

Patrimônio Separado  
da Série 165 da  
segunda emissão -  
Código IF Nº  
11L0019693

**Demonstrações financeiras para  
o exercício findo em  
31 de dezembro de 2018**



KPMG Auditores Independentes

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

À Administradora e aos Investidores do

Patrimônio Separado da Série 165 da segunda emissão – Código IF N°  
11L0019693.

São Paulo - SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da Série 165 da segunda emissão – Código IF N° 11L0019693 (“Patrimônio Separado”), administrado pela CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização (“Securitizadora”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 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 financeiras acima referidas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei 9.514/97, e também consideram as disposições previstas na ICVM 480/2018 para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme nota explicativa n° 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 financeiras". 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.

## Ênfase – Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras e restrição sobre o uso

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 2 que descreve que a base contábil dessas demonstrações financeiras, elaboradas exclusivamente para atendimento da lei 9.514/97 e do art. 25-A da ICVM 480/2018, que requer que as Securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta. Adicionalmente, o art. 25-A dispensou a apresentação comparativa. Consequentemente, as demonstrações financeiras podem não servir para outra finalidade. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

## Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

### **Perda por redução ao valor recuperável (*impairment*) dos direitos creditórios (Nota explicativa nº 3 e 4)**

<b>Principal assunto de auditoria</b>	<b>Como nossa auditoria conduziu esse assunto</b>
<p>O valor recuperável dos direitos creditórios detidos pela 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.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• avaliação da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse estudo, tais como histórico de pagamentos, capacidade de liquidação futura e avaliações das garantias; e;</li><li>• avaliação dos cálculos matemáticos incluídos em tais estudos; e</li><li>• avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.</li></ul> <p>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima</p>

	resumidos, consideramos aceitáveis os saldos dos direitos creditórios no tocante à sua recuperabilidade, bem como as divulgações relacionadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018.
--	---

<b>Lastro dos direitos creditórios (Nota explicativa nº 3 e 4)</b>	
<b>Principal assunto de auditoria</b>	<b>Como nossa auditoria conduziu esse assunto</b>
Devido à relevância do saldo em direitos creditórios, detidos pelo Patrimônio Separado em 31 de dezembro de 2018 e, pelo fato de não existir uma câmara de liquidação ou um mercado organizado de negociação de direitos creditórios no país, por meio do qual seja possível efetuar o controle da custódia de acordo com as negociações efetuadas, consideramos a verificação da existência dos lastros dos direitos creditórios como um assunto significativo para a nossa auditoria.	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• teste de existência por meio da inspeção, em base amostral, dos documentos que comprovam a liquidação financeira desses direitos creditórios;</li> <li>• avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.</li> </ul> <p>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos dos direitos creditórios no tocante à sua existência, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018.</p>

### Responsabilidades da administração da Securitizadora pelas demonstrações financeiras

A administração da Securitizadora é responsável pela elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados, regidos pela Lei 9.514/97 e que também consideram as disposições previstas na ICVM 480/2018, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração da Securitizadora é responsável, dentro das prerrogativas previstas na lei 9.514/97, pela avaliação da capacidade do Patrimônio Separado continuar operando conforme o Termo de Securtização dos Créditos, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional.

## Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Patrimônio Separado.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos 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 a administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 05 de abril de 2019

KPMG Auditores Independentes  
CRC 2SP014428/O-6



Eduardo Tomazelli Remedi  
Contador CRC SP259915/O-0

CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO

BALANÇO PATRIMONIAL VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 165 DA SEGUNDA EMISSÃO – IF Nº11L0019693  
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018  
(Em milhares de Reais)

<u>ATIVO</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>PASSIVO</u>	<u>31/12/2018</u>
<b>CIRCULANTE</b>	<b><u>10.213</u></b>	<b>CIRCULANTE</b>	<b><u>8.550</u></b>
Caixa e equivalentes de caixa	<u>124</u>	Captação de recursos	<u>6.738</u>
Bancos conta movimento	124	Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário	6.738
Aplicações financeiras	<u>832</u>	Outras obrigações	<u>1.812</u>
Aplicações financeiras de liquidez imediata	832	Fiscais e previdenciárias	1
Direitos creditórios	<u>8.401</u>	Provisão para pagamentos a efetuar	1
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário	8.401	Credores diversos	1.810
Outros créditos	<u>856</u>		
Devedores diversos	856		
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b><u>30.315</u></b>	<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b><u>31.978</u></b>
Direitos creditórios	<u>30.315</u>	Captação de recursos	<u>31.978</u>
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário	30.315	Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário	31.978
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b><u>40.528</u></b>	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b><u>40.528</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS VINCULADOS AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 165 DA SEGUNDA EMISSÃO – IF Nº11L0019693  
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018  
(Em milhares de Reais)

