

**Patrimônio separado da Série 07, 08  
da primeira emissão - Código IF  
nº CRA0180020A - CRA01800209 da Cibrasec  
Companhia Brasileira de Securitização**

Relatório do auditor independente acompanhado das demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2019



# Índice

	<b>Página</b>
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis para o período findo em 31 de dezembro de 2019	9

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

---

**Grant Thornton Auditores Independentes**

Av. Eng. Luís Carlos Berrini, 105 - 12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP) Brasil

T +55 11 3886-5100

À Administradora e Investidores do Patrimônio Separado  
**Patrimônio separado da Série 07, 08 da primeira emissão -  
Código IF nº CRA0180020A - CRA01800209 da Cibrasec  
Companhia Brasileira de Securitização**  
São Paulo – SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da Patrimônio separado da Série 07, 08 da primeira emissão - Código IF nº CRA0180020A - CRA01800209 (“Patrimônio Separado”), administrado pela Cibrasec Companhia Brasileira De Securitização (“Securitizadora”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado 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 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Patrimônios Separados regidos pela Lei nº 9.514/1997, e também consideram as disposições previstas na Instrução CVM nº 600/2018 para elaboração dessas demonstrações contábeis de propósito especial, conforme Nota Explicativa nº 2.

## Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Patrimônio Separado, 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 (PAA) 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.

### **Existência, precisão, valorização e liquidação dos recebíveis que servem de lastro para o certificado de recebíveis agropecuários**

**(Conforme Nota Explicativa nº 4)**

#### **Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA**

O Patrimônio Separado possuía direitos creditórios emitidos com Regime Fiduciário sem aquisição dos riscos e benefícios na carteira. A existência, realização e valorização dos recebíveis que servem de lastro para suportar os valores que serão repassados para os investidores, e por esse motivo foi tratado como assunto relevante neste primeiro ano de auditoria.

#### **Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria**

O valor recuperável dos direitos creditórios detidos pelo Patrimônio Separado é determinado por meio de estudo técnico, o qual contempla a utilização de julgamentos e premissas relevantes, que incluem análises sobre fatores externos, condições econômicas gerais e capacidade de liquidação futura pelo devedor/cedente, bem como fatores internos, tais como histórico de pagamentos e garantias. Esses fatores são considerados na identificação de indícios de perda por redução ao valor recuperável dos direitos creditórios bem como no cálculo do valor recuperável. Devido à relevância e ao nível de julgamento inerente à determinação do valor recuperável dos direitos creditórios, consideramos esse assunto como significativo para a nossa auditoria.

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** avaliação do recálculo do valor presente dos recebíveis com base nas taxas de juros e demais condições pactuadas contratualmente; **(ii)** conciliação contábil da carteira; **(iii)** validação da existência, por meio da verificação de contrato; **(iv)** testes documentais para os recebimentos financeiros dos direitos creditórios; **(v)** análise da aderência das divulgações efetuadas das demonstrações contábeis atendem aos requisitos estabelecidos pela Instrução CVM nº 600/2018;

Com base na abordagem e nos procedimentos de auditoria efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Patrimônio Separado na preparação de suas demonstrações contábeis, foram adequados para atendimento da Lei nº 9.514/1997 e do art. 25-A da Instrução CVM nº 600/2018, no contexto das referidas demonstrações contábeis do Patrimônio Separado tomadas em conjunto

## Responsabilidades da Administração da Securitizadora pelas demonstrações contábeis

A Administração da Securitizadora é responsável pela elaboração das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados, regidos pela Lei nº 9.514/1997 e que também consideram as disposições previstas na Instrução CVM nº 600/2018, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração da Securitizadora é responsável, dentro das prerrogativas previstas na Lei nº 9.514/97, pela avaliação da capacidade do Patrimônio Separado continuar operando conforme o Termo de Securitização dos Créditos, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional.

## Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

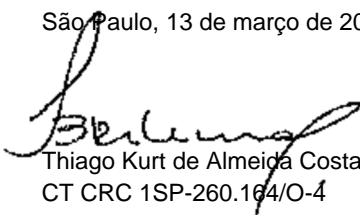
Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para /planejamos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Patrimônio Separado;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Patrimônio Separado. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Patrimônio Separado a não mais se manter em continuidade operacional.

