

Patrimônio Separado da Série 165 da segunda emissão - Código IF N° 11L0019693 da Cibrasec Companhia Brasileira De Securitização

Relatório do auditor independente acompanhado das demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2019



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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 165 da segunda emissão - Código IF N° 11L0019693 da Cibrasec Companhia Brasileira De Securitização

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da 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 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 financeiras 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 financeiras 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 financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras 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 imobiliários

(Conforme Nota Explicativa nº 4)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Patrimônio Separado possui 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)** avaliamos por meio de recálculo o 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 financeiras 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 financeiras, 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 financeiras do Patrimônio Separado tomadas em conjunto

Outros Assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado em 05 de abril de 2019, sem modificações. Nossa opinião não contém ressalva em função desse assunto

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 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 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 Securitização 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:

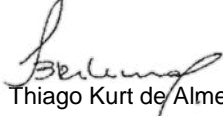
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar 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 concluímos 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.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, 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, 25 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 165 DA SEGUNDA EMISSÃO – IF Nº11LD019693
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2019
(Em milhares de Reais)

<u>ATIVO</u>	<u>Nota</u> <u>Explicativa</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>PASSIVO</u>	<u>Nota</u> <u>Explicativa</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
CIRCULANTE		32.073	10.213	CIRCULANTE		30.018	8.550
Caixa e equivalentes de caixa		23.912	956	Captação de recursos	5	5.476	6.738
Bancos conta movimento		23.741	124	Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário	5.a	5.476	6.738
Aplicações financeiras de liquidez imediata		171	832				
Direitos creditórios	4	7.531	8.401	Outras obrigações	7	24.542	1.812
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário	4.a	7.531	8.401	Fiscais e previdenciárias		1	1
				Provisão para pagamentos a efetuar		1	1
				Credores diversos		24.540	1.810
Outros créditos		630	856				
Devedores diversos	6	630	856				
NÃO CIRCULANTE		21.998	30.315	NÃO CIRCULANTE		24.053	31.978
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO		21.998	30.315				
Direitos creditórios	4	21.998	30.315	Captação de recursos	5	24.053	31.978
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário	4.a	21.998	30.315	Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário	5.a	24.053	31.978
TOTAL DO ATIVO		54.071	40.528	TOTAL DO PASSIVO		54.071	40.528

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 E 2019

(Em milhares de Reais)

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
RECEITAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA		
Direitos creditórios	2.070	2.663
Total das receitas da intermediação financeira	2.070	2.663
DESPESAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA		
Captação no mercado	(2.084)	(2.663)
Total das despesas da intermediação financeira	(2.084)	(2.663)
RESULTADO BRUTO DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA	(14)	-
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS		
Outras despesas administrativas	-	(1)
Despesas tributárias	(4)	(7)
Resultado financeiro	35	34
Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário	(17)	(26)
Total de outras receitas (despesas) operacionais	14	-
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	-	-

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 E 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	36.516	16.188
(+) Outras entradas	685	-
Total das entradas de caixa	37.201	16.188
SAIDAS DE CAIXA		
(-) Pagamentos efetuados à classe sênior	(10.778)	(10.266)
Amortização do principal	(8.860)	(8.289)
Juros	(1.918)	(1.977)
(-) Pagamento de despesas	(14)	(27)
(-) Outras saídas	-	(2.434)
(-) Outros pagamentos	(2.792)	(3.553)
Total das saídas de caixa	(13.584)	(16.280)
VARIAÇÃO LÍQUIDA NO CAIXA DO PATRIMÔNIO SEPARADO	23.617	(92)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício / período	124	216
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício / período	23.741	124
VARIAÇÃO LÍQUIDA NO CAIXA DO PATRIMÔNIO SEPARADO	23.617	(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 2019, 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 2019.

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 2019, 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 25 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 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 2019, 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 2019, 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 2019, 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 2019 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.

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 2019, 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 2019, 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 2019, 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

a. por prazo de vencimento (a vencer)	31/12/2019	31/12/2018
i. até 30 dias	645	712
ii. de 31 a 60 dias	642	708
iii. de 61 a 90 dias	638	700
iv. de 91 a 120 dias	633	695
v. de 121 a 150 dias	625	690
vi. de 151 a 180 dias	622	686
vii. de 181 a 360 dias	3.716	4.210
viii. acima de 360 dias	21.998	30.315

b. inadimplentes (valor das parcelas

inadimplentes)	31/12/2019	31/12/2018
i. vencidos e não pagos até 30 dias	13	13
ii. vencidos e não pagos de 31 a 60 dias	1	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 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 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.

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 2019, LEVANTADAS PARA PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Em milhares de reais - R\$)

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

No 1º trimestre de 2019 ocorreram eventos de pré-pagamentos envolvendo 41 contratos, no valor de R\$ 990 mil, a duration não foi afetada e a TIR permaneceu em 6,4%a.a.

No 2º trimestre de 2019 ocorreram eventos de pré-pagamentos envolvendo 47 contratos, no valor de R\$ 1.147 mil, a duration não foi afetada e a TIR permaneceu em 6,4%a.a.

No 3º trimestre de 2019 ocorreram eventos de pré-pagamentos envolvendo 13 contratos, no valor de R\$ 474 mil, a duration não foi afetada e a TIR permaneceu em 6,4%a.a.

No 4º trimestre de 2019 ocorreram eventos de pré-pagamentos envolvendo 13 contratos, no valor de R\$ 437 mil, 8 contratos no valor de R\$ 377 mil e 14 contratos no valor de R\$ 237 mil, a duration foi afetada de 39 para 38,55 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:

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 2019, LEVANTADAS PARA PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Em milhares de reais - R\$)

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

Prazo de vencimento:	143 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:

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\$ 630 (R\$ 856 em 31 de dezembro de 2018), cuja baixa é realizada no primeiro dia útil do mês seguinte.

7. CREDORES DIVERSOS

Representados por saldo de parcelas recebidas que encontram-se em processo de classificação no montante de R\$ 24.524 (R\$ 1.636 em 31 de dezembro de 2018); e 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\$ 16 (R\$ 174 em 31 de dezembro de 2018).

8. PRESTADORES DE SERVIÇOS

Para o cumprimento das obrigações relacionadas à emissão, o Patrimônio Separado conta, como prestadores de serviços, com as empresas relacionadas a seguir, cuja forma de remuneração segue igualmente demonstrada:

Não ocorreram no exercício de 2018, despesas com prestação de serviços.

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 2019, LEVANTADAS PARA PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Em milhares de reais - R\$)

Exercício 2019

Natureza do serviço	Empresa	Forma de Remuneração	Despesas Incorridas no Exercício
Agente fiduciário (i)	Pentágono	SEMESTRAL	10
Custodiante de CCI (i)	Pentágono	MENSAL	3

(i) Na demonstração de resultados, estes valores estão incluídos nos custos de captação

9. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA EMISSÃO

Não foi contratada classificação de risco para esta emissão.

10. 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.

11. 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.

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 2019, LEVANTADAS PARA PATRIMÔNIO SEPARADO CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Em milhares de reais - R\$)

12. OUTRAS INFORMAÇÕES

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