

Ourinvest Securitizadora S.A.

Demonstrações contábeis acompanhadas
do relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2018

Índice

	Página
Relatório da Administração	3
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	7
Demonstrações contábeis	12
Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017	19

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas,

Em cumprimento às determinações legais, submetemos à apreciação de V.Sas. o Relatório da Administração e as Demonstrações Contábeis da Ourinvest Securitizadora S.A., levantadas em 31 de dezembro de 2018, bem como o Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Contábeis.

Principais acontecimentos operacionais em 2018

O ano de 2018 foi um ano de consolidação operacional para que a Ourinvest Securitizadora estivesse preparada para atender as novas demandas decorrentes da reestruturação iniciada em 2016.

A imprevisibilidade do cenário político dada pelas eleições de 2018 colocaram o mercado em compasso de espera para novos investimentos, o que reduziu tanto o capital disponível para novos projetos quanto a procura por novos financiamentos que não estivessem relacionados com a manutenção de liquidez e fluxo de caixa, portanto, operações de maior risco, com taxas mais altas e prazos mais curtos.

Neste contexto, a Ourinvest Securitizadora se posicionou com foco no desenvolvimento de operações estruturadas com lastro em créditos corporativos de companhias de rating elevado e de alto interesse para investidores.

No final do 1º semestre de 2018 o Grupo Ourinvest reorganizou a estrutura de suas empresas que atuam no mercado de capitais. A Ourinvest Securitizadora passa a ser controlada pela empresa Ourinvest Real Estate, uma empresa controlada pela holding de participações do grupo Ourinvest e que passa a agregar todas as empresas do grupo, atuantes no mercado de capitais com foco específico nos segmentos imobiliário e agronegócio.

Estas mudanças societárias e as mudanças na diretoria da companhia são um reflexo natural dos investimentos do grupo Ourinvest para se manter como um importante competidor do mercado de capitais, principalmente no segmento de securitizações.

Destacamos para o ano de 2018 duas importantes emissões de CRI. A 12ª série, no valor de R\$ 125.000.000,00 e a 14ª Série, no valor de R\$ 15.000.000,00 A 12ª série se destaca pelo montante da emissão e pelo fato do papel ter sido totalmente vendido em menos de 90 dias.

Ao analisar as demonstrações contábeis da Companhia, devemos observar que o ano de 2018 se encerra com uma receita bruta de R\$ 6,7 milhões e um lucro líquido de R\$ 1,8 milhões. Em 2017, os valores destas contas foram respectivamente de R\$ 8,8 milhões e R\$ 4,2 milhões. A queda no resultado reflete dois movimentos: a retração do mercado anteriormente mencionada e um aumento nas despesas operacionais da Companhia, em decorrência do aumento da estrutura promovido para suportar o crescimento planejado para as operações.

O ano de 2018 se encerra com duas operações em desenvolvimento e que juntas devem totalizar cerca de R\$ 45.000.000,00. Ambas operações serão emitidas dentro do 1º trimestre de 2019. Também cabe mencionar que a Companhia vendeu todo o seu estoque de papéis disponíveis para o mercado primário, o que coloca uma necessidade de novas emissões para disponibilização de novos papéis.

Investimentos

A Companhia entendeu ser prudente não realizar investimentos consideráveis no ano de 2018 até que o mercado permitisse uma melhor avaliação de qual seriam as suas necessidades. As áreas de negócio e *back office* definiram uma agenda para avaliar alternativas de sistemas disponíveis no mercado, que eventualmente poderão ser contratados para automatizar processos, reduzindo os custos de processamento e agregando valor aos clientes.

Eventos Societários

Durante o ano de 2018 destacam-se os seguintes eventos societários:

Março de 2018 – eleição de novo Diretor de Relação com Investidores.

Abril de 2018 – aprovação das demonstrações financeiras e remanejamento de cargos do Conselho de Administração.

Julho de 2018 – Reestruturação societária com mudança de controlador e eleição de diretoria e ratificação dos membros do Conselho de Administração.

Cenário e Perspectivas

A Companhia manterá sua consolidação no mercado de CRI e planeja o aumento de participação no mercado de emissões de CRA. Acreditamos que a melhora do cenário macroeconômico deve reduzir o risco de crédito do sistema como um todo, permitindo o desenvolvimento de operações com lastro pulverizado a um risco aceitável e com boa relação custo benefício de taxa de juros.

