S/A Agro Industrial Eldorado

CNPJ 61.288.874/0001-80

Demonstrações Contábeis Encerradas em 31 de Dezembro de 2018 e de 2017 *(Em milhares de Reais)*

Relatório da Diretoria: Senhores Acionistas, Cumprindo às disposições legais e estatutárias, apresentamos à V.Sas., o Balanço Patrimonial, Demonstração do Resultado do Exercício, Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido e Fluxo de Caixa, referentes ao exercício findo em 31.12.2018. Devido a inatividade da empresa desde o exercício de 2016, a mesma não vem auferindo resultado, consequentemente, não há variação no Patrimônio Líquido. Colocamo-nos à disposição dos Srs. Acionistas, para quaisquer esclarecimentos. **A Diretoria**

Balanço Patrimonial	Notas	2018	2017
Ativo/Circulante		**4.449**	**4.449**
Estoques	3b/4	4.449	4.449
Investimentos avaliados ao custo	5	18	18
Imobilizado	6	15.000	15.000
Total do Ativo não Circulante		**15.018**	**15.018**
Total do Ativo		**19.467**	**19.467**
Passivo e Patrimônio Líquido/Circulante		**1**	**1**
Contas a pagar		1	1
Não Circulante		**5.098**	**5.098**
IRPJ e CSLL diferidos	7	5.098	5.098
Patrimônio Líquido		**14.368**	**14.368**
Capital		4.472	4.472
Reserva de reavaliação		4.411	4.411
Ajuste de avaliação patrimonial		5.485	5.485
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		**19.467**	**19.467**

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido	Capital Social	Reservas de Capital	Reserva de Lucros Legal	Reserva de Lucros Retenção de Lucros	Reservas de Reavaliação	Lucros Acumulados	Ajuste de Avaliação Patrimonial	Patrimônio Líquido Total
Saldos em 31/12/2016	4.472	–	–	–	4.411	–	5.485	14.368
Saldos em 31/12/2017	4.472	–	–	–	4.411	–	5.485	14.368
Saldos em 31/12/2018	4.472	–	–	–	4.411	–	5.485	14.368

Demonstração do Resultado	Notas	2018	2017
Receita Operacional Líquida		–	–
Custo das vendas e serviços		–	–
Lucro Bruto		–	–
Despesas Operacionais: Vendas		–	–
Administrativas		–	–
Tributárias		–	–
Resultado financeiro líquido		–	–
Resultado antes dos Impostos		–	–
Provisão para contribuição social		–	–
Provisão para imposto de renda		–	–
Lucro Líquido do Exercício		–	–
Lucro por ação do capital social		–	–

Demonstração do Fluxo de Caixa	Notas	2018	2017
Lucro Líquido do Exercício:		–	–
Ajustes para reconciliar o lucro líquido ao caixa líquido oriundos das atividades operacionais: Depreciações/amortização		–	–
Resultado das baixas do imobilizado		–	–
Variações nos Ativos e Passivos Operacionais			
(Aumento) redução do contas a receber de clientes		–	–
(Aumento) redução dos estoques		–	–
(Aumento) redução de adiantamentos a terceiros		–	–
(Aumento) redução dos impostos a recuperar		–	–
(Aumento) redução de outras contas a receber		–	–
(Aumento) redução de despesas antecipadas		–	–
Aumento (redução) de fornecedores		–	–
Aumento (redução) de adiantamentos de clientes		–	–
Aumento (redução) de salários, encargos e contribuições		–	–
Aumento (redução) de impostos e taxas a recolher		–	–
Aumento (redução) de outros débitos		–	–
Caixa Líquido Proveniente/Utilizado nas Atividades Operacionais		–	–
Fluxos de Caixa das Atividades de Investimento			
Aquisição de imobilizado		–	–
Caixa Líquido Usado nas Atividades de Investimento		–	–
Fluxos de Caixa das Atividades de Financiamento			
Redução dos débitos com a controladora		–	–
Aumento dos créditos com a controladora		–	–
Empréstimos e financiamentos		–	–
Caixa Líquido Usado nas Atividades de Financiamento		–	–
Aumento (Redução) das Disponibilidades		–	–
Saldo das Disponibilidades: No início do exercício		–	–
No fim do período		–	–
Aumento (Redução) das Disponibilidades		–	–

