valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.



Acreditamos que a evidência da auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Blumenau, 23 de abril de 2020.



Audifactor Auditores Independentes S/S

CRC/PR 005560/O-1 T-SC

Juliano dos Santos Machado - Sócio

Contador – CRC/PR – 051229/O-8 “S” SP

Balanço Patrimonial dos exercícios findos em :

(Valores expressos em Reais)

ATIVO	Nota	31.12.2019	31.12.2018
Ativo Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	2.114	49.624
Títulos a receber	6	162.891	155.333
Tributos a recuperar		137	137
Adiantamentos	7	1.107.546	1.156.726
Total do Ativo Circulante		1.272.688	1.361.820
Ativo Não Circulante			
Imobilizado	8	139.727	113.123
Total do Ativo Não Circulante		139.727	113.123
Total do Ativo		1.412.415	1.474.943
PASSIVO	Nota	31.12.2019	31.12.2018
Passivo Circulante			
Obrigações com Fornecedores		114.883	30.378
Empréstimos e Financiamentos	9	155.978	137.134
Obrigações fiscais e tributárias		43.172	48.772
Outras obrigações	10	611.935	758.157
Total do Passivo Circulante		925.968	974.441
Não Circulante			
Empréstimos a longo prazo	9	39.534	61.129
Total do Passivo Não Circulante		39.534	61.129
Patrimônio líquido	11		
Capital social		104.000	104.000
(-) Capital Social a Integralizar		(37.000)	(37.000)
Reserva Legal		18.480	10.940
AFAC		24.700	24.700
Lucros Acumulados		336.733	336.733
Total do patrimônio líquido		446.913	439.373
Total do Passivo		1.412.415	1.474.943

As notas explicativas são partes integrantes destas demonstrações financeiras.

Demonstração do Resultado dos Exercícios findos em:

(Valores expressos em Reais)

	<u>Nota</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Receitas operacionais			
Receita de Securitização		624.117	521.902
Receita com prestação de serviços		402.818	444.900
(-) Deduções da receita		(55.809)	(53.822)
Receita operacional líquida		971.126	912.980
Despesas operacionais			
Despesas gerais e administrativas		(694.606)	(240.482)
Total das despesas operacionais		(694.606)	(240.482)
Lucro antes do Resultado Financeiro	12	276.520	672.498
Despesas financeiras		(42.558)	(21.239)
Receitas financeiras		4.045	25.085
Resultado financeiro líquido	13	(38.513)	3.846
Resultado antes das provisões		238.007	676.344
(-) Provisão para contribuição social		(29.432)	(105.497)
(-) Provisão para imposto de renda		(57.756)	(46.619)
Lucro líquido do exercício		150.819	524.228

Demonstração do resultado abrangente dos exercícios findos em:

(Valores expressos em reais)

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Resultado Líquido do Período	<u>150.819</u>	<u>524.228</u>
Outros Resultados Abrangentes		
Resultado abrangente do período	<u>150.819</u>	<u>524.228</u>

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em:

(Valores expressos em reais)

	Capital Social Subscrito	(-) Capital a Integralizar	Reserva Legal	AFAC	Lucro Acumulado	Total
Saldo em 31 dezembro de 2017	104.000	(37.000)	-	24.700	(140.605)	(48.905)
Resultado do período					524.228	524.228
Constituição de Reserva Legal			10.940		(10.940)	-
Dividendos obrigatórios					(93.170)	(93.170)
Ajuste de exercício anterior					57.220	57.220
Saldo em 31 dezembro de 2018	104.000	(37.000)	10.940	24.700	336.733	439.373
Resultado do período					150.819	150.819
Constituição de Reserva Legal			7.540		(7.540)	-
Dividendos obrigatórios					(143.279)	(143.279)
Ajuste de exercício anterior						-
Saldo em 31 dezembro de 2019	104.000	(37.000)	18.480	24.700	336.733	446.913

As notas explicativas são partes integrantes destas demonstrações financeiras.

Demonstração dos fluxos de caixa dos exercícios findos em:

(Valores expressos em Reais)

	31.12.2019	31.12.2018
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Prejuízo líquido antes do IRPJ E CSLL	238.007	676.344
Ajustado por:		
Depreciação	95	23
Ajuste de exercícios anteriores		57.220
	238.102	733.587
(Aumento)/Diminuição das contas ativas		
Titulos a Receber	(7.558)	(3.715)
Tributos a recuperar	-	5.778
Outros créditos	134.810	(578.455)
Aumento/(Diminuição) das contas passivas		
Obrigações com Fornecedores	84.505	(321.663)
Obrigações Fiscais e Tributárias (exceto IR e CS)	9.564	992
Outras obrigações	(146.222)	411.596
Caixa proveniente/(usado) nas operações	313.201	248.120
Imposto de Renda e Contribuição Social pagos	(102.352)	(115.118)
Caixa líquido usado nas atividades operacionais	210.849	133.002
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS		
Compra de imobilizado	(26.699)	(108.438)
Caixa líquido usado nas atividades de investimentos	(26.699)	(108.438)
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS		
Ingresso decorrente da empréstimos e financiamentos		53.644
Amortizações de empréstimos e financiamentos	(2.751)	(16.450)
Dividendos Estatutários	(236.449)	(93.170)
Constituição de reserva legal	7.540	(10.940)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos	(231.660)	(66.916)
AUMENTO/(DIMINUIÇÃO) LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(47.510)	(42.352)
Caixa e equivalente de caixa no início do período	49.624	91.976
Caixa e equivalente de caixa no final do período	2.114	49.624