Os esforços para crescimento no segmento de operações estruturadas junto ao agronegócio serão intensificados de forma a tornar as operações de CRA representativas dentro do portfólio da companhia.

O ano de 2019 se inicia com boas perspectivas de crescimento, tendo em vista a retomada gradual do mercado e a percepção de aumento na demanda por papéis atrelados ao setor imobiliário.

São Paulo, 18 de fevereiro de 2019

BRUCE THOMAS PHILIPS	SARAH BALESTERO
Diretor Presidente	Diretora de Relações com Investidores

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos
Acionistas e Administradores da
Ourinvest Securitizadora S.A.
São Paulo – SP

Grant Thornton Auditores Independentes
Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, 105
12º andar | Edifício Berrini One | Itaim Bibi
São Paulo | SP | Brasil
T +55 11 3886.5100
www.grantthornton.com.br

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da Ourinvest Securitizadora S.A. (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e do fluxo de caixa, para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Ourinvest Securitizadora S.A. em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações e o seu fluxo de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos 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.

Receitas de serviços prestados

(Conforme Nota Explicativa nº 13. receitas)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

A receita da Companhia é oriunda de honorários de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRAs) e da prestação de serviços de administração dos patrimônios separados correspondentes das emissões desses certificados.

Esse tema foi considerado como uma área crítica e, portanto, de risco em nossa abordagem de auditoria, tendo em vista ser o processo de reconhecimento de receitas, além de área crítica e de risco, tratar-se de rubrica de significativo impacto nas demonstrações contábeis da Companhia, sendo os procedimentos de auditoria de maior complexidade, dado ao tempo envolvido na análise das operações, leitura de contratos, entre outros aspectos.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram a análise e revisão dos contratos e das liquidações financeiras referentes às emissões ocorridas durante o exercício de 2018, que geraram receita com honorários de emissão e, a análise de determinados contratos para validação dos honorários de administração mensal, que são cobrados dos emissores para a gestão dos CRIs e CRAs. Adicionalmente, e como parte dos procedimentos de auditoria, realizamos procedimentos de análise da receita mensal de administração por emissão de certificado, visando identificar oscilações e/ou variações fora da expectativa das operações, que pudessem resultar em receitas não reconhecidas e/ou reconhecidas incorretamente ou fora de sua competência.

Com base nos procedimentos de auditoria efetuados e nas evidências de auditoria obtidas que suportam os nossos testes, consideramos que as receitas reconhecidas pela Companhia são aceitáveis, no contexto das demonstrações contábeis tomadas como um todo.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado

As Demonstrações do Valor Adicionado (DVA) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, elaborada sob a responsabilidade da Administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas e apresentada como informação suplementar para os demais tipos de sociedades, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com nossa auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os pronunciamentos definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definido nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes com as demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

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

A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis, nossa responsabilidade é ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração destas demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidade do auditor independente sobre as 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;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia;
- 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 uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluímos que existe uma incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 a Companhia a não mais se manterem em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações, e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança 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 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, 18 de fevereiro de 2019



Rafael Dominguez Barros
CT CRC 1SP-208.108/O-1

Grant Thornton Auditores Independentes
CRC 2SP-025.583/O-1

Ourinvest Securitizadora S/A

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos Reais mil, exceto enquanto indicado de outra forma)

ATIVO

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ativo circulante			
Caixas e equivalentes de caixa	4	2.687	1.672
Outras contas a receber	5	25	257
Tributos a recuperar	6	140	129
		<u>2.852</u>	<u>2.058</u>
Ativo não circulante			
Imobilizado	-	278	309
Intangível	7	6	38
		<u>284</u>	<u>347</u>
Total do ativo		<u><u>3.136</u></u>	<u><u>2.405</u></u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Ourinvest Securitizadora S/A
Balancos patrimoniais
em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos Reais mil, exceto enquanto indicado de outra forma)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Passivo irculante			
Contas a pagar	-	-	1
Obrigações tributárias	8	493	420
Pessoal, encargos e benefícios sociais	9	142	396
Dividendos propostos	10.1	1.509	-
		----- 2.144	----- 817
Patrimônio líquido			
Capital social	10	827	827
Reservas de lucros	-	165	165
Reservas de dividendos a distribuir	-	-	596
		----- 992	----- 1.588
Total do passivo e do patrimônio líquido		----- <u>3.136</u>	----- <u>2.405</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Ourinvest Securitizadora S/A

