

Exercício 2018

# RELATÓRIO ANUAL

---

**True Securitizadora S.A.**

*1ª Emissão de CRI – 34ª Série*

**ÍNDICE**

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA.....	3
CARACTERÍSTICAS DOS CERTIFICADOS.....	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS .....	4
ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS .....	5
PREÇO UNITÁRIO DOS CRIS.....	6
EVENTOS REALIZADOS – 2018 .....	6
AGENDA DE EVENTOS – 2019.....	7
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA.....	7
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	7
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO .....	7
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES.....	7
PRINCIPAIS RUBRICAS.....	8
COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	9
GARANTIA.....	9
DECLARAÇÃO.....	10

## CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA

<b>Denominação Comercial:</b>	True Securitizadora S.A.
<b>Endereço da Sede:</b>	Av. Santo Amaro,48, 1º andar, CJ 12, Itaim Bibi CEP 04506-00004552-000, São Paulo – SP
<b>Telefone / Fax:</b>	(11) 3071-4475 / (11) 3074-0631
<b>D.R.I.:</b>	Fernando Cesar Brasileiro
<b>CNPJ:</b>	12.130.744/0001-00
<b>Auditor:</b>	Grant Thornton Auditores Independentes SS
<b>Atividade:</b>	Securitização de recebíveis
<b>Categoria de Registro:</b>	Categoria B

## CARACTERÍSTICAS DOS CERTIFICADOS

**Registro CVM nº:**

Dispensa de registro na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09, por se tratar de oferta restrita

**Número da Emissão:**

1ª Emissão

**Situação da Emissora:**

Inadimplente com as obrigações pecuniárias

**Código do Ativo:**

CETIP: 15E0109160

**Código ISIN:**

BRAPCSCRI1E3

**Data de Emissão:**

27 de maio de 2015

**Data de Vencimento:**

17 de outubro de 2036

**Quantidade de Certificados:**

237 (duzentos e trinta e sete) CRI

**Número de Séries:**

01(uma) série, representando a 34ª Série da 1ª Emissão

**Valor Total da Emissão:**

R\$ 237.000.000,00 (duzentos e trinta e sete milhões)

**Valor Nominal Unitário:**

R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais)

**Forma:**

Nominativa e escritural

**Regime Fiduciário:**

Na forma do artigo 9º da Lei n.º 9.514/97, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários Locação e as Garantias, constituindo os Créditos Imobiliários Locação lastro para a Emissão dos CRI's.

Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias, sob Regime Fiduciário, e a Conta Centralizadora, permanecerão separados e segregados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate dos CRI's.

Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários, as Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado relacionado à Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios.

Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III à Instrução CVM nº 414/2004, a Emissora declara que:

- a) a custódia da CCI, envolvendo a guarda e conservação de via original da Escritura de Emissão, será realizada pela Instituição Custodiante;
- b) a guarda e conservação dos documentos em vias originais que dão origem aos Créditos Imobiliários serão de responsabilidade da Emissora; e
- c) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários; (ii) a apuração e informação à Devedora, e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pela Devedora; e (iii) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, mediante anuência expressa do Agente Fiduciário, dos respectivos termos de liberação de garantias.

A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar; por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo.

### **Negociação:**

Os CRI da presente emissão, foram registrados para negociação no mercado primário e negociação no mercado secundário por meio do Módulo de Distribuição de Títulos (o "SDT") e Sistema Nacional de Debêntures (o "SND"), respectivamente, ambos administrados e operacionalizados pela CETIP – Balcão Organizado de Derivativos, sendo a distribuição e as negociações liquidadas financeiramente, dos CRI custodiadas eletronicamente na CETIP.

### **Atualização do Valor Nominal:**

O Valor Nominal Unitário do CRI, mensalmente será atualizado monetariamente pela variação acumulada da TR

### **Pagamento da Atualização:**

O pagamento da atualização ocorrerá mensalmente, de acordo com a tabela de amortização dos CRI

### **Remuneração:**

Sobretaxa de 10,50% ao ano, com base em um ano de 360 dias.

### **Pagamento da Remuneração:**

As parcelas brutas de CRI serão pagas nas datas informadas na tabela do ANEXO VIII do Termo de Securitização, sendo a primeira em 18 de janeiro de 2018.