---

	Nota <u>explicativa</u>	<u>31/12/2018</u>
RECEITAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA		
Direitos creditórios		2.663
<b>Total das receitas da intermediação financeira</b>		<b>2.663</b>
DESPESAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA		
Captação no mercado		(2.663)
<b>Total das despesas da intermediação financeira</b>		<b>(2.663)</b>
<b>RESULTADO BRUTO DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA</b>		<b>-</b>
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS		
Outras despesas administrativas		(1)
Despesas tributárias		(7)
Resultado financeiro		34
Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário		(26)
<b>Total de outras receitas (despesas) operacionais</b>		<b>-</b>
<b>RESULTADO ANTES DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL E DO IMPOSTO DE RENDA</b>		<b>-</b>
<b>LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>		<b>-</b>

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 165 DA SEGUNDA EMISSÃO – IF Nº11L0019693  
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018  
(Em milhares de Reais)

---

31/12/2018

**FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO - método direto**

**ENTRADAS DE CAIXA**

(+) Recebimento de direitos creditórios 16.188

**Total das entradas de caixa 16.188**

**SAIDAS DE CAIXA**

(-) Pagamentos efetuados à classe sênior 10.266

    Amortização do principal 8.289

    Juros 1.977

(-) Pagamento de despesas 27

(-) Outros pagamentos 3.553

(-) Outras saídas 2.434

**Total das saídas de caixa 16.280**

**VARIAÇÃO LÍQUIDA NO CAIXA DO PATRIMÔNIO SEPARADO (92)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

---

CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO  
SÉRIE 165 DA SEGUNDA EMISSÃO – IF Nº11L0019693

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018, LEVANTADAS PARA PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(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 imobiliários 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: 14/12/2011 a 01/12/2031.
- b) Sumário das operações efetuadas: Emissão lastreada em direitos creditórios imobiliários do segmento residencial.
- 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, Regime fiduciário e Coobrigação do Cedente.

CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO  
SÉRIE 165 DA SEGUNDA EMISSÃO – IF Nº11L0019693

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018, LEVANTADAS PARA PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(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, que dispensa a apresentação destas demonstrações financeiras de forma comparativa em sua adoção inicial.

A emissão das informações anuais individuais foi autorizada pela Diretoria da Emissora em 29 de Março de 2019.

**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 no exercício apresentado.

### **a) Moeda estrangeira**

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

### **b) Caixa e equivalentes de caixa**

Inclui caixa e saldos positivos em conta movimento.

CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO  
SÉRIE 165 DA SEGUNDA EMISSÃO – IF Nº11L0019693

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018, LEVANTADAS PARA PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Em milhares de reais - R\$)

---

c) Instrumentos financeiros

c.1) 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.

c.2) 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.

CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO  
SÉRIE 165 DA SEGUNDA EMISSÃO – IF Nº11L0019693

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018, LEVANTADAS PARA PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Em milhares de reais - R\$)

---

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.

*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.

CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO  
SÉRIE 165 DA SEGUNDA EMISSÃO – IF Nº11L0019693

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018, LEVANTADAS PARA PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Em milhares de reais - R\$)

---

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.

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 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 imobiliários.

Essas receitas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que é provável que os benefícios econômicos financeiros poderão 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018, LEVANTADAS PARA PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Em milhares de reais - R\$)

---

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 imobiliários 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 CRI 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 a tributação a título de Imposto de Renda e de Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.

CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO  
SÉRIE 165 DA SEGUNDA EMISSÃO – IF Nº11L0019693

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018, LEVANTADAS PARA PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Em milhares de reais - R\$)

---

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.