Demonstrações do resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em Reais mil, exceto enquanto indicado de outra forma)

	Notas	2018	2017
Receita operacional líquida	13	6.682	8.775
Lucro operacional bruto		6.682	8.775
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas gerais e administrativas	14	(4.383)	(3.353)
Resultado financeiro líquido	-	67	164
		(4.316)	(3.189)
Resultado antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social			
Imposto de Renda e Contribuição Social Sobre o Lucro	-	2.366	5.586
Provisão para IR e CSLL	15	(539)	(1.359)
Lucro do exercício		1.827	4.227
Quantidades total de ações		827	827
Lucro por ação do capital social no exercício - R\$		2,21	5,11

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Ourinvest Securitizadora S/A

Demonstrações do resultado abrangente para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos Reais mil, exceto enquanto indicado de outra forma)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Lucro do exercício	1.827	4.227
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente do exercício	<u>1.827</u>	<u>4.227</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Ourinvest Securitizadora S/A

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em Reais mil, exceto enquanto indicado de outra forma)

	Capital social	Reservas de lucros	Resultados acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2016	827	33	-	860
Aumento de capital	-	-	-	-
Lucro do exercício	-	-	4.227	4.227
Reserva legal	-	132	(132)	-
Dividendos propostos	-	-	(3.499)	(3.499)
Reserva de lucros	-	596	(596)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2017	827	761	-	1.588
Lucro do exercício	-	-	1.827	1.827
Dividendos propostos	-	(596)	(1.827)	(2.423)
Saldos em 31 de dezembro de 2018	827	165	-	992

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Ourinvest Securitizadora S/A

Demonstrações do fluxo de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em Reais mil, exceto enquanto indicado de outra forma)

	2018	2017
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro do exercício	1.827	4.227
Depreciação e amortização	71	84
Perda na baixa de imobilizado	6	
Decréscimo (acrécimo) nas contas de ativo		
Tributos a recuperar	(11)	41
Contas a receber	232	(225)
Acrécimo (decrécimo) nas contas de passivo		
Contas a pagar	(1)	(3)
Obrigações tributárias	129	182
Pessoal, encargos e benefícios sociais	(310)	238
Dividendos propostos	1.509	(635)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	3.452	3.909
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisições de imobilizado e intangível	(14)	(307)
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimentos	(14)	(307)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Aumento de capital	-	-
Dividendos	(2.423)	(3.499)
Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento	(2.423)	(3.499)
Aumento em caixa e equivalentes	1.015	103
Disponibilidade e valores equivalentes		
No início do exercício	1.672	1.569
No final do exercício	2.687	1.672
	1.015	103

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Ourinvest Securitizadora S/A

Demonstrações do valor adicionado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em reais mil, exceto enquanto indicado de outra forma)

	2018	2017
Receitas	6.682	8.775
Vendas de mercadorias, produtos e serviços	6.682	8.775
Insumos adquiridos de terceiros	(1.599)	(959)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(1.599)	(959)
Valor adicionado bruto	5.083	7.816
Depreciação, amortização e exaustão	(71)	(84)
Valor adicionado líquido produzido pela Empresa	5.012	7.732
Valor adicionado recebido em transferência	67	164
Outras	67	164
Valor adicionado total a distribuir	5.079	7.896
Pessoal	2.713	2.310
Remuneração direta	1.702	1.482
Benefícios	370	224
FGTS	55	54
Outros	586	550
Impostos, taxas e contribuições	539	1.359
Federais	539	1.359
Estaduais	-	-
Municipais	-	-
Remuneração de capitais de terceiros	-	-
Juros	-	-
Aluguéis	-	-
Remuneração de capitais próprios	1.827	4.227
Lucro do exercício	1.827	4.227
Distribuição do valor adicionado	5.079	7.896

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 (Valores expressos em milhares de reais ou quando de outra forma indicado)

1. Contexto operacional

A Ourinvest Securitizadora S.A. ("Companhia") é uma sociedade securitizadora de direitos creditórios do agronegócio e direitos creditórios imobiliários dedicada à aquisição, securitização, emissão, negociação e prestação de serviços relacionados a direitos creditórios do agronegócio e imobiliários passíveis de securitização.