Demonstração do Valor Adicionado dos exercícios findos em:

(Valores expressos em reais)

	31.12.2019	31.12.2018
I - RECEITA	1.026.935	966.802
I.1 - Receita de securitização	624.117	521.902
I.2 - Receita com prestação de serviços	402.818	444.900
II - INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS	670.411	240.459
III - VALOR ADICIONADO BRUTO	356.524	726.343
IV - DEPRECIAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E EXAUSTÃO	95	23
V - VALOR ADICIONADO LÍQUIDO	356.429	726.320
VI - VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA	4.045	25.085
VI.1 - Receitas financeiras	4.045	25.085
VII - VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	360.474	751.405
VIII - DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO	360.474	751.405
VIII.2 - Impostos, taxas e contribuições	142.997	205.938
VIII.3 - Remuneração de capitais de terceiros	66.658	21.239
VIII.4 - Remuneração de capitais próprios	150.819	524.228

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018.

1) CONTEXTO OPERACIONAL

A BSI Capital Securitizadora S/A, constituída em 02 de setembro de 2009, tem como objetivo social (I) aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios; (II) emissão e colocação de títulos e valores mobiliários; (III) cessão e reaquisição dos direitos creditórios; (IV) prestação de serviços relacionados a operações no mercado secundário de créditos oriundos de suas operações; (V) realização de negócios e prestação de serviços compatíveis com suas atividades e (VI) aquisição e securitização de direitos creditórios imobiliários na forma da Lei. 9.514 de 1997, assim como, quaisquer outros direitos de crédito.

As demonstrações financeiras da Companhia relativas ao período findo em 31 de dezembro de 2019 comparativas a 31 de dezembro de 2018 foram autorizadas pelo Conselho de administração em 26 de março de 2020.

2) RISCOS

2.1 Risco de mercado:

Este tipo de risco está ligado à perspectiva de eventos adversos, que impactem os preços dos ativos transacionados e/ou sua liquidez. Esse risco está associado a variáveis macros sistêmicas, como inflação, taxas de juros, taxas de câmbio e outras.

2.2 Política anti-inflacionária:

No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de fragilidade nos controles inflacionários. As medidas do Governo Federal realizadas para combate e controle da meta de inflação contribuem para a incerteza econômica e aumentam a volatilidade das taxas de juros dos títulos. Essas medidas podem, no futuro, ter um efeito material desfavorável sobre a economia e sobre os ativos que lastreiam as Debêntures emitidas pela Companhia.

2.3 Risco institucional:

Este risco está associado à possibilidade de eventos adversos em âmbito da legislação, da regulamentação, do auto regulação (a cargo dos próprios agentes do mercado considerado) e do cumprimento dos

contratos. Eventos como mudança na legislação tributária ou em regras estabelecidas por uma entidade reguladora se enquadram nessa modalidade de risco.

2.4 Risco fiscal

A política fiscal é o conjunto de medidas tomadas pelo governo para que haja estabilização da economia, redistribuição de renda e a alocação dos recursos. Seguindo estes parâmetros, o governo planeja para 2020 alcançar a meta fiscal, aumentar investimentos e retomar o crescimento do país.

2.5 PIS/ COFINS:

São tributos que tem a mesma base de cálculo e forma de cobrança similar, não justificando então duas contribuições com legislações próprias e quase idênticas. Assim, já é esperada a unificação dos impostos para 2020, receando, entretanto, o mercado com a expectativa de aumento das alíquotas. Havendo mudança no imposto existe o risco da operação da Companhia sofrer um impacto direto, uma vez que suas receitas brutas são tributas pelo PIS/COFINS e atualmente estão enquadradas conforme as pessoas jurídicas referidas nos §§ 6º e 8º do Art. 3 da Lei 9.718/1998. Se aprovado os impostos deixarão de terem o efeito da “não cumulatividade” elevando demasiadamente as alíquotas – PIS de 0,65% para 1,65% e COFINS de 4% para 7,6% – ocasionando também em um encarecimento da operação e possível fuga de clientes.

2.6 Risco Operacional:

Associado à possibilidade de eventos adversos intrinsecamente associados aos participantes do mercado, empresas e demais entidades, tal risco está ligado a práticas internas de gestão e a processos organizacionais.

2.7 Direitos Creditórios:

O principal risco incidido sobre a Companhia refere-se a possível redução dos recebimentos dos devedores de direitos creditórios causado pela instabilidade no ambiente econômico. Especialistas afirmam que em um cenário de extrema crise econômica, os recebimentos possam sofrer redução de até 50%.

2.8 Risco de Crédito:

O risco de crédito está associado à possibilidade de uma das partes de uma transação não cumprir sua obrigação com as demais, deixando de honrar compromisso financeiro assumido.