Notas Explicativas: 1 - Contexto Operacional: S/A Agro Industrial Eldorado tem como atividades previstas em seu Estatuto Social: a produção rural, compreendendo a exploração de atividades agropecuárias em geral, silviculturais, extração e comércio de madeira e outros produtos primários, vegetais ou animais, arrendamento de terras ou participação em parcerias rurais para atividades agro-silvo pastoris, bem como a prestação de serviços pertinentes a esses objetivos. A Sociedade poderá participar de outras empresas na condição de acionista, cotista ou associada, a critério e deliberação da Diretoria. Em 21/08/15, através de AGE, foi deliberado pela cisão da empresa, os quais seus ativos e passivos foram, parcialmente, transferidos para a empresa constituída, Agroeldorado Agricultura e Pecuária Ltda. A constituição da referida empresa se deu através da Ata de Constituição, lavrada em 21/08/15. A cisão foi aprovada pela totalidade dos acionistas da S/A Agro Industrial Eldorado, e sua ocorrência deveu se ao novo planejamento estratégico adotado pela administração na consecução das atividades da Companhia. Os ativos e passivos que não entraram no processo de transferência (cisão), estão mencionados nas notas explicativas, por subgrupo e grupo do Balanço Patrimonial. Cumpre ressaltar que, legalmente, a empresa encontra se inativa, não havendo apuração de resultado de operações. **2 - Apresentação das Demonstrações Contábeis:** A Diretoria da S/A Agro Industrial Eldorado autorizou a conclusão da elaboração das demonstrações contábeis em 04/03/19. Tais demonstrações foram elaboradas em observância às resoluções emanadas pelo Conselho Federal de Contabilidade e estão sendo apresentadas de acordo com a legislação societária e práticas contábeis, em observância aos Pronunciamentos Contábeis homologados pelo Conselho Federal de Contabilidade. **3 - Principais Políticas Contábeis:** As principais políticas contábeis adotadas na elaboração das demonstrações contábeis estão definidas a seguir: **a) Instrumentos financeiros: Ativos e passivos financeiros não derivativos:** Com relação aos ativos financeiros não derivativos, a Companhia possui saldo de Estoque e investimentos, tendo reconhecido os mesmos na data em que foram originados. A Companhia não designou nenhum ativo financeiro a valor justo por meio do resultado no reconhecimento inicial. Quanto aos passivos financeiros não derivativos, a Companhia possui contabilizado em seu balanço impostos diferidos incidentes sobre Ajuste de avaliações patrimoniais, realizados em Imóveis e propriedades rurais, em exercícios anteriores. A Companhia não designou nenhum passivo financeiro a valor justo por meio do resultado no reconhecimento inicial. **b) Estoques:** São avaliados ao custo médio de aquisição ou de produção, inferiores ao custo de reposição e realização. O custo do estoque está baseado no princípio do custo médio e incluem gastos incorridos na aquisição, transportes e armazenagens dos estoques. **c) Investimentos:** Estão registrados ao valor histórico de aquisição, relativos a participações minoritárias em empresas do grupo o qual a S/A. Agro Industrial Eldorado faz parte. **d) Imobilizado Reconhecimento e mensuração:** Referente saldo de reavaliação espontânea (antes da promulgação da Lei nº 11.638/07) e de ajuste de avaliação patrimonial realizado em Terras e Propriedades rurais, os quais não foram incluídos no processo de cisão, ocorrido no exercício de 2015. A contrapartida está reconhecida no Patrimônio Líquido, nas rubricas de Reservas de Reavaliação (antes da promulgação da Lei nº 11.638/07) e de Ajustes de Avaliação Patrimonial. **e) Redução ao valor recuperável:** Os bens do ativo imobilizado têm o seu valor recuperável testado, no mínimo, anualmente, com o objetivo de identificar perda decorrente das situações em que o valor contábil do ativo ultrapasse seu valor recuperável, definido pelo maior valor entre o valor em uso do ativo e o valor líquido de venda do ativo. Não foram identificados indícios de desvalorização, que requeressem ajuste contábil ao valor recuperável.

4 - Estoques:	2018	2017
Grãos (andamento/elaboração)	4.449	4.449
	4.449	**4.449**

A avaliação dos ativos biológicos por seu valor justo considera certas estimativas, tais como: preços, custos necessários para colocação em condição de venda, taxa de desconto, plano de colheita da cultura e volume de produtividade, as quais estão sujeitas a incertezas, podendo gerar efeitos nos resultados futuros em decorrência de suas variações. O saldo de R$ 4.449 mil, relativo á parcela dos estoques (ativo não cindido), não vem sofrendo variação, ao longo dos exercícios. **5 - Investimentos Avaliados ao Custo:**

	2018	2017
Investimentos avaliados ao custo	18	18
	18	18

6 - Imobilizado:

Imobilizado	2017	Adições	Baixas	Avaliação Ativo Biológico	2018
Terrenos e propriedades	15.000	–	–	–	15.000
Total do Imobilizado	**15.000**	–	–	–	**15.000**

O saldo não cindido não vem sofrendo variação, ao longo dos exercícios.

7 - Impostos Diferidos - IRPJ e CSLL (Passivo não Circulante)

	2018	2017
IRPJ e CSLL diferidos sobre Reavaliação e Ajuste de avaliação patrimonial, realizada em exercícios anteriores	5.098	5.098
	5.098	**5.098**

O saldo não cindido não vem sofrendo variação, ao longo dos exercícios.