Constituída em 30 de junho de 2010, sob a forma de Sociedade limitada com nome de ARP Participações Ltda. em Ata de Reunião dos Sócios realizada em 05 de agosto de 2010, foi transformada em Sociedade por ações, com prazo de duração indeterminado e teve sua razão social alterada para Brasil Agrosec Companhia Securitizadora. Em AGE de 22 de janeiro de 2016 a denominação social foi alterada para Ourinvest Securitizadora S.A.

A Companhia tem por objeto social:

- a)** Aquisição e securitização de direitos creditórios imobiliários e do agronegócio, nos termos da Lei nº11.076/04, e suas eventuais alterações posteriores com a consequente emissão de colocação dos Certificados Recebíveis Imobiliários (CRIs) e do Agronegócio (CRAs) correspondentes no mercado financeiro e de capitais;
- b)** A realização de quaisquer atividades compatíveis com seu objeto, relativamente a tais direitos creditórios, aí incluídas, sem limitação, a Administração, alienação e a recuperação dos direitos creditórios por ela adquiridos;
- c)** A realização de operações de *hedge* em mercados derivativos, visando à cobertura de riscos de sua carteira de direitos creditórios e créditos do agronegócio.

Após a alteração de seu objeto social com a inclusão das atividades de securitização imobiliária, bem como outras soluções administrativas a Companhia já demonstra a retomada de seus lucros e a rentabilidade.

Para 2019 a Companhia planeja uma rentabilidade maior que a realizada em 2018, evidenciando a continuidade dessa retomada.

2. Base para elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

a) Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que abrangem a legislação societária brasileira, os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e homologados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

A autorização para emissão das demonstrações contábeis foi concedida pela Diretoria da Companhia em 18 de fevereiro de 2019.

A Administração da Companhia declara e confirma que todas as informações relevantes próprias contidas nas demonstrações contábeis estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas pela Administração da Companhia na sua gestão dos negócios da Companhia.

b) Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico.

c) Moeda funcional e moeda de apresentação

Essas demonstrações contábeis são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações contábeis apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

3. Resumo das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na elaboração destas demonstrações contábeis estão definidas a seguir. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente a todos os exercícios apresentados nessas demonstrações contábeis.

a) Apuração do resultado

O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil da competência.

A Companhia reconhece a receita, quando aplicável, e somente quando:

- i) O valor da receita pode ser mensurado com segurança;
- ii) É provável que benefícios econômicos-futuros fluirão para a Companhia.

Quando critérios específicos tiverem sido atendidos para cada uma das atividades da Companhia. O valor da receita não é considerado como mensurável com segurança até que todas as contingências relacionadas com a venda tenham sido transferidas para o cliente. A Companhia baseia suas estimativas em resultados históricos, levando em consideração o tipo de cliente, o tipo de transação e as especificações de cada operação.

b) Estimativas contábeis

A preparação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil requer que a Administração se utilize de premissas e julgamentos na determinação do valor e registro de estimativas contábeis. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações contábeis em razão do tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas periodicamente em um período não superior a um ano.

c) Caixa e equivalentes de caixa

Incluem os saldos de caixa, depósitos bancários e aplicações financeiras cujo vencimento seja de até 90 dias da data da aplicação, registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço, que não supera o valor de mercado.

As aplicações financeiras são reconhecidas e mensuradas pelo valor justo e os resultados financeiros auferidos nessas operações são alocados diretamente ao resultado.

d) Ativo circulante

São apresentados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias auferidas.

e) Imobilizado

Registrado ao custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada e perdas por redução do valor recuperável, quando aplicável. A depreciação é calculada pelo método linear às taxas da Companhia.

f) Intangível

Os ativos intangíveis compreendem os softwares adquiridos de terceiros, mensurados pelo custo total de aquisição deduzidos das despesas de amortização.

g) Passivos

Reconhecidos no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou como resultado de eventos passados, sendo provável que recursos econômicos sejam requeridos para liquidá-los. Alguns passivos envolvem incertezas quanto ao prazo e valor, sendo estimados na medida em que são incorridos e registrados por meio de provisão. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

h) Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros podem incluir depósitos bancários, aplicações financeiras, cédulas de produtos rurais financeiras, certificados de recebíveis do agronegócio e outros recebíveis, assim como contas a pagar e outras dívidas.