### **Amortização:**

As parcelas brutas de CRI serão pagas nas datas informadas na tabela do ANEXO VIII do Termo de Securitização, sendo a primeira em 18 de janeiro de 2018.

### **Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado:**

A Emissora deverá promover a amortização extraordinária integral ou parcial dos CRI vinculados caso ocorra: i) o pagamento antecipado facultativo da CCB, nos termos da Cláusula 08 da CCB e da Cláusula 5.12 do Termo de Securitização, ii) o vencimento antecipado da CCB, nos termos da Cláusula 09 da CCB e da Cláusula 5.1.3 do Termo de Securitização e seus sub itens ou iii) o pagamento antecipado obrigatório parcial da CCB, nos termos da alínea "i" da Cláusula 17 da CCB e da Cláusula 5.1.4 do Termo de Securitização.

## **DESTINAÇÃO DE RECURSOS**

Conforme informações prestadas pela Emissora, os recursos captados com a integralização dos CRI, foram destinados ao pagamento dos valores devidos a título de aquisição dos créditos imobiliários que servem de lastro à Emissão. Os créditos imobiliários representados integralmente pela CCI, serão destinado pela devedora para o financiamento específico para a Construção, conforme preambulo VI da CCB.

**ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS**

Em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI realizada em 18 de janeiro de 2018, os titulares dos CRI aprovaram (a) a autorização de liberação da quantia de R\$ 26.638.021,05 (vinte e seis milhões, seiscentos e trinta e oito mil, vinte e um reais e cinco centavos) oriunda do Fundo de Obras constituído e depositado na Conta Vinculada – Agência 8541, Conta nº 21172-1, do Itaú Unibanco S.A. (341) (“Conta Vinculada”), de titularidade da Rondonópolis II Empreendimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.789.426/0001-02 (“Devedora ou Fiduciante”) para a Conta Centralizadora – Agência 0350, Conta nº 11195-1, do Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Emissora e de livre movimentação desta, integrante do Patrimônio Separado, em caráter excepcional, cuja quantia será destinada para uso exclusivo do pagamento da parcela da CCB vencida em 16 de janeiro de 2018 e, conseqüentemente, da parcela correspondente dos CRI, a vencer em 18 de janeiro de 2018, estando a Emissora autorizada a não cumprir as obrigações descritas nos Documentos da Operação, quanto ao controle, fidúcia e destinação dos recursos relacionados à Conta Vinculada, exclusivamente nesta oportunidade e limitada ao montante acima descrito.

Em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI realizada em 14 de março de 2018, os titulares dos CRI aprovaram (a) autorizar a liberação da quantia de R\$ 22.000.000,00 (vinte milhões de reais), oriunda do Fundo de Obras constituído e depositado na Conta Vinculada – Agência 8541, Conta nº 21172-1, do Itaú Unibanco S.A. (341) (“Conta Vinculada”), de titularidade da Rondonópolis II Empreendimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.789.426/0001-02 (“Devedora ou Fiduciante”) para a Conta Centralizadora – Agência 0350, Conta nº 11195-1, do Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Emissora e de livre movimentação desta, integrante do Patrimônio Separado, em caráter excepcional, cuja quantia será destinada, exclusivamente, para amortização extraordinária parcial dos CRI, na forma da Cláusula 5.1 e subitens, do Termo de Securitização na seguinte ordem: (i) Juros devidos até a data do efetivo pagamento; e (ii) Saldo do Valor Nominal Unitário, estando a Emissora autorizada a não cumprir as obrigações descritas nos Documentos da Operação, quanto ao controle, fidúcia e destinação dos recursos relacionados à Conta Vinculada, exclusivamente nesta oportunidade e limitada ao montante acima descrito; e (b) autorizar a dispensa da aplicação da Cláusula 5.1.2, do Termo de Securitização, em caráter excepcional, no que tange à obrigação da Devedora notificar o Credor, a partir do 72º (setuagésimo segundo) mês a contar da Data de Desembolso da CCB (inclusive), com pelo menos 60 (sessenta) dias de antecedência da data para o pagamento antecipado facultativo (“Data do Pagamento Antecipado”), realizar o pagamento antecipado facultativo parcial da CCB (e, conseqüentemente, os CRI serão amortizados extraordinariamente), bem como da Cláusula 5.1.2.3, do Termo de Securitização, a qual estabelece que, na hipótese da Devedora notificar o Credor com um prazo de antecedência inferior a 60 (sessenta) dias da Data do Pagamento Antecipado, sobre o Valor de Pagamento Antecipado seria acrescido multa de 3,0% (três por cento) flat.