A Diretoria: José Luiz Aliperti Neto - Diretor Presidente
Gilberto Flávio Souza Sulzbacher - Diretor

Lincoln Nagatsugu Matsunaga
Contador - CRC 1SP 120.068/O-0

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Contábeis: Aos Srs. Administradores e Acionistas da **S/A Agro Industrial Eldorado. Opinião com ressalva:** Examinamos as demonstrações contábeis da S/A Agro Industrial Eldorado, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido 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, exceto pelos efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada Base para opinião com ressalva, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da S/A Agro Industrial Eldorado, em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. **Base para opinião com ressalva:** A S/A Agro Industrial Eldorado é titular da conta corrente nº 0001339 mantida na agência nº 3392-0 no Bradesco S/A, porém esta conta corrente não encontra-se registrada contabilmente em seu Balanço Patrimonial. Verificamos que a mesma está registrada na contabilidade da Agroeldorado Agricultura e Pecuária Ltda. 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 do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação à Entidade, 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. **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis:** A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração 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. **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis:** Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis. Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso: • Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais. Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos 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 incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe 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 manter 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. São Paulo, 18 de março de 2019. ***Sacho - Auditores Independentes** - CRC - 2SP 017.676/O-8. **Hugo Francisco Sacho** - CRC - 1SP 124.067/O-1.*

O mundo que o brasileiro não viu, de novo

Gustavo Aranha (*)

Nos últimos dois trimestres um fato bastante comum, quando se trata de investimentos, se repetiu.

O brasileiro olhou só para o Brasil, investiu numa única narrativa, não diversificou e, assim, correu mais risco. Na noite do ano novo, quem tivesse lido jornais e revistas especializadas em investimentos nos dias anteriores teria uma certeza: deveria investir em ativos brasileiros.

Naquele momento se encerrava um ano de muitas discussões e eventos (crise dos caminhoneiros, copa, eleição), mas tudo parecia ter entrado nos eixos, afinal, Deus é brasileiro!

Nos últimos três meses do ano de 2018 o índice Bovespa subiu mais de 11% e, olhando para 2019, só havia uma possibilidade: para o alto e avante! Paulo Guedes, Moro, reforma da previdência, não tem como dar errado. Mas, e a diversificação? Eu perguntaria. Sugiro também investir em ações de empresas que não são listadas na B3. “Não!”

“Olha o que tá acontecendo no mundo,o dólar vai derreter frente ao real, e, além do mais, você não lê jornal? EUA e China estão em guerra comercial.Não viu que nesses últimos três meses de 2018 o índice de ações globais (MSCI World) caiu 16%? O mundo está em crise!”

Investir é lidar com incertezas. Muitos cenários são possíveis, com diferentes probabilidades. Mas, atenção agora, por favor. Sempre que só uma possibilidade lhe for apresentada e que lhe for sugerido que invista levando essa “certeza” em consideração, não invista, questione.

Mas a leitura de que a bolsa brasileira iria continuar subindo com certeza e o mundo derreteria prevaleceu e, terminado o primeiro trimestre de 2019, qual foi o cenário que, até aqui, se materializou?

O Ibovespa no primeiro trimestre de fato subiu 8,56%, enquanto o MSCI (que certamente cairia) subiu 13,12%. Assim, os investidores que compraram a certeza de Brasil acima de tudo e mundo em crise correram mais risco pois não diversificaram e, em alguma medida, perderam no processo boas oportunidades.

Na filosofia de investimentos em que acredito, olhamos para o mundo e investimos em empresas que vendem seus produtos ou prestam serviços globalmente (inclusive no Brasil) e acreditamos que, enquanto as narrativas vão de uma certeza a outra, as boas empresas seguem vendendo, crescendo, defendendo seus lucros e vantagens competitivas.

Nesse primeiro trimestre de 2019 muitas delas tiveram altas fortes.

Entre elas estão, por exemplo, Moodys (+33% no ano), AB Inbev (+32% no ano), Tiffany (+33% no ano) e Comcast (+20%), isso para citar apenas alguns casos. Infelizmente, esse não foi um evento especial, mas sim a regra.

Enquanto tratarmos a diversificação internacional como uma estratégia tática e não uma regra estrutural de nossos portfólios, seguiremos perdendo oportunidades e, pior, correndo mais risco.

(*) - É sócio responsável área Comercial da GEO Capital, gestora brasileira com foco em investir, exclusivamente, em ações globais fora do País

CSA - COMPANHIA SECURITIZADORA DE ATIVOS

CNPJ nº 05.889.284/0001-32

Relatório de Administração

Em cumprimento às disposições legais e estatutárias, o Conselho de Administração e a Diretoria Executiva da CSA - Companhia Securitizadora de Ativos submetem à apreciação de seus acionistas as demonstrações financeiras, o relatório de administração e o parecer dos auditores independentes. A presente demonstração abrange o balanço patrimonial, as respectivas demonstrações do resultado, das mutações de patrimônio líquido e do fluxo de caixa e as demonstrações de valor agregado. Todos relativos ao exercício do ano fiscal de 2018. **Contexto Operacional:** A CSA foi constituída em abril de 2003 atendendo às exigências da Lei 9.514/97, com o objetivo de atuar no mercado de securitização de créditos imobiliários, atuando como emissora de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Até esse momento, a CSA viabilizou a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's no valor total de R$ 31,4 milhões. No exercício de 2018 não foi emitida nenhuma série de Certificados de Recebíveis Imobiliários. A CSA continua analisando oportunidades de mercado e acredita que a melhora do cenário econômico do país possa fazer com que o mercado de securitização se torne mais desenvolvido e que permita com que a CSA consiga viabilizar novas emissões de CRI´s. **Relacionamento com Auditores Independentes:** Com o objetivo de atender às suas premissas de boa governança e evitar conflitos de interesses, a CSA não contratou, durante o exercício de 2018, junto à empresa Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S., qualquer outra prestação de serviços, que não o de auditoria externa.