Comunicamo-nos com a Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 13 de março de 2020



Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer  
CT CRC 1SP-260.164/O-4

Grant Thornton Auditores Independentes  
CRC 2SP-025.583/O

CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO

BALANÇO PATRIMONIAL VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 7 e 8 DA PRIMEIRA EMISSÃO – IF N°CRA0180020A - CRA01800209

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2019

(Em milhares de Reais)

<u>ATIVO</u>	<u>Nota</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>PASSIVO</u>	<u>Nota</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
CIRCULANTE	<u>Explicativa</u>	<u>46,115</u>	<u>36</u>	CIRCULANTE	<u>Explicativa</u>	<u>46,115</u>	<u>36</u>
Caixa e equivalentes de caixa		-	-	Captação de recursos	5	46,105	-
Bancos conta movimento		-	-	Obrigações por emissão de CRA com regime fiduciário	5.a	46,105	-
Títulos e Valores Mobiliários		<u>10</u>	<u>36</u>				
Direitos creditórios	4	<u>46,105</u>	-	Outras obrigações	6	<u>10</u>	<u>36</u>
Recebíveis de agronegócio com regime fiduciário	4.a	<u>46,105</u>	-	Credores diversos		<u>10</u>	<u>36</u>
NÃO CIRCULANTE		<u>99,550</u>	<u>147,975</u>	NÃO CIRCULANTE		<u>99,550</u>	<u>147,975</u>
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO		<u>99,550</u>	<u>147,975</u>				
Direitos creditórios	4	<u>99,550</u>	<u>147,975</u>	Captação de recursos	5	<u>99,550</u>	<u>147,975</u>
Recebíveis de agronegócio com regime fiduciário	4.a	<u>99,550</u>	<u>147,975</u>	Obrigações por emissão de CRA com regime fiduciário	5.a	<u>99,550</u>	<u>147,975</u>
TOTAL DO ATIVO		<u>145,665</u>	<u>148,011</u>	TOTAL DO PASSIVO		<u>145,665</u>	<u>148,011</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS VINCULADOS AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 7 e 8 DA PRIMEIRA EMISSÃO – IF  
NºCRA0180020A - CRA01800209

PERÍODO DE 21 DE MAIO DE 2018 (DATA INÍCIO DA EMISSÃO) ATÉ 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019  
(Em milhares de Reais)

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
RECEITAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA		
Direitos creditórios	9,307	5,775
Total das receitas da intermediação financeira	9,307	5,775
DESPESAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA		
Captação no mercado	(9,307)	(5,777)
Total das despesas da intermediação financeira	(9,307)	(5,777)
RESULTADO BRUTO DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA	-	(2)
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS		
Outras despesas administrativas	(1)	-
Despesas tributárias	-	(2)
Resultado financeiro	1	4
Total de outras receitas (despesas) operacionais	-	2
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA VINCULADOS AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 7 e 8 DA PRIMEIRA EMISSÃO

- IF N°CRA0180020A - CRA01800209

PERÍODO DE 21 DE MAIO DE 2018 (DATA INÍCIO DA EMISSÃO) ATÉ 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

(Em milhares de Reais)

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO - método direto		
ENTRADAS DE CAIXA		
(+) Recebimento de direitos creditórios	11,671	65
(+) Outras entradas	27	-
(+) Emissão do CRI	-	142,234
Total das entradas de caixa	11,698	142,299
SAIDAS DE CAIXA		
(-) Pagamentos efetuados à classe sênior	(6,872)	-
Juros	(6,872)	-
(-) Pagamentos efetuados à classe júnior	(4,754)	-
Juros	(4,754)	-
(-) Pagamento de despesas	(1)	(88)
(-) Pagamentos de cessão de direitos creditórios	-	(142,177)
(-) Outras saídas	(71)	(34)
Total das saídas de caixa	(11,698)	(142,299)
VARIAÇÃO LÍQUIDA NO CAIXA DO PATRIMÔNIO SEPARADO	<u>-</u>	<u>-</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício / período	<u>-</u>	<u>-</u>
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício / período	<u>-</u>	<u>-</u>
VARIAÇÃO LÍQUIDA NO CAIXA DO PATRIMÔNIO SEPARADO	<u>-</u>	<u>-</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



**CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO**  
**SÉRIES 007 E 008 DA PRIMEIRA EMISSÃO – IF N°CRA0180020A - CRA01800209**

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 e de 2018  
(Em milhares de reais - R\$)

---

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO (“Emissora”) é uma empresa domiciliada no Brasil, com escritório localizado na cidade de São Paulo - SP, na Avenida Paulista, 1.439, 2º sobreloja.