2.9 Inadimplência:

O quadro de recessão na economia afeta diretamente o ritmo de negócios e a geração de caixa das empresas. Consequentemente gera um aumento da taxa de juros por conta do cenário inflacionado e um aumento das restrições para se obter crédito, resultando assim, no aumento das taxas de inadimplência. Com o aumento significativo da inadimplência é possível que os devedores dos créditos negociados com a Companhia não tenham capacidade de cumprir com suas obrigações e, como o pagamento dos investidores das Debêntures emitidas pela Companhia está baseado no pagamento dos direitos creditórios, isto pode alterar o retorno previsto pelos investidores.

3) APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações contábeis foram elaboradas com base nas Práticas Contábeis brasileiras que compreendem a legislação societária brasileira, os Pronunciamentos, as Interpretações e as Orientações emitidos pelo CPC e homologados pelos órgãos reguladores, e práticas adotadas pelas entidades em assuntos não regulados, desde que atendam ao Pronunciamento Conceitual Básico Estrutura Conceitual para a Elaboração e Apresentação das Demonstrações Contábeis emitido pelo CPC e, por conseguinte, em consonância com as normas contábeis internacionais.

As demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2019 incluem as alterações na legislação societária introduzidas pela Lei 11.638/07, e pela Lei 11.941/09, que alteraram a Lei 6.404/76 nos artigos relativos à elaboração das demonstrações contábeis. Dentre as alterações supramencionadas, destacamos:

Apresentação das demonstrações contábeis

A empresa apresenta suas demonstrações contábeis de acordo com CPC 26.

4) PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As demonstrações financeiras são elaboradas com o apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras são apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo, provisão para receitas incorridas que ainda não foram faturadas, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas anualmente.

As demonstrações financeiras são elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

4.1. Moeda funcional

As demonstrações financeiras são apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia.

4.2. Reconhecimento de receita

i) Prestação de serviços

A receita de prestação de serviços é reconhecida com base na execução dos serviços previstos nos contratos celebrados entre as partes ou na própria conclusão dos serviços, ou seja, quando os riscos significativos e os benefícios são transferidos para o comprador. Quando o resultado do contrato não puder ser medido de forma confiável, a receita é reconhecida apenas na extensão em que as despesas incorridas puderem ser recuperadas.

ii) Receita de juros

Para todos os instrumentos financeiros avaliados ao custo

amortizado e ativos financeiros que rendem juros, a receita ou despesa financeira é contabilizada utilizando-se a taxa de juros efetiva, que desconta exatamente os pagamentos ou recebimentos futuros estimados de caixa ao longo da vida estimada do instrumento financeiro ou em um período de tempo mais curto, quando aplicável, ao valor contábil líquido do ativo ou passivo financeiro. A receita de juros é incluída na rubrica “Receita financeira” nas demonstrações do resultado.

iii) Receita de securitização

O *spread* da operação decorre, basicamente, da diferença entre o preço pago pela Sociedade na aquisição do crédito imobiliário e o preço de colocação dos CRI aos investidores. Em outras palavras, a Sociedade adquire o lastro de crédito, aplicando determinada taxa de desconto que somente será em parte repassada como forma de remuneração, de modo que a diferença observada entre as taxas consiste no *spread* realizado.

4.3. Impostos e contribuições

4.3.1. Imposto de renda pessoa jurídica e contribuição social sobre o lucro líquido - correntes

O Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (CSLL) são calculados com base nas alíquotas vigentes (15% para o IRPJ, 10% para o adicional de IRPJ sobre o lucro excedente a R\$ 240.000 por ano e 9% de CSLL) e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social para fins de determinação de exigibilidade, quando aplicável. 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.

4.3.2. Imposto sobre serviços

As receitas de serviços estão sujeitas aos seguintes impostos e contribuições, pelas seguintes alíquotas básicas:

- Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) - Seguindo a Lei 10.684/2003, a alíquota da COFINS fica elevada para 4% (quatro por cento) para as pessoas jurídicas referidas nos §§ 6º e 8º do Art. 3 da Lei 9.718/1998. Entre elas as **sociedades de crédito imobiliário**.
- Programa de Integração Social (PIS) – 0,65%
- Imposto Sobre Serviços (ISS) - 2% a 5%;

4.4. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração

Os ativos financeiros da Companhia são classificados como ativos financeiros a valor justo por meio do resultado a valor justo, acrescidos dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro.

Os ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, bancos conta movimento e aplicações de liquidez imediata.

4.5. Ajuste a Valor Presente (AVP) de ativos e passivos

A Companhia não pratica transações significativas a prazo com valores pré-fixados. Assim, os saldos dos direitos e das obrigações são mensurados nas datas de encerramento dos exercícios por valores próximos aos respectivos valores presentes.

4.6. Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, 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. A Companhia avalia periodicamente o efeito deste procedimento e, nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro 2018, não identificou ajustes a serem contabilizados.