Em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI realizada em 26 de junho de 2018, os titulares dos CRI aprovaram (a) a liberação da alienação fiduciária em garantia de 100% (cem por cento) do imóvel lote do terreno nº 07, localizado no “Loteamento Intermodal de Rondonópolis”, zona urbana da Cidade de Rondonópolis, Estado de Mato Grosso, com área total de 96.301m<sup>2</sup> (noventa e seis mil, trezentos e um metros quadrados), objeto da matrícula nº 99.507, registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis/MT, condicionada à comprovação de recebimento do montante de R\$ 135.000.000,00 (cento e trinta e cinco milhões de reais), oriundos do preço de Venda do Imóvel, na Conta Centralizadora. O Agente Fiduciário e a Securitizadora somente forneceram à Rondonópolis o competente termo de liberação da Alienação Fiduciária quando da comprovação do recebimento do montante aqui referido na Conta Centralizadora; (b) em razão aprovação anterior quanto a liberação da Alienação Fiduciária, a não declaração de vencimento antecipado, nos termos da Cláusula 9, alínea “r” da CCB e Cláusula 5.1.3, alínea “r” do Termo de Securitização; (c) em consequência da amortização parcial da CCI e consequente amortização parcial da CCB com os recursos oriundos do preço de Venda do Imóvel, determinar à Securitizadora que realize a imediata Amortização Extraordinária (conforme definida no Termo de Securitização) dos CRI na proporção dos recursos assim obtidos; (d) a dispensa do pagamento do penalty fee previsto na Cláusula 5.1.2.2, do Termo de Securitização, no âmbito da Amortização Extraordinária; e (e) autorizar a Devedora, a Securitizadora e o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legais, a celebrarem todos os acordos, contratos, termos e instrumentos necessários à implementação dos negócios jurídicos ora deliberados, às exclusivas expensas da Devedora.

Em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI realizada em 19 de outubro de 2018, os titulares dos CRI aprovaram (a) a não declaração do Vencimento Antecipado Automático da Dívida constante da CCB, com base na alínea (a), da Cláusula 9, da CCB, e na alínea (a), da Cláusula 5.1.3, do Termo de Securitização, devido ao não pagamento da PMT (juros e amortização) da CCB vencida em 16 de outubro de 2018 e, conseqüentemente, dos CRI, vencida em 18 de outubro de 2018, no montante de R\$ 25.775.328,44 (vinte e cinco milhões, setecentos e setenta e cinco mil, trezentos e vinte e oito reais e quarenta e quatro centavos); (ii) que o pagamento da PMT da CCB vencida em 16 de outubro de 2018 seja realizado em 16 de novembro de 2018 e, conseqüentemente, que o pagamento da PMT dos CRI vencida em 18 de outubro de 2018 seja efetuado em 19 de novembro de 2018. Ainda, o Investidor autorizou, naquele ato, a Ápice e o Agente Fiduciário a tomarem todas as providências necessárias ao cumprimento das referidas deliberações.

Em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI realizada em 14 de dezembro de 2018, os titulares dos CRI aprovaram (a) a não declaração do Vencimento Antecipado Automático da Dívida constante da CCB, com base na alínea (a), da Cláusula 9, da CCB, e na alínea (a), da Cláusula 5.1.3, do Termo de Securitização, devido ao não pagamento da PMT (juros e amortização) da CCB vencida em 16 de novembro de 2018 e, conseqüentemente, dos CRI, vencida em 19 de novembro de 2018; e (b) que o pagamento da PMT da CCB vencida em 16 de novembro de 2018 seja realizado em 16 de janeiro de 2019 e, conseqüentemente, que o pagamento da PMT dos CRI vencida em 19 de novembro de 2018 seja efetuado em 18 de janeiro de 2019, no montante de R\$ 26.594.892,28 (vinte e seis milhões, quinhentos e noventa e quatro mil, oitocentos e noventa e dois reais e vinte e oito centavos). Ainda, o Investidor autorizou, naquele ato, a Ápice e o Agente Fiduciário a tomarem todas as providências necessárias ao cumprimento das referidas deliberações, dispensando a necessidade de formalização de aditamentos aos Documentos da Operação.