A Emissora iniciou suas atividades em 31 de julho de 1997 e tem como principais objetivos sociais: (a) a securitização de financiamentos imobiliários e de créditos oriundos de operações imobiliárias ou do agronegócio; (b) a prestação de serviços referentes a operações no mercado secundário de hipotecas e de créditos oriundos de operações imobiliárias; e (c) a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio - CRA.

No desempenho do seu objeto social e na condição de Emissora dos Certificados de Recebíveis do agronegócio e em cumprimento ao disposto no art. 12 da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997 e da IN CVM nº 600, de 01 de agosto de 2018, a CIBRASEC constituiu o Patrimônio Separado (“Patrimônio Separado”) aos quais se referem as demonstrações financeiras ora disponibilizadas, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Em complemento, registramos a seguir outras informações relacionadas ao Patrimônio Separado citado:

- a) Datas de início e término da emissão: 21/05/2018 a 01/08/2023.
- b) Sumário das operações efetuadas: Emissão lastreada em direitos creditórios agronegócio do segmento.
- c) Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios: a operação não tem previsão de aquisição de novos direitos creditórios durante o seu curso.
- d) Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos: A emissão não conta com a contratação de instrumentos financeiros derivativos, motivo pelo qual não foram identificados riscos relacionados à contratação desses instrumentos na estrutura da Emissão.
- e) Garantias envolvidas na estrutura da securitização, tais como sobrecolateralização, subordinação ou coobrigação e a forma como essas garantias foram utilizadas durante o exercício: Alienação Fiduciária e Regime Fiduciário.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 e de 2018  
(Em milhares de reais - R\$)

---

## 2. BASE DE PREPARAÇÃO

As informações anuais individuais do Patrimônio Separado foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados (nota 3), de acordo com os requerimentos do art. 34 da Instrução CVM 600, de 1º de agosto de 2018.

A emissão das informações anuais individuais foi autorizada pela Diretoria da Emissora em 13 de março de 2020.

Moeda funcional e moeda de apresentação - Estas informações anuais individuais são apresentadas em Real (R\$), que é a moeda funcional da Emissora. Todas as informações financeiras apresentadas foram arredondadas para a unidade de milhar mais próxima, exceto quando indicado de outra forma.

Uso de estimativas e julgamentos - A preparação das informações anuais individuais exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados efetivos podem divergir dessas estimativas.

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

## 3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS APLICÁVEIS AOS PATRIMÔNIOS SEPARADOS

As práticas contábeis descritas abaixo foram aplicadas de maneira consistente no período apresentado.

### a) Moeda estrangeira

No atual contexto operacional, o Patrimônio Separado não tem transações referenciadas em moeda estrangeira.

### b) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por ativos que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

### c) Instrumentos financeiros

Ativos financeiros não derivativos

São classificados nas seguintes categorias: (i) ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado e (ii) ativos financeiros mensurados ao custo amortizado. A Emissora baixa um ativo financeiro relacionado ao Patrimônio Separado, se for o caso, quando tem seus direitos contratuais retirados, cancelados ou vencidos.

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

Representados por aplicações financeiras e mensurados pelo valor justo por meio do resultado, 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 mensurados ao custo amortizado

São representados por direitos creditórios, 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 direitos creditórios são medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

Passivos financeiros não derivativos

São representados substancialmente por obrigações por emissão de CRI/CRA, reconhecidos inicialmente pelo valor justo, acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis na data de negociação na qual a Emissora identifica que o Patrimônio Separado 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.

- d) Redução ao valor recuperável (“impairment”).

Ativos financeiros

O Patrimônio Separado reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas de crédito esperadas, o Patrimônio Separado considera informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica do Patrimônio Separado, na avaliação de crédito e suas garantias considerando informações prospectivas.