4.7. Provisão para redução ao valor de recuperação de direitos creditórios

Os direitos creditórios são classificados de acordo com o julgamento da Administração quanto ao nível de risco, levando em consideração a conjuntura econômica, a experiência passada e os riscos específicos em relação à operação, que requer a análise da carteira quanto ao atraso das operações, conforme regras e procedimentos definidos na Instrução normativa 1.700 da Receita Federal em seu art. 71.

4.8. 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 incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

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.

4.9. 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, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

4.10. Tributos a compensar

Uma vez identificado valores de tributos passíveis de compensação, seja por recolhimento indevido ou a maior, tais valores devem ser

contabilizados em contas do ativo, com a corresponde atualização, de acordo com a legislação de regência. Para efeito de contabilização e cômputo na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social Sobre o Lucro, os juros devem ser apropriados pelo regime de competência.

A empresa deverá manter controles extra contábeis dos créditos a compensar, bem como dos valores dos juros apropriados e dos valores compensados, para fazer prova frente a possíveis questionamentos por parte do Fisco.

4.11. Informações por segmento

O CPC 22 requer que as operações por segmento sejam identificadas com base em relatórios internos utilizados pelos tomadores de decisão com a finalidade de alocar recursos aos segmentos e avaliar sua performance.

A Administração efetuou a análise mencionada e concluiu que a Companhia opera num único segmento (securitização de créditos imobiliários) e por isso não há a necessidade de nenhuma divulgação adicional.

4.12. Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e 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 financeiras.

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

5) CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

O Caixa e equivalentes de caixa incluem os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez e com risco insignificante de mudança de valor, sendo o saldo apresentado líquido de saldos de contas garantidas na demonstração dos fluxos de caixa, se aplicável. As contas garantidas são demonstradas no balanço patrimonial como “Empréstimos”, no passivo

circulante. O caixa e equivalentes de caixa existentes na sociedade compõem-se da seguinte forma:

Descrição	31.12.2019	31.12.2018
Caixa	2.085	1.008
Banco conta movimento	29	48.616
Total de caixa e equivalentes de caixa	2.114	49.624

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

6) TÍTULOS A RECEBER

O saldo de Direitos Creditórios a receber é composto por direitos de créditos adquiridos de empresas originadoras dos segmentos industriais, comerciais e da prestação de serviços sem aquisição substancial de riscos e benefícios. Os valores são escriturados pelo valor de face dos Direitos Creditórios a receber, devido ao fato do prazo médio da carteira ser inferior a 180 dias, a empresa optou por não reconhecer o ajuste a valor presente, requerido pelo CPC 12.

Neste ano a companhia optou pela não realização da provisão para devedores duvidosos.

A Companhia não está substancialmente exposta à variação do fluxo de caixa esperado associado ao direito creditório quando o cedente ou parte relacionada, em relação à operação de cessão, assumir obrigação não formalizada ou quando garantir, por qualquer outra forma, compensar as perdas de crédito associadas ao direito creditório objeto da operação.

- i. Operações com aquisição substancial de riscos e benefícios – quando a securitizadora adquire substancialmente todos os riscos e benefícios de propriedade do direito creditório objeto da operação, ensejando na baixa do direito creditório no registro contábil do cedente.
- ii. Operações sem aquisição substancial de riscos e benefícios – quando a securitizadora não adquire substancialmente todos os riscos e benefícios de propriedade do direito creditório objeto da operação, não ensejando na baixa do direito creditório no registro contábil do cedente.

A classificação dos grupos acima é de responsabilidade da Administração e deverá ser estabelecida utilizando-se como metodologia, preferencialmente, o disposto na escritura de emissão de debêntures, associado aos direitos creditórios objeto da operação.

Posição sintética de direitos creditórios relativa as operações sem aquisição substancial de riscos estão representadas por:

Descrição	31.12.2019	31.12.2018
Títulos a receber	172.104	155.333
(-)PECLD	(9.213)	
Total de títulos a receber	162.891	155.333

7) ADIANTAMENTOS

A conta de “Outros Créditos” é composta por adiantamentos a fornecedores e antecipações de dividendos no exercício social, e está composta da seguinte maneira:

Descrição	31.12.2019	31.12.2018
Adiantamento de fornecedores	566.927	637.685
Antecipação de dividendos	537.619	304.745
Outros Créditos a Receber	3.000	214.296
Total de adiantamentos a curto prazo	1.107.546	1.156.726

8) IMOBILIZADO

A Companhia possui os seguintes ativos imobilizados em seu poder:

Descrição	Taxa	Custo	31.12.2019		31.12.2018
			Depreciação	Residual	Residual
Móveis e utensílios	10%	442	(214)	228	277
Equipamentos de Informática	20%	2.459	(126)	2.333	2.379
Veículos	20%	100.000		100.000	100.000
Consórcios		36.178		36.178	10.467
Marcas e patentes		988		988	
Total do Imobilizado		140.067	(340)	139.727	113.123

9) EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

A Companhia tomou empréstimos com partes relacionadas para disponibilizar capital para condução normal dos negócios da organização.

a) Empréstimos e financiamentos – Passivo circulante:

Descrição	31.12.2019	31.12.2018
Empréstimos com parte relacionadas	111.615	116.885
Bradesco	43.587	20.249
Bradesco – Cheque Especial	776	
Total Empréstimos e financiamentos – Passivo Circulante	155.978	137.134

b) Empréstimos e financiamentos – Passivo não circulante:

Descrição	31.12.2019	31.12.2018
Bradesco	39.534	61.129
Total Empréstimos e financiamentos – Passivo Não Circulante	39.534	61.129

10) OUTRAS OBRIGAÇÕES

A conta “Outras Obrigações” é composta por valores que foram antecipados por clientes em projetos de estruturação e por aportes antecipados de Certificados de Recebíveis Imobiliários que serão transferidos ao balanço apartado a partir de sua constituição, por dividendos a pagar, receitas a realizar e por outros passivos de diversas origens e estão dispostos da seguinte forma:

Descrição	31.12.2019	31.12.2018
Adiantamento de Cliente	126.194	35.199
Adiantamento de CRI	73.853	73.853
Outros Passivos	387.997	555.685
Comissão de Valores Mobiliários – CVM	23.891	
Dividendos a Pagar		93.171
Receitas a Realizar		249
Total de adiantamentos a curto prazo	611.935	758.157

11) PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Capital social: O capital social, totalmente subscrito é de R\$ 104.000 (cento e quatro mil reais), representado por 500.000 (quinhentas mil) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal. Atualmente há um saldo de R\$37.000 (trinta e sete mil reais) a integralizar.

Reserva Legal: A reserva legal constituída está dentro do limite de 20% não excedendo o capital social em conformidade com o artigo 193 da Lei das Sociedades por Ações e com o Art. 25, § 1º, letra (a) do estatuto social da Companhia.

Adiantamento para futuro aumento de capital: A companhia obteve o valor de R\$ 24.700 (vinte e quatro mil e setecentos reais) em adiantamento para futuro aumento de capital, sendo que esse valor será convertido em aumento de capital, no entanto, permanece a disposição da assembleia geral.

Reserva de Lucros: A reserva de lucros da Companhia consta com um montante de R\$ 336.732,63 (trezentos e trinta e seis mil e setecentos e trinta e depois reais e sessenta e três centavos) que está à disposição dos acionistas para deliberações futuras.

12) RESULTADO OPERACIONAL

O resultado operacional é composto de receitas operacionais deduzidas às despesas operacionais, composto por:

Descrição (em reais)	31.12.2019	31.12.2018
Receitas operacionais	971.126	912.980
Receita de Securitização	624.116	521.902
Receita de Prestação de Serviços	402.818	444.900
(-) ISS	(8.056)	(6.284)
(-) PIS sobre Receitas	(6.675)	(8.866)
(-) COFINS sobre Receitas	(41.077)	(38.672)
Despesas operacionais	(694.606)	(240.482)
Despesas Gerais e Administrativas	(694.606)	(240.482)
Resultado operacional líquido	276.520	672.498

13) RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro é composto de receitas financeiras deduzidas às despesas financeiras, que estão assim compostas:

Descrição (em reais)	31.12.2019	31.12.2018
Despesas Financeiras	(42.558)	(21.239)
Despesas Bancárias	(7.324)	(705)
Juros Pagos ou incorridos	(35.234)	(18.975)
Multas Dedutíveis		(1.546)
Descontos concedidos		(13)
Receitas Financeiras	4.045	25.085
Rendimentos de aplicação financeira		25.021
Juros Ativos	4.045	60
Descontos Obtidos		4
Resultado financeiro líquido	(38.513)	3.846

14) INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Os instrumentos financeiros ativamente utilizados pela Sociedade estão substancialmente representados por caixa e equivalentes de caixa e empréstimos e financiamentos, realizado em condições usuais de mercado, estando reconhecidos integralmente nas demonstrações contábeis considerando-se os critérios descritos no item 2. Estes instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais, visando à liquidez, rentabilidade e minimização de riscos.

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 (nota 5): os saldos mantidos em contas correntes bancárias encontram-se ajustados de acordo com o valor da cota divulgada;

Empréstimos e Financiamentos (nota 9): os empréstimos com partes relacionadas estão considerados por seus valores de entrada, acrescido dos respectivos encargos incorridos.

15) PATRIMÔNIO EM SEPARADO – CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – CRIs e CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS DO AGRONEGÓCIO – CRAs

No exercício de 2014 foi realizada a 1ª Emissão de CRI com lastro nos Créditos Imobiliários, que integram a 1ª e 2ª emissão, no exercício de 2017 foi realizada a 4ª e 5ª série, todas com as seguintes características:

1ª Série – CRI Seniores

Emissão: 1ª - **Série:** 1ª

Quantidade de CRI Seniores: 100 (cem)

Valor Global da Série: R\$ 48.640.000,00 (quarenta e oito milhões, seiscentos e quarenta mil reais)

Valor Nominal Unitário: R\$ 486.400 (quatrocentos e oitenta e seis mil e quatrocentos reais)

Prazo para emissão: 2.192 dias

Atualização Monetária: IPCA/IBGE

Juros Remuneratórios: 7,5% ao ano, com base 360 dias, calculada 30/360 a partir da Data de Emissão