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2018 e 2017 (Em Reais)

Ativo	Notas	31/12/2018	31/12/2017
Ativo circulante		33.611	21.127
Caixa e equivalentes de caixa	-	2.491	3.690
Tributos a recuperar	-	9	-
Adiantamento a funcionários	-	-	3.267
Créditos diversos	-	31.111	14.170
Total do ativo circulante		**33.611**	**21.127**
Ativo não circulante			
Empréstimos à Terceiros	5 c)	2.362.305	-
Créditos a Receber	4	2.460.532	2.250.000
Total do não ativo circulante		**4.822.837**	**2.250.000**
Total do ativo		4.856.448	2.271.127

Passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Notas	31/12/2018	31/12/2017
Passivo circulante			
Contas a pagar	-	11.179	13.814
Obrigações trabalhistas e tributárias	-	2.423	45.958
Partes relacionadas	5	18.782.077	15.250.287
Dividendos a pagar	-	1.045	1.045
Total do passivo circulante		18.836.724	15.311.104
Patrimônio líquido (passivo a descoberto)			
Capital social	7	2.270.172	2.270.172
Prejuízos acumulados	-	(16.250.448)	(15.310.149)
		(13.980.276)	**(13.039.977)**
Total do passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)		4.856.448	2.271.127

Demonstrações do resultado para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 (Em Reais)

Receitas/(despesas) operacionais	Notas	31/12/2018	31/12/2017
Administrativas	-	(268.875)	(363.671)
Comunicações	-	(8.516)	(8.614)
Tributárias	-	(22.467)	(30.925)
Pessoal	-	(333.785)	(324.104)
Receitas financeiras	8	296.692	395.316
Despesas financeiras	8	(2.965.653)	(1.653.924)
Outras receitas/(despesas) operacionais	9	2.362.305	(2.432.899)
Prejuízo do exercício		**(940.299)**	**(4.418.821)**
Prejuízo por ação		**(0,41420)**	**(1,94647)**

Demonstrações do resultado abrangente para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 (Em Reais)

	31/12/2018	31/12/2017
Prejuízo do exercício	(940.299)	(4.418.821)
Resultado abrangente do exercício	(940.299)	(4.418.821)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido (passivo a descoberto) para os Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 (Em Reais)

	Capital social	Reserva de lucros	Prejuízos acumuldos	Total
Saldos em 01/01/2016	2.270.172	-	(8.857.242)	(6.587.070)
Prejuízo do exercício	-	-	(2.034.086)	(2.034.086)
Saldos em 31/12/2016	2.270.172	-	(10.891.328)	(8.621.156)
Prejuízo do exercício	-	-	(4.418.821)	(4.418.821)
Saldos em 31/12/2017	2.270.172	-	(15.310.149)	(13.039.977)
Prejuízo do exercício	-	-	(940.299)	(940.299)
Saldos em 31/12/2018	2.270.172	-	(16.250.448)	(13.980.276)

Demonstrações dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 (Em Reais)

Das atividades operacionais	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Prejuízo do exercício	(940.299)	(4.418.821)
Decréscimo/(acréscimo) em ativos		
Tributos a recuperar	-9	-
Créditos diversos	(16.941)	-13.686
Adiantamento a funcionários	3.267	(3.267)
Depósitos Judiciais	-	40.790
(Decréscimo)/acréscimo em passivos		
Obrigações trabalhistas e tributárias	(3.535)	186
Contas a pagar	(2.635)	13.814
Adiantamento de clientes	-	- 419.019
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(960.152)	(4.800.003)
Fluxo de caixa nas atividades de investimento		
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs)	(2.362.305)	5.019.106
Acordo - CCI BCSA A001	(210.532)	(2.250.000)
Caixa líquido proveniente das/(aplicado nas) atividades de investimento	(2.572.837)	2.769.106
Das atividades de financiamento com acionistas		
Partes relacionadas	3.531.790	2.034.009
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	3.531.790	2.034.009
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(1.199)	3.112
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	3.690	578
No final do exercício	2.491	3.690
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(1.199)	3.112

Demonstrações do valor adicionado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 (Em Reais)