O Patrimônio Separado considera um ativo financeiro como inadimplente quando o ativo estiver vencido há mais de 90 dias.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 e de 2018  
(Em milhares de reais - R\$)

---

#### *Mensuração das perdas de crédito esperadas*

As perdas de crédito esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito. As perdas de crédito são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos e ao Patrimônio Separado de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que o Patrimônio Separado espera receber).

Em decorrência da relação estabelecida entre a Emissora e o Patrimônio Separado objeto de divulgação, se concluído como necessário o registro uma provisão para suportar eventuais perdas, os seus respectivos impactos serão igualmente registrados contabilmente no passivo do Patrimônio Separado. Considerando a estrutura financeira da operação de securitização, as garantias a ela agregadas, bem como a expectativa de evolução e recebimento dos recebíveis-lastro da Emissão, para a apuração de eventual provisão, são considerados adicionalmente os requisitos a seguir:

- Com relação aos devedores: será considerada a situação atual de cada crédito que lastreia a emissão, mediante classificação em (i) em dia e (ii) em atraso, classificado por número de parcelas em atraso.
- Com relação às garantias: será considerada a existência e respectiva capacidade de realização, na operação, das seguintes garantias: (i) coobrigação do cedente ou de terceiros (“fiança”), (ii) cessão fiduciária (“colateral”), (iii) garantia real imobiliária (alienação fiduciária ou hipoteca) e (iv) outras.
- Com relação às obrigações do Patrimônio Separado: serão considerados os valores relativos a (i) pagamentos futuros devidos aos investidores, (ii) despesas para administração da operação até seu encerramento e (iii) custos estimados com execução das garantias.

#### Ativos não financeiros

O valor contábil dos ativos não financeiros do Patrimônio Separado 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.

#### e) Provisões

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado e/ou expectativa futura, se a Emissora, em nome do Patrimônio Separado, 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 e de 2018  
(Em milhares de reais - R\$)

---

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

Ativos contingentes

Não são reconhecidos nas informações anuais, 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 - ou mesmo em função de eventuais situações que sugiram potenciais perdas futuras relacionadas à Emissão - , que possa gerar uma saída de recursos e 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. Não são provisionados, mas divulgados, se classificados como perda possível e não provisionados, nem divulgados, se classificados como perda remota.

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 o patrimônio separado não possuía processos judiciais a serem apresentados.

f) Resultado

Receita intermediação financeira

É formada pelo montante de juros, deságios/ágios, atualização monetária e outras eventuais receitas acessórias (encargos moratórios, multas, entre outras) auferidas nas carteiras de Recebíveis do agronegócio.

Essas receitas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que é provável que os benefícios econômicos financeiros possam ser efetivamente auferidos, (ii) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de maneira confiável; e (iii) de que o valor da receita operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

Resultado auferido nos investimentos em títulos e valores mobiliários

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre os valores 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.

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

g) Despesa de intermediação financeira

É formada pelo montante de juros, ágios/deságios e atualização monetária apuradas nos Certificados de Recebíveis do agronegócio emitidos, bem como demais despesas vinculadas diretamente à emissão desses certificados.

Essas despesas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de maneira confiável; e (ii) 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.

h) Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário

É formado como consequência do processo de segregação das demonstrações financeiras dos patrimônios separados das demonstrações financeiras da securitizadora, dentre os quais se destacam a observância da legislação aplicável aos CRA e a legislação tributária, representando a destinação do resultado apurado no período, para composição dos valores a serem suportados pelo investidor caso essas insuficiências venham efetivamente a impactar às expectativas de retorno da emissão ou por valores a serem destinados no encerramento da operação conforme estabelece as determinações legais.

i) Imposto de renda e contribuição social

Em decorrência do disposto na legislação tributária vigente, a tributação dos eventuais resultados do Patrimônio Separado é realizada em base consolidada com os resultados registrados pela Emissora. Nesse sentido, não são evidenciados gastos relacionados à tributação a título de Imposto de Renda e de Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.

j) Informação por segmento

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

**CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO**  
**SÉRIES 007 E 008 DA PRIMEIRA EMISSÃO – IF N°CRA0180020A - CRA01800209**

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 e de 2018  
(Em milhares de reais - R\$)

---

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

**4. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS - RECEBÍVEIS DO AGRONEGÓCIO**

Representam valores de operações de aquisição de recebíveis do agronegócio, efetuadas de acordo com a Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, que dispõe sobre o certificado de direitos creditórios do agronegócio.. Essas operações têm condições de realização contratualmente estabelecidas e, dessa forma, caracterizam-se como empréstimos e recebíveis. Esse fato implica apresentação dos seus saldos a valor presente apurado pela taxa contratada.