Período de Carência Inicial: 23 meses

Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: Semestral

Primeiro Pagamento de Amortização e Juros: em 14 de março de 2016, e os demais pagamentos serão realizados conforme a periodicidade do item acima

Regime Fiduciários: Sim

Sistema de Registro, custódia eletrônica, distribuição e liquidação financeira: CETIP

Código do Ativo: 14C0063392

Registro na CVM: Dispensa ICVM 476/09

Conta centralizadora: Banco Bradesco S/A, AG.0895-8, C/C 117976-4 e 117977-2

Data de Emissão: 14 de março de 2014;

Local de Emissão: Cidade e Estado de São Paulo

Data de Vencimento Final: 14 de março de 2020

Taxa de amortização: de acordo com a tabela de amortização constante no Anexo I do Termo de Securitização

Garantia flutuante: Não

Garantias: Aval do Avalista, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, constituídos no âmbito do Contrato de Cessão, Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado.

Vencimento antecipado: informamos que a 1ª e 2ª Serie de Certificados de Recebíveis Imobiliários segue inadimplentes em relação ao pagamento dos valores de principal, juros, multa e mora.

Fundo de Reserva: Será constituído na Conta Centralizadora um Fundo de Reserva no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), mediante a retenção de parte dos valores pagos pelo Devedor referentes aos Créditos Imobiliários, a ser utilizado, conforme a necessidade, independentemente de qualquer comunicação ou interpelação prévia, para o pagamento de despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a data da amortização mensal.

- I. Os recursos mantidos no Fundo de Reserva poderão ser aplicados pela Emissora em títulos públicos federais, fundos de investimento renda fixa ou referenciados DI, administrados por instituições financeiras classificadas como baixo risco de crédito ou certificados de depósito bancário emitidos por instituições financeiras classificadas como baixo risco de crédito.
- II. O eventual saldo remanescente do Fundo de Reserva, ao final da Emissão, ficará com a Emissora e não será devido aos investidores.

2ª Série – CRI Subordinados

Emissão: 1ª - **Série:** 2ª

Quantidade de CRI subordinados: 400 (quatrocentos)

Valor Global da Série: R\$ 145.920.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões, novecentos e vinte mil reais)

Valor Nominal Unitário: R\$ 364.800,00 (trezentos e sessenta e quatro mil e oitocentos reais)

Prazo para emissão: 2.192 dias

Atualização Monetária: IPCA/IBGE

Juros Remuneratórios: 7,5% ao ano, com base 360 (trezentos e sessenta) dias, calculada 30/360 a partir da Data de Emissão

Período de Carência Inicial: Não há

Periodicidade de Pagamento de Amortização: Conforme o item abaixo

Pagamento de Amortização e Juros: em 14 de março de 2020

Regime Fiduciários: Sim

Sistema de Registro, custódia eletrônica, distribuição e liquidação financeira: CETIP

Código do Ativo: 14C0063393

Registro na CVM: Dispensa ICVM 476/09

Conta centralizadora: Banco Bradesco S/A, AG.0895-8, C/C 117976-4 e 117977-2
Data de Emissão: 14 de março de 2014;
Local de Emissão: Cidade e Estado de São Paulo
Data de Vencimento Final: 14 de março de 2020
Taxa de amortização: de acordo com a tabela de amortização constante no Anexo I do Termo de Securitização
Garantia flutuante: Não
Garantias: Aval do Avalista, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, constituídos no âmbito do Contrato de Cessão, Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado.
Vencimento antecipado: informamos que a 1ª e 2ª Serie de Certificados de Recebíveis Imobiliários segue inadimplentes em relação ao pagamento dos valores de principal, juros, multa e mora.

Fundo de Reserva: Será constituído na Conta Centralizadora um Fundo de Reserva no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), mediante a retenção de parte dos valores pagos pelo Devedor referentes aos Créditos Imobiliários, a ser utilizado, conforme a necessidade, independentemente de qualquer comunicação ou interpelação prévia, para o pagamento de despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a data da amortização mensal.

- I. Os recursos mantidos no Fundo de Reserva poderão ser aplicados pela Emissora em títulos públicos federais, fundos de investimento renda fixa ou referenciados DI, administrados por instituições financeiras classificadas como baixo risco de crédito ou certificados de depósito bancário emitidos por instituições financeiras classificadas como baixo risco de crédito.
- II. O eventual saldo remanescente do Fundo de Reserva, ao final da Emissão, ficará com a Emissora e não será devido aos investidores.

3ª Série – CRA - SÊNIOR

Emissão: 1ª - **Série:** 3ª

Quantidade de CRA Sênior: 35 (trinta e cinco)

Valor Global da Série: R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais)

Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais)

Prazo para emissão: 1.826 dias

Atualização Monetária: IPCA/IBGE

Juros Remuneratórios: 8% ao ano, na forma do CRA

Pagamento de Juros: Mensal, após carência, iniciando em 24 de agosto de 2017.

Pagamento de Amortização: Mensal iniciando em 24 de maio de 2018.