Das atividades operacionais	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Insumos adquiridos de terceiros		
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(277.391)	(372.285)
Valor adicionado bruto	(277.391)	(372.285)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	(277.391)	(372.285)
Valor adicionado recebido em transferência		
Receitas financeiras	296.692	395.316
	296.692	395.316
	19.301	**23.031**
Distribuição do valor adicionado		
Pessoal		
Salários e encargos	333.785	324.104
Impostos, taxas e contribuições		
Federais	22.467	30.925
Remuneração de capitais de terceiros		
Juros	2.965.653	1.653.924
Prejuízo do exercício	(940.299)	(4.418.821)
Outras Despesas Operacionais	(2.362.305)	2.432.899
	19.301	**23.031**

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

1. Contexto operacional: A CSA - Companhia Securitizadora de Ativos (“Securitizadora”) é uma sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.466. Foi constituída em 25 de abril de 2003 e, a partir de 1º de novembro de 2003, deixou de ser pré-operacional, tendo como objeto social a: **a.** Securitização de créditos oriundos de operações praticadas por bancos múltiplos, bancos comerciais, bancos de investimentos, sociedades de crédito, financiamento e investimento, sociedades de crédito imobiliário, Securitizadoras hipotecárias, associações de poupança e empréstimo pela Caixa Econômica Federal, bem como a securitização imobiliária, assim compreendida a compra, venda e prestação de garantias em créditos imobiliários; **b.** Prestação de serviços relacionados às operações no mercado secundário de créditos oriundos de suas operações; **c.** Emissão e colocação no mercado financeiro de certificados de recebíveis imobiliários e de outros títulos de crédito; **d.** Realização de negócios e prestação de serviços compatíveis com as suas atividades; **e.** Realização de operações de hedge em mercados de derivativos, visando a cobertura de riscos na sua carteira de créditos. A Securitizadora possui controladores que atuam também em outros segmentos que não o de securitização, que garantem o suporte financeiro para a manutenção de suas atividades. A Securitizadora continua analisando oportunidades de mercado e acredita que a melhora do cenário econômico do país possa fazer com que o mercado de securitização se torne mais desenvolvido e que permita com que a Securitizadora consiga viabilizar novas emissões de CRIs. **2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis: 2.1. Autorização:** A autorização para a conclusão e apresentação destas demonstrações financeiras ocorreu na reunião de sua Administração em 27 de março de 2019. **2.2. Base de apresentação:** As demonstrações financeiras da Companhia foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo International Accounting Board (IASB). As demonstrações financeiras são apresentadas em Real (R$), que é a moeda funcional da Securitizadora. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas informações contábeis. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem a avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo e pelo método de ajuste a valor presente e análise do risco de crédito para determinação da provisão para devedores duvidosos, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para litígios e riscos. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas informações contábeis devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Securitizadora revisa suas estimativas e premissa periodicamente, não superior a um ano. As demonstrações financeiras foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto pela valorização de certos ativos e passivos como instrumentos financeiros, os quais são mensurados pelo valor justo. **2.3. Apuração do resultado:** A receita pela prestação de serviços é reconhecida quando da execução dos mesmos, e quando os riscos significativos e os benefícios são transferidos para o comprador, na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados para a Securitizadora e quando possa ser mensurada de forma confiável. A receita é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos. **2.4. Caixa e equivalentes de caixa:** Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Securitizadora considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação. **2.6. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes):** Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômico-futuros serão gerados em favor da Securitizadora e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Securitizadora possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos doze meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes. **2.7. Ativos e passivos contingentes:** As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes são as seguintes: **a. Ativos contingentes:** são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxito provável são apenas divulgados em nota explicativa; **b. Passivos contingentes:** são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e/ou divulgados. **2.8. Instrumentos financeiros:** Os instrumentos financeiros são inicialmente registrados ao seu valor justo, acrescido, no caso de ativo financeiro ou passivo financeiro que não seja pelo valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativo financeiro ou passivo financeiro. Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com a classificação dos instrumentos financeiros nas seguintes categorias: i. Custo amortizado; ii. Valor justo por meio do resultado; iii. Valor justo por meio do resultado abrangente. Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. O direito legal não deve ser contingente em eventos futuros e deve ser aplicável no curso normal dos negócios e no caso de inadimplência, insolvência ou falência da empresa ou da contraparte. **Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado:** Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos principalmente com a finalidade ativa e frequente de negociação no curto prazo. É designado pela Securitizadora, no reconhecimento inicial, como mensurado ao valor justo por meio do resultado. **Instrumentos financeiros mantidos até o vencimento:** Os instrumentos financeiros mantidos até o vencimento são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis com vencimentos definidos e para os quais a Securitizadora tem intenção positiva e capacidade de manter até o vencimento. São avaliados pelo custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos auferidos em contrapartida ao resultado do exercício. **Empréstimos e recebíveis:** São classificados como empréstimos e recebíveis os ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis que não são cotados em mercado ativo. Os empréstimos e recebíveis da Securitizadora compreendem os CCIs, as demais contas a receber e o caixa e equivalentes de caixa. **Hierarquia de valor justo:** A Securitizadora usa a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação: **• Nível 1:** preços cotados (sem ajustes) nos mercados ativos para ativos ou passivos idênticos; **• Nível 2:** outras técnicas para as quais todos os dados que tenham efeito significativo sobre o valor justo registrado sejam observáveis, direta ou indiretamente; **• Nível 3:** técnicas que usam dados que tenham efeito significativo no valor justo registrado que não sejam baseados em dados observáveis no mercado. Caixa e equivalente de caixa são classificados dentro do nível 2 e o valor justo é estimado com base nos extratos dos bancos que fazem uso de preços de mercado cotados para instrumentos similares. A Securitizadora não possui ativos ou passivos classificados nos níveis 1 e 3, conforme acima mencionados. **2.9. Prejuízo por ação:** O prejuízo por ação é calculado com base na quantidade de ações existentes na data dos balanços. **2.10. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas: Julgamentos:** A preparação das demonstrações financeiras da Securitizadora requer que a sua Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes na data-base das informações contábeis. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros. **Estimativas e premissas:** As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidas a seguir. **Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros:** Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo menos custos de vendas é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos custos adicionais para descartar o ativo. **Tributos:** Existem diversas interpretações de regulamentos tributários complexos e ao valor e época de resultados tributáveis futuros. Dado o amplo aspecto de relacionamentos de negócios, bem como a natureza de longo prazo e a complexidade dos instrumentos contratuais existentes, diferenças entre os resultados reais e as premissas adotadas ou futuras mudanças nessas premissas poderiam exigir ajustes futuros na receita e despesa de tributos já registrada. A Securitizadora constitui provisões, com base em estimativas cabíveis, para possíveis consequências de auditorias por parte das autoridades fiscais das respectivas jurisdições em que opera. O valor dessas provisões baseia-se em vários fatores, como experiência de auditorias fiscais anteriores e interpretações divergentes dos regulamentos tributários pela entidade tributável e pela autoridade fiscal responsável. Essas diferenças de interpretação podem surgir em uma ampla variedade de assuntos, dependendo das condições vigentes no respectivo domicílio da Securitizadora. **Valor justo de instrumentos financeiros:** Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros **3. Novos pronunciamentos emitidos pelo IASB:** Não existem normas e interpretações emitidas e ainda não adotadas que possam, na opinião da Administração, ter impacto significativo no resultado do exercício ou no patrimônio líquido divulgado pela Securitizadora. **4. Acordo CCI – BCSA A001:** Em 08 de agosto de 2017 foi celebrado Instrumento de Transação e Confissão de Dívida entre a Securitizadora e a Gestão – Arquitetura e Gerenciamento S/C Ltda. no valor de R$ 2.250.000 a ser recebido em 36 meses a partir de 13 de setembro de 2017. O saldo devedor será corrigido pelo IGP-M (FGV) a partir de 13 de setembro de 2017 além de juros remuneratórios no segundo ano do acordo de 0,5% ao mês e 1,0% no terceiro ano do acordo até o prazo de vencimento. Em 31 de dezembro de 2018 o saldo atualizado é de R$ 2.460.532 (R$ 2.250.000 em 2017). A dívida confessada é garantida pela hipoteca sobre frações ideais no Condomínio Residencial Tancredo Neves na cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo. **5. Transações com partes relacionadas: 5.1. Mútuo: a. Indian Participações Ltda.:** As transações com a Indian Participações Ltda. estão restritas ao contrato de mútuo. Os empréstimos foram corrigidos monetariamente a partir de janeiro de 2004 até o dia 31 de dezembro de 2018. O valor é atualizado pelo IGP-M mais a incidência de juros de 0,8355% ao mês. O montante registrado no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 é de R$ 18.508.094 (R$ 15.250.287 em 31/12/2017), a atualização monetária e de juros registrada no exercício foi de R$ 2.879.490 (R$ 1.374.445); **b. Miguel Ethel Sobrinho:** o montante registrado no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 é de R$ 273.983 (R$ 273.983 em 31/12/2017); **c. São Paulo Properties S/A:** Cessão de crédito de Prejuízo Fiscal e Base Negativa da CSLL conforme Lei 13.496/2017 da RFB, o montante registrado no exercício findo me 31/12/2018 é de R$ 2.632.305. **5.2. Remuneração dos Administradores da Securitizadora:** Os montantes registrados na rubrica “Despesas gerais e administrativas”, referentes à remuneração dos membros da Administração e Diretores Estatutários são de R$ 333.785 em 31 de dezembro de 2018 (R$ 324.104 em 2017). **6. Informações acerca da recompra de certificados de recebíveis imobiliários – CRIs: Código Cetip BCSA A001:** No dia 15 de setembro de 2004, a CVM, por meio do Ofício/CVM/SER/GER nº. 1.466/04, aprovou a desistência do pedido do registro definitivo da Distribuição Pública da 1ª série da emissão de 12 CRIs, que foram emitidos em 05 de janeiro de 2004, com valor unitário de R$ 500.000, perfazendo um total de R$ 6.000.000, cujo vencimento dar-se-ia em 05 de janeiro de 2016. O saldo dos CRI seriam corrigidos anualmente (provisionado mensalmente pela contabilidade), a partir da data de emissão, pelo Índice Geral de Preços - IGPM, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, acumulado no período de doze meses anteriores ao pagamento da parcela. O prazo de amortização era de 120 meses, e a taxa de juros era de 8% ao ano. No dia 21 de setembro de 2004 ficou suspensa a negociação com os referidos certificados, e a Securitizadora providenciou as condições de resgate e inutilização dos CRI´s nessa mesma data. A operação foi efetuada por meio de um registro provisório, junto à CVM, aguardando até conceder o registro definitivo da operação. Portanto, os recebimentos financeiros oriundos da cessão de créditos no valor de R$419.019, foram registrados na rubrica de “adiantamento de clientes” até a obtenção do registro definitivo da operação, ou, especificamente nesse caso, até a liquidação financeira após a desistência do pedido de registro definitivo. O saldo atualizado dos CRI´s, a pagar na data do encerramento da operação, era de R$ 6.961.799, todavia, não foi recebido e integralizado o montante de R$ 1.740.450 (valor atualizado até 20/09/2004), o que resulta em um montante de R$ 5.221.348 a restituir ao investidor. Os CRI´s foram atualizados até a data de encerramento da operação. A Securitizadora recomprou os CRI´s do investidor, no montante de R$ 5.221.348, atualizados pela variação mensal do IGP-M, apurados e publicados pela FGV com um deságio de R$ 15.430, resultando no valor de R$ 5.205.918. Do total recomprado, R$ 3.349.000 foram pagos em 09/11/04 e o restante, R$ 1.856.918, pagos em 20 (vinte) parcelas de R$ 92.846, vencidas mensalmente a partir de 05 de abril de 2006 e assim sucessivamente no 5º dia dos meses subsequentes. A última parcela foi paga em novembro de 2007. **7. Patrimônio líquido:** O capital social está representado por 2.270.172 ações nominativas, sem valor nominal, sendo 2.250.172 ações ordinárias e 20.000 ações preferenciais. Cada ação ordinária terá direito a um voto nas deliberações da Assembleia Geral. As ações preferenciais terão igual prioridade no reembolso do capital social, limitado ao valor integralizado e atualizado pelo mesmo índice aplicado às informações contábeis da Securitizadora, sem prêmio. As ações ordinárias e preferenciais participarão em quaisquer dividendos ou bonificações em dinheiro, distribuídos na forma do artigo 31 do Estatuto Social, de acordo com a respectiva participação de cada uma delas no capital social. Conforme o artigo 31 do Estatuto Social da Securitizadora, firmado em 25/04/03, dos lucros líquidos apurados no balanço anual serão deduzidos: **a.** 5% antes de qualquer outra destinação para constituição de fundo de reserva legal, até atingir 20% do capital social; **b.** Importância necessária ao pagamento aos acionistas do dividendo obrigatório de, no mínimo, 5% do lucro líquido ajustado nos termos do artigo 02 da Lei nº 6.404/76. Os lucros remanescentes terão a destinação que for aprovada pela Assembleia Geral, de acordo com a proposta formulada pela Diretoria e devidamente aprovada pelo conselho da Administração. Conforme parágrafo 1º, do artigo 31, do Estatuto Social da Securitizadora, firmado em 25/04/03, a Securitizadora não distribuirá dividendos intermediários, declarando o dividendo mínimo obrigatório anual na data da Assembleia Geral Ordinária. **8. Receitas e despesas financeiras:** Em 31/12/18 e 2017 as receitas e despesas financeiras estão assim compostas:

Receitas financeiras

Descrição	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Juros ativos	249.653	344.379
Variação monetária ativa	47.039	50.937
Total	**296.692**	**395.316**

Despesas financeiras:

Descrição	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Juros passivos	(7)	(262.381)
Variação monetária passiva	(2.965.641)	(1.374.443)
Impostos sobre Receitas Financeiras	-	(17.100)
Tarifas Bancárias	(5)	-
Total	**(2.965.653)**	**(1.653.924)**

9. Outras receitas e despesas operacionais:

Descrição	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Perda Operação CCI – BCSA A001 **(i)**	-	(2.851.918)
Recuperação de Despesas **(ii)**	-	419.019
Provisão para IRPJ e CS Diferido- Nota explicativa 5c)	2.362.305	-
Total	**2.362.305**	**(2.432.899)**

(i) Resultado decorrente da perda no fechamento do acordo das operações de liquidação das CCIs mencionadas na Nota Explicativa nº 6, onde ocorreram as seguintes transações:

Descrição	**31/12/2017**
Baixa de CCIs registradas no ativo	(19.167.228)
(-) Baixa da PCLD CCIs registradas como redutora	782.283
Baixa de CCIs registradas no passivo	13.283.038
Saldo a receber proveniente do acordo de confissão de dívida da Gestão Arquitetura (Nota Explicativa nº 6)	2.250.000
Total	**(2.851.918)**