Em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI realizada em 21 de janeiro de 2019, os titulares dos CRI aprovaram (a) a declaração do Vencimento Antecipado da Dívida constante da CCB, com base na alínea (a), da Cláusula 9, da CCB, e na alínea (a), da Cláusula 5.1.3, do Termo de Securitização, em razão do não pagamento das parcelas devidas em 16 de outubro de 2018 e 16 de janeiro de 2019 na CCB e, conseqüentemente, o não pagamento da PMT do CRI, vencida em 18 de outubro de 2018 e 18 de janeiro de 2019, que tiveram autorização para seus pagamentos fossem postergados, na forma das Assembleias Gerais de Titulares realizadas em 19 de outubro de 2018 e 14 de dezembro de 2018, para 18 de janeiro de 2019; (b) Em função do Vencimento Antecipado da Dívida constante da CCB, a Emissora notificará, até o dia 08 de fevereiro de 2018, a Devedora e as Avalistas para que efetuem, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, a contar do recebimento da referida notificação, todos os pagamentos devidos no âmbito da CCB, incluindo, mas sem se limitar, ao Valor do Principal não amortizado acrescido da Atualização Monetária e dos Juros devidos e não pagos, e demais encargos aplicáveis, nos termos do Parágrafo Terceiro, da Cláusula Nona, da CCB.

### PREÇO UNITÁRIO DOS CRIS<sup>1</sup>

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
<b>31/12/2018</b>	R\$1.268.292.815040	R\$4.934.194270	R\$1.273.227.009310	R\$ 301.754.801,21
<b>31/12/2017</b>	R\$1.347.341.778691	R\$5.992.209594	R\$1.353.333.988285	R\$ 320.740.155,22

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
237	-	-	237

### EVENTOS REALIZADOS – 2018

Data	Evento	Valor Unitário
<b>16/01/2018</b>	Remuneração	R\$12.011.06960867
<b>16/01/2018</b>	Amortização	R\$ 100.385.64367809
<b>19/02/2018</b>	Incorporação de Juros	R\$11.814.20858990
<b>15/03/2018</b>	Incorporação de Juros	R\$8.406.77074843
<b>21/03/2018</b>	Remuneração	R\$2.110.45053734
<b>21/03/2018</b>	Amortização	R\$ 90.716.55368207
<b>16/04/2018</b>	Incorporação de Juros	R\$8.514.17919406
<b>16/05/2018</b>	Incorporação de Juros	R\$9.900.64880761
<b>15/06/2018</b>	Incorporação de Juros	R\$9.983.37027290
<b>16/07/2018</b>	Incorporação de Juros	R\$10.403.78670325

<sup>1</sup> Ressaltamos que as informações refletem nossa interpretação do Termo de Securitização e aditamentos subsequentes, se for o caso. A Planner não se responsabiliza direta ou indiretamente pelo cálculo apresentado, não implicando em aceitação de compromisso legal ou financeiro.

<b>15/08/2018</b>	Incorporação de Juros	R\$10.153,70814983
<b>18/09/2018</b>	Incorporação de Juros	R\$11.610,13032079
<b>16/10/2018</b>	Incorporação de Juros	R\$9.643,83295005
<b>19/11/2018</b>	Incorporação de Juros	R\$11.811,49967805
<b>17/12/2018</b>	Incorporação de Juros	R\$9.811,09829411

No exercício de 2018 não ocorreram os eventos de resgate, conversão e repactuação.

## AGENDA DE EVENTOS – 2019

<b>Data</b>	<b>Evento</b>
<b>16/01/2019</b>	Remuneração*
<b>16/01/2019</b>	Amortização*
<b>15/02/2019</b>	Incorporação de Juros
<b>19/03/2019</b>	Incorporação de Juros
<b>15/04/2019</b>	Incorporação de Juros
<b>16/05/2019</b>	Incorporação de Juros
<b>17/06/2019</b>	Incorporação de Juros
<b>15/07/2019</b>	Incorporação de Juros
<b>15/08/2019</b>	Incorporação de Juros
<b>16/09/2019</b>	Incorporação de Juros
<b>15/10/2019</b>	Incorporação de Juros
<b>18/11/2019</b>	Incorporação de Juros
<b>16/12/2019</b>	Incorporação de Juros

(\*) Esse evento não foi liquidado, conforme AGT de 21/01/2019.

## OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

No decorrer do exercício de 2018 a Emissora cumpriu, regularmente e dentro dos prazos, a todas as obrigações previstas no Termo de Securitização, exceto com relação ao pagamento da parcela de remuneração e amortização vencida em janeiro de 2019, em razão do inadimplemento pecuniário da Devedora (Rondonópolis II).

## EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS

Nos termos do inciso XI do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, informamos que este Agente Fiduciário não atua como agente fiduciário em outras emissões do próprio emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo.

## CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Não foi atribuída classificação de risco à presente emissão.

## ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES

Em Fato Relevante publicado 28 de dezembro de 2018, a Emissora comunicou o mercado em geral quanto: (i) a alteração da denominação social da Companhia de Ápice Securitizadora S.A. para True Securitizadora S.A.; (ii) a ampliação do objeto social da Companhia; (iii) criação dos cargos de Diretor de Estruturação e Operações e Diretor de Distribuição, em conformidade com a Instrução Normativa CVM ("IN CVM") 600/18 e com a IN CVM 414/14; e (iv) alteração da forma de representação da Companhia, em função da criação dos novos cargos de diretores, bem como permissão para a emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e de Certificados de Recebíveis



Imobiliário, que venham a ter o regime fiduciário instituído com a consequente criação do patrimônio separado, sem a necessidade de aprovação societária específica. Ainda, nesta mesma data, o Conselho de Administração da Companhia elegeu o Diretor de Distribuição da Companhia. Em consequência à deliberação (ii) acima, foi aprovada a alteração da redação do artigo 3º do Estatuto Social da Companhia de forma a incluir em suas atividades a securitização de créditos oriundos de direitos creditórios do agronegócio:

"Artigo 3º. A Companhia tem por objeto social (i) securitização de créditos oriundos de operações imobiliárias e securitização de direitos creditórios do agronegócio, assim compreendida a compra, venda e prestação de garantias em créditos hipotecários e imobiliários, bem como em direitos creditórios do agronegócio; (ii) a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários; (iii) a emissão, colocação e distribuição no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI's") e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA's"), podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários; (iv) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, especialmente à securitização de tais créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei nº. 9.514, de 20 de novembro de 1997, da Lei nº. 11.076, de 30 de dezembro de 2004 e outras disposições legais aplicáveis; (v) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio".

## PRINCIPAIS RUBRICAS

### BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO - R\$ MIL

ATIVO	2017	AV%	2018	AV%
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>	<b>4.459</b>	<b>96,96%</b>	<b>5.679</b>	<b>97,85%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	1.771	38,51%	2.718	46,83%
Contas a receber	43	0,93%	238	4,10%
Tributos a recuperar	2.618	56,93%	2.622	45,18%
Despesas reembolsáveis de operações fiduciárias	20	0,43%	84	1,45%
Outros ativos	7	0,15%	17	0,29%
<b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>140</b>	<b>3,04%</b>	<b>125</b>	<b>2,15%</b>
Imobilizado	129	2,80%	121	2,08%
Intangível	11	0,24%	4	0,07%
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>4.599</b>	<b>100%</b>	<b>5.804</b>	<b>100%</b>

### BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO - R\$ MIL

PASSIVO	2017	AV%	2018	AV%
<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>	<b>838</b>	<b>18,22%</b>	<b>2.304</b>	<b>39,70%</b>
Fornecedores	7	0,15%	11	0,19%
Obrigações sociais e trabalhistas	484	10,52%	617	10,63%
Obrigações fiscais	153	3,33%	416	7,17%
Dividendos a pagar	82	1,78%	1.007	17,35%
Contas a pagar de operações fiduciárias	112	2,44%	253	4,36%
<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
Contas a pagar	0	-	0	-
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>3.761</b>	<b>81,78%</b>	<b>3.500</b>	<b>60,30%</b>
Capital social	400	8,70%	400	6,89%
Reserva legal	80	1,74%	80	1,38%
Reserva de lucros	3.281	71,34%	3.020	52,03%
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>4.599</b>	<b>100%</b>	<b>5.804</b>	<b>100%</b>

### DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO - R\$ MIL

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	2017	AV%	2018	AV%
Receita operacional líquida	5.898	104,93%	14.444	189,36%
Custo das mercadorias e produtos vendidos	-277	-4,93%	-6.816	-89,36%