Regime Fiduciários: Sim

Sistema de Registro, custódia eletrônica, distribuição e liquidação financeira: CETIP

Código do Ativo: CRA017002GX

Registro na CVM: Dispensa ICVM 476/09

Conta vinculada: BANCO BRADESCO | Ag - 6569-2 | Conta – 6163-8

Data de Emissão: 24 de abril de 2017;

Local de Emissão: São Bernardo do Campo, estado de São Paulo

Data de Vencimento Final: 24 de abril de 2022

Taxa de amortização: fixo, de acordo com a tabela de amortização constante no Anexo II do Termo de Securitização

Garantia flutuante: Não

Garantias: São o Aval a Alienação Fiduciária – 20.572, a Alienação Fiduciária – 27.464, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e o Regime Fiduciário

Fundo de Reserva: Foi constituído na Conta Vinculada do patrimônio separado um fundo de reserva no valor de R\$ 2.300.000,00 (dois milhões e trezentos mil), a ser utilizado, conforme a necessidade, independentemente de qualquer comunicação ou interpelação prévia, para o pagamento de despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a data da amortização mensal.

- I. Os recursos mantidos no Fundo de Reserva poderão ser aplicados pela Emissora em títulos públicos federais, fundos de investimento renda fixa ou referenciados DI, administrados por instituições financeiras classificadas como baixo risco de crédito ou certificados de depósito bancário emitidos por instituições financeiras classificadas como baixo risco de crédito.

4ª Série – Subordinados

Emissão: 1ª - **Série:** 4ª

Quantidade de CRI Seniores: 48 (quarenta e oito)

Valor Global da Série: R\$ 24.000.000 (vinte e quatro milhões de reais)

Valor Nominal Unitário: R\$ 500.000 (quinhentos mil reais)

Prazo de vencimento: 1.461 (mil quatrocentos e sessenta e um dias)

Atualização Monetária: IPCA/IBGE

Juros Remuneratórios: 8% ao ano, na forma do CRI

Período de Carência Inicial: 12 (doze) meses, contados da Data de Emissão, conforme disposto no Anexo III do Termo de Securitização;

Pagamento de Juros: Mensal, após carência, iniciando em 18 de junho de 2018

Pagamento de Amortização : Mensal iniciando em 18 de junho de 2019

Regime Fiduciários: Sim

Sistema de Registro, custódia eletrônica, distribuição e liquidação financeira: B3

Código do Ativo: 17E1689386

Registro na CVM: Dispensa ICVM 476/09

Conta centralizadora: BANCO BRADESCO | Ag 6569-2 | Conta – 16000-8

Data de Emissão: 18 de maio de 2017

Local de Emissão: Cidade e Estado de São Paulo

Data de Vencimento Final: 18 de maio de 2021

Taxa de amortização: de acordo com a tabela de amortização constante no Anexo III do Termo de Securitização

Garantia flutuante: Não

Garantias: Aval do Avalista, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, constituídos no âmbito do Contrato de Cessão, Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado.

Fundo de Reserva: Será constituído na Conta Centralizadora um Fundo de Reserva no valor de R\$ 600.000,00 (Seiscentos mil reais), com os recursos retidos pela emissora nos termos do contrato de cessão fiduciária de recebíveis, a ser utilizado, conforme a necessidade, independentemente de qualquer comunicação ou interpelação prévia, para

o pagamento de despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a data da amortização mensal.

- I. Os recursos mantidos no Fundo de Reserva poderão ser aplicados pela Emissora em títulos públicos federais, fundos de investimento renda fixa ou referenciados DI, administrados por instituições financeiras classificadas como baixo risco de crédito ou certificados de depósito bancário emitidos por instituições financeiras classificadas como baixo risco de crédito.

5ª Série – Subordinados

Emissão: 1ª - **Série:** 5ª

Quantidade de CRI Seniores: 32 (trinta e dois)

Valor Global da Série: R\$ 16.000.000 (dezesesseis milhões de reais)

Valor Nominal Unitário: R\$ 500.000 (quinhentos mil reais)

Prazo de vencimento: 1.461 (mil quatrocentos e sessenta e um dias)

Atualização Monetária: IPCA/IBGE

Juros Remuneratórios: 8% ao ano, na forma do CRI

Período de Carência Inicial: 12 (doze) meses, contados da Data de Emissão, conforme disposto no Anexo III do Termo de Securitização;

Pagamento de Juros: Mensal, após carência, iniciando em 25 de outubro de 2018.

Pagamento de Amortização: Mensal iniciando em 25 de outubro de 2019.

Regime Fiduciários: Sim

Sistema de Registro, custódia eletrônica, distribuição e liquidação financeira: B3

Código do Ativo: 1710903641

Registro na CVM: Dispensa ICVM 476/09

Conta centralizadora: BANCO BRADESCO | Ag - 6569-2 | Conta - 117979-9

Conta vinculada: BANCO BRADESCO | Ag - 6569-2 | Conta – 117978-0

Data de Emissão: 25 de setembro de 2017

Local de Emissão: Cidade e Estado de São Paulo

Data de Vencimento Final: 25 de setembro de 2021

Taxa de amortização: de acordo com a tabela de amortização constante no Anexo III do Termo de Securitização

Garantia flutuante: Não

Garantias: Aval na CCB, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, constituídos no âmbito do Contrato de Cessão, Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado.