(ii) Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 6, o montante é originalmente proveniente de recebimentos financeiros oriundos da cessão de créditos que foram registrados na rubrica de “adiantamento de clientes” até a obtenção do registro definitivo da operação, ou, especificamente nesse caso, até a liquidação financeira após a desistência do pedido de registro definitivo. Diante do acordo efetuado entre as partes e liquidação das operações, os montantes registrados em adiantamento de cliente foram reconhecidos no resultado do exercício. **10. Instrumentos financeiros e políticas para gestão de risco financeiro:** Os instrumentos financeiros ativamente utilizados pela Securitizadora estão substancialmente representados por caixa, aplicações financeiras, CCIs e transações com partes relacionadas, todos realizados em condições usuais de mercado, estando reconhecidos integralmente nas informações contábeis considerando-se os critérios descritos na nota explicativa nº 2. Estes instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais, visando à liquidez, rentabilidade e minimização de riscos. **Pagamento condicionado e descontinuidade:** A capacidade da Securitizadora em honrar suas obrigações decorrentes dos CRIs depende do pagamento dos créditos pelas devedoras dos recebíveis. Os CRIs são lastreados em créditos pelas devedoras dos recebíveis. Os CRIs são lastreados em créditos representados pelas CCIs, tendo sido vinculados aos CRIs por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo patrimônio separado do patrimônio da emissora. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRIs não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRIs do montante devido depende do cumprimento total, pelas devedoras, de suas obrigações assumidas nos contratos que dão origem aos créditos, em tempo hábil para o pagamento, pela Securitizadora, dos valores decorrentes dos CRIs. Considerando a não existência de instrumentos financeiros derivativos e pelas características dos outros instrumentos financeiros possuídos (basicamente caixa e equivalentes de caixa), não houve necessidade de apresentar demonstrativos de análise de sensibilidade. **Valorização dos instrumentos financeiros:** Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos em 31 de dezembro de 2018, bem como os critérios para sua valorização, são descritos a seguir: **• Caixa e equivalentes de caixa:** os saldos mantidos em contas correntes bancárias e aplicações financeiras de liquidez imediata possuem valores de mercado idênticos aos saldos contábeis; **• Partes relacionadas (Nota Explicativa nº 5):** são adotados valores similares aos de mercado. **12. Eventos subsequentes:** Não ocorreram eventos subsequentes significativos após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2018, até a data de emissão do Relatório dos Auditores Independentes. **13. Relação com auditores:** A empresa de Auditoria Independente por nós contratada, não realizou nenhum outro serviço durante o exercício social, além da Auditoria das Demonstrações Financeiras

Diretoria: **Dirceu Antônio Aparecido Machado** - Diretor Presidente
Márcio Snioka - Diretor Operações
Dalva Regina de Melo - Contadora CRC1SP136.518/O-7

Relatório dos auditores independentes

Aos Administradores e Acionistas da **CSA - Companhia Securitizadora de Ativos.** São Paulo - SP. **Opinião:** Examinamos as demonstrações financeiras da **CSA - Companhia Securitizadora de Ativos (“Companhia”)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31/12/18, e suas respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e do valor adicionado para o exercício findo naquela data (Passivo a descoberto), assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **CSA - Companhia Securitizadora de Ativos** em 31/12/18, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades autorizadas a funcionar pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). **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 do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação a 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 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 (“PAA”):** Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Não identificamos outros principais assuntos de auditoria além do mencionado em nosso parágrafo de ênfase decorrente da continuidade operacional da Companhia. **Ênfase: Continuidade operacional da Companhia:** Em 31/12/18 a Companhia apresenta passivo a descoberto em R$ 13.980.276 e capital circulante negativo de R$ 18.803.113. Uma parcela substancial de suas obrigações é devida à parte relacionada, Indian Participações Ltda. no montante de R$ 18.508.094, com a qual possui um contrato de mútuo para a manutenção das operações. Assim, as demonstrações financeiras da Companhia foram preparadas no pressuposto de continuidade normal dos negócios, considerando a geração de caixa operacional ou a manutenção do suporte financeiro da parte relacionada credora da Securitizadora e não incluem quaisquer ajustes relativos à realização e classificação dos valores de ativos e passivos, que seriam requeridos no caso de descontinuidade de suas operações. **Outros assuntos: Demonstração do Valor Adicionado (DVA):** Revisamos também as Demonstrações do Valor Adicionado, referentes ao exercício findo em 31/12/18, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da CSA - Companhia Securitizadora de Ativos, cuja apresentação é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto. **Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras 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 financeiras 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 financeiras, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras 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 financeiras:** A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil 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 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 financeiras, 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 financeiras. **Responsabilidades do auditor 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 mantivemos 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 planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às 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 incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas; • Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional; • Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras 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. São Paulo, 27/03/2019.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP-031.269/O-1
Fábio Rodrigo Muralo - Contador CRC 1SP-212.827/O-0

Este documento foi assinado eletronicamente por Lilian Regina Mancuso.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://portaldeassinaturas.com.br/Verificar/ e utilize o código B8A6-7D38-8C06-8E40.