Os recebíveis vinculados ao regime fiduciário constituem o lastro de CRA emitidos nesse regime. Pela fidúcia, tais créditos ficam excluídos do patrimônio comum da Emissora, passando a constituir direitos patrimoniais separados, com o propósito específico e exclusivo de responder pela realização dos direitos dos investidores, exceto os com regime fiduciário com coobrigação.

**a) Descrição dos direitos creditórios agronegócio:**

Emissão lastreada em direitos creditórios representados por debêntures da Brasilagro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas agronegócio do segmento, custodiados pela Pentágono Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., vinculados em regime fiduciário para a emissão de Certificados de Recebíveis do agronegócio - CRA, sendo a 007ª e 008ª séries da 1ª Emissão da Companhia, sob registro ISIN BRCBSCCRA070 e IF CRA0180020A e CRA01800209.

**CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO**  
**SÉRIES 007 E 008 DA PRIMEIRA EMISSÃO – IF N°CRA0180020A - CRA01800209**

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 e de 2018  
(Em milhares de reais - R\$)

---

- b) Valores vencidos e a vencer, por faixa de vencimento, incluindo os montantes a vencer com parcelas vencidas:

Créditos vinculados

a. por prazo de vencimento (a vencer)	31/12/2019	31/12/2018
i. até 30 dias	-	-
ii. de 31 a 60 dias	-	-
iii. de 61 a 90 dias	-	-
iv. de 91 a 120 dias	-	-
v. de 121 a 150 dias	-	-
vi. de 151 a 180 dias	-	-
vii. de 180 a 360 dias	46.105	-
viii. acima de 360 dias	99.550	147.975

b. inadimplentes (valor das parcelas inadimplentes)

	31/12/2019	31/12/2018
i. vencidos e não pagos até 30 dias	-	-
ii. vencidos e não pagos de 31 a 60 dias	-	-
iii. vencidos e não pagos de 61 a 90 dias	-	-
iv. vencidos e não pagos de 91 a 120 dias	-	-
v. vencidos e não pagos de 121 a 150 dias	-	-
vi. vencidos e não pagos de 151 a 180 dias	-	-
vii. vencidos e não pagos de 181 a 360 dias	-	-
viii. vencidos e não pagos acima de 360 dias	-	-

- c) Montante da provisão constituída e a sua movimentação durante o exercício:

Na análise da Securitizadora, não há provisão a ser constituída para os ativos vinculados ao patrimônio separado.

- d) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios:

A emissão conta com garantia de alienação fiduciária de e créditos vinculados.

- e) Procedimentos de cobrança dos direitos creditórios inadimplidos, incluindo a execução de garantias e custos envolvidos:

Os procedimentos de cobrança adotados pela Emissora inicia-se imediatamente após a verificação de eventual inadimplência dos créditos, e leva em consideração o intervalo de tempo entre a arrecadação e o fluxo previsto de pagamento de amortização e juros dos Certificados, objetivando a melhor performance da liquidez do patrimônio separado.



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 e de 2018  
(Em milhares de reais - R\$)

---

- f) Eventos de pré-pagamento ocorridos durante o exercício e o impacto sobre o resultado e a rentabilidade dos investidores:

Não houve no exercício eventos de pré-pagamento das operações.

- g) Informações sobre a aquisição substancial ou não dos riscos e benefícios da carteira, incluindo, a metodologia adotada pela Emissora para a definição dessa avaliação, os valores dos direitos creditórios adquiridos com ou sem retenção substancial de riscos e, para os direitos creditórios adquiridos sem retenção substancial de riscos, a segregação dos valores por entidade que reteve substancialmente os riscos e benefícios:

A emissora não assume a retenção de riscos e benefícios vinculados às emissões de Certificados de titularidade dos investidores.