Os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido, para instrumentos que não sejam reconhecidos pelo valor justo através de resultado, de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados conforme descrito a seguir:

Instrumentos mantidos até o vencimento

Se a Companhia tem a intenção positiva e capacidade de manter até o vencimento seus instrumentos de dívida, esses são classificados como mantidos até o vencimento.

Investimentos mantidos até o vencimento são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de taxa de juros efetiva, deduzido de eventuais reduções em seu valor recuperável.

Instrumentos disponíveis para venda

Se a Companhia tiver instrumentos de patrimônio e de certos ativos relativos a instrumentos de dívida, esses serão classificados como disponíveis para venda.

Posteriormente ao reconhecimento inicial, são avaliadas pelo valor justo e as suas flutuações, exceto reduções em seu valor recuperável, e as diferenças em moeda estrangeira destes instrumentos, são reconhecidos diretamente no patrimônio líquido, líquidos dos efeitos tributários. Quando um investimento deixa de ser reconhecido, o ganho ou perda acumulada no patrimônio líquido é transferido para resultado.

Instrumentos financeiros ao valor justo através do resultado

Um instrumento é classificado pelo valor justo através do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial. Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo através do resultado se a Companhia gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco documentado pela Companhia. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo através do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

Empréstimos e recebíveis e passivo financeiro não mensurado ao valor justo

São mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de taxa de juros efetiva, reduzidos por eventuais reduções no valor recuperável, se aplicável. As cédulas de produto rural financeira e os Certificados de Recebíveis do Agronegócio enquadram-se nesta categoria e estavam registrados pelo valor de aquisição e captação, respectivamente, acrescidos dos rendimentos e/ou encargos auferidos até a data de encerramento do exercício, as quais não são incorporadas ao resultado e ao patrimônio da Companhia, por se constituírem em patrimônio em separado nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, Seção VI do regime fiduciário.

i) Imposto de renda e contribuição social

A provisão para imposto de renda, quando aplicável, é constituída com base no lucro real (tributável) à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% e a provisão para contribuição social à alíquota de 9%, conforme legislação em vigor.

As antecipações ou valores passíveis de compensação são demonstrados no ativo circulante ou não circulante, de acordo com a previsão de sua realização.

j) Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram elaboradas pelo método indireto partindo das informações contábeis, em conformidade com as instruções contidas no CPC 03 – Demonstrações dos fluxos de caixa.

k) Demonstrações de Valor Adicionado (DVA)

A legislação societária brasileira requer a apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA) como parte do conjunto das informações contábeis intermediárias apresentadas pela Companhia. Esta demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante os exercícios apresentados.

A DVA foi preparada seguindo as disposições contidas no CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado (DVA) e com base em informações obtidas dos registros contábeis da Companhia, que servem como base de preparação das demonstrações contábeis.

l) Resultado por ação

Calculado de acordo com o CPC 41, o resultado básico por ação é obtido dividindo-se o resultado do exercício atribuído aos acionistas da Companhia pela média ponderada da quantidade de ações.

m) Novas normas, alterações e interpretações em vigor para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018

O *International Accounting Standards Board* (IASB) publicou ou alterou os seguintes pronunciamentos, orientações ou interpretações contábeis:

- **IFRS 9/CPC 48 – Instrumentos financeiros (novo pronunciamento)**

Introduziu novos requerimentos de classificação, mensuração e o reconhecimento de ativos e passivos financeiros. A versão completa do IFRS 9 foi publicada em julho de 2014, com vigência para 1º de janeiro de 2018, e substituiu a orientação no IAS 39. As principais alterações que o IFRS 9 trouxe são: **(i)** novos critérios de classificação de ativos financeiros; **(ii)** novo modelo de impairment para ativos financeiros, híbrido de perdas esperadas e incorridas, em substituição ao modelo atual de perdas incorridas; e **(iii)** flexibilização das exigências para adoção da contabilidade de hedge.

A Companhia informa que a conclusão das análises voltadas a avaliação dos potenciais impactos da adoção do CPC 48 nas suas demonstrações contábeis não apontou para a ocorrência de impactos relevantes com a adoção do IFRS 9.