<b>(=) Lucro Bruto</b>	<b>5.621</b>	<b>100,00%</b>	<b>7.628</b>	<b>100,00%</b>
Despesas administrativas	-2.877	-51,18%	-3.455	-45,29%
Despesas de comercialização	-113	-2,01%	-107	-1,40%
Despesas tributárias	-52	-0,93%	-54	-0,71%
Outras receitas	3.811	67,80%	1.805	23,66%
<b>Resultado antes do resultado financeiro e impostos</b>	<b>6.390</b>	<b>113,68%</b>	<b>5.817</b>	<b>76,26%</b>
Resultado financeiro	173	3,08%	212	2,78%
<b>Resultado antes dos impostos</b>	<b>6.563</b>	<b>116,76%</b>	<b>6.029</b>	<b>79,04%</b>
Imposto de renda e contribuição social - corrente	-2.188	-38,93%	-2.002	-26,25%
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>4.375</b>	<b>77,83%</b>	<b>4.027</b>	<b>52,79%</b>

## COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

### Índices de Liquidez:

Liquidez Geral: de 5,32 em 2017 e 2,46 em 2018

Liquidez Corrente: de 5,32 em 2017 e 2,46 em 2018

Liquidez Seca: de 5,32 em 2017 e 2,46 em 2018

Liquidez Imediata: de 2,11 em 2017 e 1,18 em 2018

### Estrutura de Capitais:

A Companhia apresentou um índice de Participação de Capital de terceiros de 22,28% em 2017 e 65,83% em 2018. O Índice de Composição do Endividamento foi de 100,00% em 2017 e 2018. O grau de imobilização do Patrimônio Líquido variou em 3,72% em 2017 para 3,57% em 2018. A Empresa apresentou um Índice de Imobilização dos Recursos não Correntes de 3,72% em 2017 e 3,57% em 2018.

### Rentabilidade:

A Rentabilidade do Ativo em 2017 foi de 95,13% enquanto que a de 2018 resultou em 69,38%. A Margem Líquida foi de 74,18% em 2017 contra 27,88% em 2018. O Giro do Ativo foi de 1,28 em 2017 enquanto em 2018 foi de 2,49. A Rentabilidade do Patrimônio Líquido foi de 116,33% em 2017 contra 115,06% em 2018.

Não temos conhecimento de eventual omissão ou inverdade, contida nas informações divulgadas pela Emissora ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações, que manteve atualizado seu registro perante a CVM – Comissão de Valores Mobiliários durante o exercício de 2018.

As demonstrações financeiras da Emissora foram auditadas pela Grant Thornton Auditores Independentes, cujo parecer não apresentou ressalvas.

## GARANTIA

- I. Aval dos Avalistas;
- II. Alienação Fiduciária de Quotas do FIM;
- III. Alienação Fiduciária de Quotas do Fundo;
- IV. Alienação Fiduciária de Quotas da SPE;
- V. Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira;
- VI. Cessão Fiduciária de Recebíveis; e
- VII. Cessão Fiduciária de Recebíveis da Promessa.

As Garantias não terão prioridade para sua excussão, ficando a exclusivo critério da Securitizadora executar quaisquer das Garantias, sem ordem de preferência e, caso oportuno, ao mesmo tempo.

## DECLARAÇÃO

De acordo com o disposto no artigo 68, alínea "b" da lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 e no inciso XII do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, declaramos estar aptos e que não nos encontramos em qualquer situação de conflito. Reafirmamos nosso interesse em permanecer no exercício da função de Agente Fiduciário dos titulares dos CRI.

São Paulo, abril de 2019.



*"Este Relatório foi elaborado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, § primeiro, alínea "b" da Lei nº 6404/76 e do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583 /2016, com base nas informações prestadas pela Companhia Emissora. Os documentos legais e as informações técnicas que serviram para sua elaboração, encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta na sede deste Agente Fiduciário"*

*"As informações contidas neste Relatório não representam uma recomendação de investimento, uma análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos sob a forma de CRI"*

*"O relatório anual deste Agente Fiduciário descreve os fatos ocorridos durante o exercício de 2018 relativos à execução das obrigações assumidas pelo emissor, à administração do patrimônio separado, se for o caso, aos bens garantidores do valor mobiliário e ao fundo de amortização"*