5. **INFORMAÇÕES SOBRE O PASSIVO DA EMISSÃO - RECURSOS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS DO AGRONEGÓCIO - CRA**

Referem-se a operações de captação de recursos no mercado financeiro, através de títulos de Certificados de Recebíveis do agronegócio (CRA). Os CRA são títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreado em créditos agronegócio e constituem promessa de pagamento em dinheiro.

Os CRA emitidos sob o regime fiduciário estão lastreados por créditos agronegócio vinculados a esse regime, os quais ficam excluídos do patrimônio comum da Emissora. Os acompanhamentos desses CRA são efetuados por agente fiduciário, legitimado a praticar todos os atos necessários à proteção dos direitos dos investidores.

A totalidade dos títulos emitidos vinculados a este Patrimônio Separado apresenta as seguintes características:

- a) Valores relativos a série e às suas principais respectivas características:

Série: 7º

Prazo de vencimento:	31 meses
Taxa de juros efetiva:	106,50% da variação do Indexador
Indexador:	CDI
Periodicidade de Indexação:	Mensal
Cronograma de amortização:	Anual com carência até 31/07/2020

Série: 8º

Prazo de vencimento:	43 meses
Taxa de juros efetiva:	110% da variação do Indexador
Indexador:	CDI
Periodicidade de Indexação:	Mensal
Cronograma de amortização:	Anual com carência até 31/07/2020

**CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO**  
**SÉRIES 007 E 008 DA PRIMEIRA EMISSÃO – IF N°CRA0180020A - CRA01800209**

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 e de 2018  
(Em milhares de reais - R\$)

---

b) Principais direitos políticos inerentes a cada classe de certificado:

Todos os certificados são da classe sênior.

c) Sumário das principais deliberações de investidores reunidos em assembleia durante o exercício:

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS DO AGRONEGÓCIO DA 7ª E 8ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO, REALIZADA EM SEGUNDA CONVOCAÇÃO EM 18 DE DEZEMBRO DE 2019.

Deliberar sobre:

(a) Aprovar a alteração da alínea "(0)" da Cláusula 4.21.3 do Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Duas Séries, para colocação privada, da Brasil Agro Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas ("Escritura de Emissão"), de modo que o valor limite constante do item "v" da referida alínea passe a corresponder a R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais);

(b) Autorizar o Agente Fiduciário para, em conjunto com a Emissora, realizar todos os atos, celebrar todos e quaisquer contratos, aditamentos ou documentos necessários que se façam necessários para implementar a deliberação acima.

Os Titulares dos CRA presentes decidiram sobre o item (a) da Ordem do Dia, aprovada por 96,49% dos titulares dos CRA presentes, a alteração da alínea "(0)" da Cláusula 4.21.3 da Escritura de Emissão.

Fica consignado que o titular representando 3,51% dos CRA presentes, não aprovou a matéria do referido item.

Sobre o item (b) da Ordem do Dia, foi aprovado por 96,49% dos titulares presentes. Os titulares representando 3,51% se abstiveram ao voto do referido item.

6. CREDITORES DIVERSOS

Representados por valores retidos a título de fundo de reserva e para cobertura de despesas da operação no montante de R\$ 10 (R\$ 36 em 31 de dezembro de 2018).

7. PRESTADORES DE SERVIÇOS.

Não ocorrem no exercício de 2018 e 2019, despesas com prestação de serviços.

8. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA EMISSÃO

Não foi contratada classificação de risco para esta emissão

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 e de 2018  
(Em milhares de reais - R\$)

---

9. RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

Para o adequado gerenciamento e divulgação da existência de eventuais conflitos de interesse, a Emissora, como parte de suas práticas de governança corporativa, evidencia que não contratou quaisquer outros serviços, além da auditoria independente de suas demonstrações financeiras, dentre as quais estão consideradas as demonstrações financeiras desse Patrimônio Separado, junto à empresa Grant Thornton Auditores Independentes, ou a quaisquer outras empresas ou pessoas a ela ligadas, direta ou indiretamente.

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

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

10. EVENTOS SUBSEQUENTES

Não foram identificados eventos subsequentes que possam afetar as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019, quer vinculados a situações eventualmente existentes antes, ou que tenham surgido após a data de levantamento dessas demonstrações financeiras.

11. OUTRAS INFORMAÇÕES

Não foram identificadas outras informações relevantes, além daquelas já divulgadas, ao completo entendimento dessas demonstrações financeiras.

\* \* \*