- **IFRS 15/CPC 47 – Receita com contratos de clientes (novo pronunciamento)**

Estabelece um único modelo contendo cinco passos a ser utilizado pelas entidades na contabilização das receitas resultantes de contratos com clientes. Segundo a IFRS 15/CPC47, as receitas são reconhecidas ao valor que reflete a contraprestação à qual uma entidade espera ter direito em troca da transferência de bens ou serviços a um cliente. A nova norma substituiu a IAS 18/CPC 30 (R1) – Receitas, IAS 11/CPC 17(R1) – Contratos de construção e correspondentes interpretações.

A Companhia informa que a conclusão das análises voltadas a avaliação dos potenciais impactos da adoção do CPC 47 nas suas demonstrações contábeis não apontou para a ocorrência de impactos relevantes com a adoção do IFRS 15.

- **Instrução CVM no 600 – Regime dos certificados de recebíveis do agronegócio e recebíveis imobiliários**

Essa instrução, dentre outras disposições, visa regulamentar e padronizar a divulgação das demonstrações contábeis relacionadas a securitização de recebíveis do agronegócio e recebíveis imobiliários, cuja vigência iniciou-se 90 dias a partir da publicação da instrução, que ocorreu em 1º de agosto de 2018.

As demonstrações individuais de cada patrimônio separado da securitizadora serão disponibilizadas ao público na página da Companhia e entregues à CVM na data em que forem colocadas à disposição do público, o que não deve ultrapassar 04 meses (120 dias) do encerramento do exercício social de cada patrimônio separado, acompanhadas de parecer do auditor independente.

n) Novas normas, alterações e interpretações em vigor para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2019

• **IFRS 16/CPC 06(R2) – Leasing**

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

O principal contrato no escopo da IFRS 16 trata-se do contrato de aluguel do escritório da matriz, situado em São Paulo – SP. Desta forma, os impactos esperados a partir de 1º de janeiro de 2019 são: **(i)** reconhecimento do ativo de direito de uso no ativo não circulante; e **(ii)** reconhecimento passivo de arrendamento segregado entre circulante e não circulante. Não há expectativa de impactos relevantes no resultado da Companhia.

A Companhia não identificou impactos relevantes decorrentes de outros contratos de arrendamento mercantil.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	31/12/2018	31/12/2017
Bancos	6	4
Aplicações financeiras	2.681	1.688
	2.687	1.672

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, as aplicações financeiras referem-se a títulos de renda fixa e sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

5. Outras contas a receber

	31/12/2018	31/12/2017
Adiantamentos (salários, férias)	17	25
Adiantamento a fornecedores	8	232
	25	257

6. Tributos a recuperar

	31/12/2018	31/12/2017
IRRF aplicações financeiras	56	44
IRRF faturamento	9	8
CSLL faturamento	2	2
IRPJ/CSLL recolhido por estimativa	-	2
Impostos a compensar	73	73
	140	129

7. Intangível

Referem-se a gastos no montante de R\$ 6 (R\$ 38 em 2017), relacionados ao desenvolvimento de software para operações de securitização.

8. Obrigações tributárias

	31/12/2018	31/12/2017
ISS	99	69
PIS/Cofins	92	64
Outros impostos a recolher	2	-
IRPJ/CSLL sobre lucros	300	287
	493	420

9. Pessoal, encargos e benefícios sociais

	31/12/2018	31/12/2017
Provisão de férias e 13º salário	85	86
INSS a recolher	29	29
FGTS a recolher	3	7
IRRF sobre salários a recolher	25	34
Salários a pagar	-	240
	142	396

10. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2018, o capital social da Companhia é de R\$ 827 (R\$ 827 em 2017), totalmente subscrito e integralizado, dividido em 826.755 ações ordinárias (827.755 ações em 31 de dezembro de 2017), sem valor nominal.

A reserva legal foi constituída até o limite de 20% do capital social, sendo R\$ 132 em 2017 e R\$ 33 em 2016.

Em cada exercício, os acionistas terão direito a um dividendo obrigatório correspondente a, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976. No exercício foram distribuídos dividendos no montante de R\$ 2.423 (R\$ 3.499 em 2017).

Nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2018 e 2017 a Companhia apresentou lucro por ação de R\$ 2,2092 e R\$ 5,11276, respectivamente.