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

**4. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS - RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**

Representam valores de operações de aquisição de recebíveis imobiliários, efetuadas de acordo com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliários. 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 CRI 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 imobiliários:

Emissão lastreada em Cédulas de Crédito Imobiliário, representativas de direitos creditórios imobiliários decorrentes de contratos de financiamento, vinculados em regime fiduciário para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, sendo a 165ª série da 2ª Emissão da Companhia, sob registro IF 11L0019693, emitidos pelo Itáú Unibanco S.A..



CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO  
SÉRIE 165 DA SEGUNDA EMISSÃO – IF Nº11L0019693

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018, LEVANTADAS PARA PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(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**

<b>a. por prazo de vencimento (a vencer)</b>	<b>31/12/2018</b>
i. até 30 dias	712
ii. de 31 a 60 dias	708
iii. de 61 a 90 dias	700
iv. de 91 a 120 dias	695
v. de 121 a 150 dias	690
vi. de 151 a 180 dias	686
vii. acima de 180 dias	34.525

  

<b>b. inadimplentes (valor das parcelas inadimplentes)</b>	<b>31/12/2018</b>
i. vencidos e não pagos até 30 dias	13
ii. vencidos e não pagos de 31 a 60 dias	1
iii. vencidos e não pagos de 61 a 90 dias	1
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 acima de 180 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 e coobrigação do cedente.

- 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.

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

No 1º trimestre de 2018 ocorreram eventos de pré-pagamentos envolvendo 59 contratos, no valor de R\$ 1.224, a duration foi afetada de 42 para 41 e a TIR permaneceu em 6,4%a.a.

CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO  
SÉRIE 165 DA SEGUNDA EMISSÃO – IF Nº11L0019693

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018, LEVANTADAS PARA PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Em milhares de reais - R\$)

---

No 2º trimestre de 2018 ocorreram eventos de pré-pagamentos envolvendo 39 contratos, no valor de R\$ 1.184, a duration foi afetada de 42 para 41 e a TIR permaneceu em 6,4%a.a.

No 3º trimestre ocorreram eventos de pré-pagamentos envolvendo 39 contratos, no valor de R\$ 978, a duration foi afetada de 42 para 41 e a TIR permaneceu em 6,4%a.a.

No 4º trimestre de 2018 ocorreram eventos de pré-pagamentos envolvendo 41 contratos, no valor de R\$ 1.061, a duration foi afetada de 42 para 41 e a TIR permaneceu em 6,4%a.a.

- 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 IMOBILIÁRIOS – CRI**

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

Os CRI emitidos sob o regime fiduciário estão lastreados por créditos imobiliários vinculados a esse regime, os quais ficam excluídos do patrimônio comum da Emissora. O acompanhamento desses CRI 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 à série e às suas principais respectivas características:

Prazo de vencimento:	155 meses
Taxa de juros efetiva:	6,38%a.a juros + 100% variação do Indexador
Indexador:	Taxa Referencial -TR
Periodicidade de Indexação:	Mensal
Cronograma de amortização:	Mensal

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

CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO  
SÉRIE 165 DA SEGUNDA EMISSÃO – IF Nº11L0019693

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018, LEVANTADAS PARA PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Em milhares de reais - R\$)

---

Todos os certificados são da classe sênior.

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

Durante o exercício não houve quaisquer assembleias ou deliberações dos investidores.

**6. DEVEDORES DIVERSOS**

Representados valores pagos por antecipação de fluxo de amortização e de juros ao final de cada mês, no montante de R\$ 856, cuja baixa é realizada no primeiro dia útil do mês seguinte.

**6. CREDORES DIVERSOS**

Representados por saldo de parcelas recebidas que encontram-se em processo de classificação no montante de R\$ 1.636 por valores apurados como decorrência do processo de estruturação da operação cuja destinação - até o término da operação - está condicionada a sua realização em caixa e ao atendimento de condições a eles vinculadas no montante de R\$ 174.

**7. PRESTADORES DE SERVIÇOS**

Não ocorreram no exercício, despesas com prestação de serviços.

**8. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA EMISSÃO**

Não foi contratada classificação de risco para esta emissão.

**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 KPMG Auditores Independentes, ou a quaisquer outras empresas ou pessoas a ela ligadas, direta ou indiretamente.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018, LEVANTADAS PARA PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Em milhares de reais - R\$)

---

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 2018, 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.