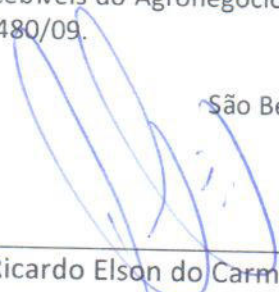
Fundo de Reserva: Será constituído na Conta Centralizadora um Fundo de Reserva no valor de R\$ 600.000,00 (Seiscentos mil reais), com os recursos retidos pela emissora nos termos do contrato de cessão fiduciária de recebíveis, a ser utilizado, conforme a necessidade, independentemente de qualquer comunicação ou interpelação prévia, para o pagamento de despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a data da amortização mensal.

- I. Os recursos mantidos no Fundo de Reserva poderão ser aplicados pela Emissora em títulos públicos federais, fundos de investimento renda fixa ou referenciados DI, administrados por instituições financeiras classificadas como baixo risco de crédito ou certificados de depósito bancário emitidos por instituições financeiras classificadas como baixo risco de crédito.

ATIVO	CRI - 1ª e 2ª série	CRA - 3ª série	CRI - 4ª série	CRI - 5ª série	TOTAL - 31.12.2018
Ativo Circulante					
Disponibilidades					
Caixa e equivalentes de caixa	7.105	951.962	268.760	3.526.522	4.754.349
Impostos a recuperar	7.003	26.596	17.266	27.190	78.055
Outros Créditos a Receber	333.838				333.838
Total do Ativo Circulante	347.946	978.558	286.026	3.553.712	5.166.242
Ativo Não Circulante					
Ativo realizável a longo prazo					
Títulos e valores imobiliários					
CRI – 1ª Emissão – série 1	47.217.754				47.217.754
CRI – 1ª Emissão – série 2	145.920.000				145.920.000
CRA – 1ª Emissão – série 3		21.956.374			21.956.374
CRA – 1ª Emissão – série 4			22.002.464		22.002.464
CRI – 1ª Emissão – série 5				17.017.556	17.017.556
Atualização CRI 1a Emissão-serie 1	67.815.025				67.815.025
Atualização CRI 1a Emissão-serie 2	137.919.985				137.919.985
Atualização CRI 1a Emissão-serie 3		1.165.280			1.165.280
Inadimplência PMT		2.473.844			2.473.844
Atualização CRI 1a Emissão-serie 4			4.314.933		4.314.933
Atualização CRI 1a Emissão-serie 5				3.000.692	3.000.692
Liquidação Títulos - Direitos Creditórios				(12.149.979)	(12.149.979)
Total do Ativo Não Circulante	398.872.764	25.595.498	26.317.397	7.868.269	458.653.928
TOTAL DO ATIVO	399.220.710	26.574.056	26.603.423	11.421.981	463.820.170
PASSIVO					
Passivo Circulante					
Outras obrigações					
Empréstimos e financiamentos			208.733		208.733
Receitas realizar	307.666	312.084	48.219	254.188	922.157
Total do Passivo Circulante	307.666	312.084	256.952	254.188	1.130.890
Passivo Não Circulante					
Títulos e valores mobiliários					
Vlr a repassar CRI – 1ª Emissão – série 1	48.640.000				48.640.000
Vlr a repassar CRI – 1ª Emissão – série 2	145.920.000				145.920.000
Vlr a repassar CRA – 1ª Emissão – série 3		21.638.199			21.638.199
Vlr a repassar CRA – 1ª Emissão – série 4			20.000.000		20.000.000
Vlr a repassar CRA – 1ª Emissão – série 5				8.794.775	8.794.775
Juros CRI 1ª Emissão - série 1	66.524.497				66.524.497
Juros CRI 1ª Emissão - série 2	137.919.985				137.919.985
Juros CRI 1ª Emissão - série 3		2.150.551			2.150.551
Inadimplência PMT		2.473.843			2.473.843
Juros CRI 1ª Emissão - série 4			6.353.875		6.353.875
Juros CRI 1ª Emissão - série 5				2.385.054	2.385.054
Total do Passivo Não Circulante	399.004.482	26.262.593	26.353.875	11.179.829	462.800.779
Patrimônio Líquido					
Prejuízos acumulados					
	(91.438)	(621)	(7.404)	(12.036)	(111.499)
Total do Patrimônio Líquido	(91.438)	(621)	(7.404)	(12.036)	(111.499)
TOTAL DO PASSIVO	399.220.710	26.574.056	26.603.423	11.421.981	463.820.170

As informações sobre os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e Certificado de Recebíveis do Agronegócio (CRA), estão de acordo com o requerido pela instrução CVM nº 480/09.

São Bernardo do Campo, 26 de março de 2020.



Ricardo Elson do Carmo
Diretor Presidente
CPF: 167.780.268-55



Alexandre Domingos Ferreira
Diretor Vice-Presidente
CPF: 181.740.688-48



Miriam Delgado Froes
CPF: 025.876.169-56
CRC: PR 55471/O-0 S SP