10.1. Dividendos

Em Atas de Reunião da Administração datadas de 11 de julho, 05 de setembro e 12 de dezembro de 2017, foi aprovada a distribuição antecipada de dividendos no montante total de R\$ 3.499, remanescendo R\$ 596 a distribuir, que foram distribuídos em 2018.

Os valores de dividendos distribuídos antecipadamente em 2017 foram:

- 11 de julho de 2017 – R\$ 1.374;
- 05 de setembro de 2017 – R\$ 625;
- 12 de dezembro de 2017 – R\$ 1.500.

Em Atas de Reunião da Administração datadas de 29 de junho e 19 de julho de 2018, foi aprovada a distribuição antecipada de dividendos no montante total de R\$ 319, o saldo remanescente R\$ 1.509 será pago em 2019.

Os valores de dividendos distribuídos antecipadamente em 2018 foram:

- 29 de junho de 2018 – R\$ 238;
- 19 de julho de 2018 – R\$ 81.

11. Instrumentos financeiros

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros todas registradas em contas patrimoniais do balanço fiduciário, que se destinam a atender às suas necessidades, bem como reduzir a exposição de riscos e de taxas de juros:

Ativos financeiros	31/12/2018 Ativos a valor justo com (ganhos/perdas) reconhecidos no resultado	31/12/2017 Ativos a valor justo com (ganhos/perdas) reconhecidos no resultado
Aplicações financeiras (Nota Explicativa nº 4)	2.681	1.668
	2.681	1.668

Os valores pelos quais estes instrumentos financeiros estão registrados aproximam-se dos seus respectivos valores de mercado, não produzindo, portanto, diferenças significativas na apresentação contábil.

12. Contingências

A Companhia não é parte envolvida em quaisquer processos, sejam de natureza trabalhista ou cível, que devessem estar registrados nas informações trimestrais de 31 de dezembro de 2018 e 2017.

13. Receitas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a Companhia gerou receita líquida de R\$ 6.682 (R\$ 8.775 em 2017) relativa a emissão de CRA e CRI.

14. Despesas gerais e administrativas

	31/12/2018	31/12/2017
Despesa com consultoria	(1.072)	(702)
Despesa com tarifas/taxas Cetip	(3)	(30)
Despesa com salários e benefícios	(2.713)	(2.310)
Anúncios e publicações	(74)	(71)
Outras despesas administrativas	(611)	(240)
	(4.383)	(3.353)

15. Imposto de renda e contribuição social

As despesas de IRPJ e CSLL estão conciliadas às alíquotas nominais como segue:

	31/12/2018	31/12/2017
Lucro antes dos efeitos do IRPJ e da CSLL	2.367	5.586
(+) Adições / (-) exclusões	-	250
Resultado tributável	2.367	5.836
Benefícios fiscais	(710)	(1.751)
Total IRPJ / CSLL 34%	1.657	4.085

16. Partes relacionadas

Disponibilidades

A Companhia possui relação bancária com o Banco Ourinvest, uma empresa do grupo, e possui em depósitos bancários um valor total de R\$ 218 em 2018 (R\$ 208 em 2017).

Rateio de despesas

A partir de 2017, a Companhia efetua o rateio de despesas, tendo em vista a segregação interna de despesas do grupo. No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a Companhia efetuou pagamento de R\$ 59 (R\$ 67 em 2017) para outras empresas do grupo e recebeu o montante de R\$ 321 (R\$ 97 em 2017).

Remuneração do pessoal-chave da Administração

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a remuneração dos administradores (conselho, diretoria e administradores) da Companhia foi no valor aproximado de R\$ 690 (R\$ 553 em 2017).

Benefício pós-emprego

A Companhia não possui benefícios de longo prazo, de rescisão de contrato de trabalho ou remuneração baseada em ações para a Diretoria ou membros do Conselho de Administração.

17. Declaração dos Diretores

Em conformidade com o artigo 25, § 1º, inciso V e VI da Instrução CVM nº 480/09, os Diretores declaram que revisaram, discutiram e aprovam as demonstrações contábeis da Companhia e o relatório dos auditores independentes.

18. Relação com auditores

A firma de auditoria independente por nós contratada, não realizou nenhum outro serviço durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 além da auditoria externa.

* * *