



**PATRIMÔNIO SEPARADO DA  
SÉRIE 78 – CRI - PRIMEIRA EMISSÃO – ISIN Nº  
BRAPCSCRI275**

Relatório dos Auditores Independentes sobre as  
Demonstrações Contábeis Relativas ao Exercício Findo  
em 30 de setembro de 2019.



**MSLL Lima Lucchesi**  
**Audidores e Contadores**

Av.  
Vereador José Diniz, 3.707 4º andar.  
Brooklin Paulista - CEP 04603-905  
São Paulo – SP  
T 55 (11) 5561 2230  
C 55 (11) 9 9129 0433  
E mssp@moorebrasil.com.br  
www.moorebrasil.com.br

## **RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

**Aos Administradores e Investidores do  
Patrimônio Separado da Série 78 da primeira emissão - Código – ISIN Nº BRAPCSCRI275**

**São Paulo - SP**

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado da Série 78 da primeira emissão - Código – ISIN Nº BRAPCSCRI275 (“Patrimônio Separado”) emitido pela True Securitizadora S.A. que compreendem o balanço patrimonial, em 30 de setembro de 2019, e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas para o exercício findo em 30 de setembro de 2019 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei 9.514/97, e também consideram as disposições previstas na Instrução CVM 480/2018 para elaboração dessas demonstrações contábeis de propósito especial, conforme nota explicativa nº 2.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada “Responsabilidade dos auditores pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Patrimônio Separado, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## **Ênfase**

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

b) Conforme nota explicativa nº 1-F o patrimônio separado foi encerrado antecipadamente no mês de fevereiro de 2019 em função da liquidação integral das obrigações junto aos investidores.

## **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.

### **1- Lastro dos direitos creditórios (Nota explicativa nº 3 e 4)**

O Patrimônio Separado em 30 de setembro de 2019 possui saldos relevantes de direitos creditórios, detidos pelo Patrimônio Separado e, pelo fato de não existir uma câmara de liquidação ou um mercado organizado de direitos creditórios no país, por meio do qual seja possível efetuar o controle da custódia de acordo com as negociações efetuadas, consideramos a verificação da existência dos lastros dos direitos creditórios como um assunto significativo para a nossa auditoria.

### **Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria**

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram:

- (i) Conciliação contábil da carteira;
- (ii) Recálculo do valor presente dos recebíveis com base nas taxas de juros e outras condições acordadas contratualmente;
- (iii) Validação da existência, em uma base amostral, dos documentos que comprovam os lastros desses direitos creditórios;
- (iv) Análise da aderência das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Patrimônio Separado.

Com base na abordagem e nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos aceitáveis os saldos dos direitos creditórios no tocante à sua existência, bem como as divulgações relacionadas no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto referentes ao exercício findo em 30 de setembro de 2019.

### **Responsabilidades da administração da Securitizadora pelas demonstrações contábeis**

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

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estejam 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.
- Obtivemos 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 do Patrimônio Separado.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma 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 o Patrimônio Separado a não mais se manter em continuidade operacional.



Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com 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 circunstância extremamente raras, determinamos 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, 20 de dezembro de 2019.

**MOORE STEPHENS LIMA LUCCHESI**  
**Auditores e Contadores**  
**CRC2SP019874/O-3**

A handwritten signature in black ink that reads 'Edison Lima'.

**Sócio - Edison Pereira Lima**  
**Contador - CRC1SP114.180/O-5**

PATRIMÔNIO SEPARADO DA  
SÉRIE 78 – CRI - PRIMEIRA EMISSÃO– ISIN Nº BRAPCSCRI275  
BALANÇO PATRIMONIAL EM 30 DE SETEMBRO DE 2019  
(Valores expressos em milhares de reais)

---

<b>ATIVO</b>	<b>Nota explicativa</b>	<b>30/09/2019</b>
<b>CIRCULANTE</b>		-
Caixa e equivalentes de caixa	6	-
Bancos conta movimento		-
Créditos vinculados	4	-
Direitos Creditórios imobiliários com regime fiduciário		-
<b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>		-
Créditos vinculados	4	-
Direitos Creditórios imobiliários com regime fiduciário		-
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

PATRIMÔNIO SEPARADO DA  
SÉRIE 78 – CRI - PRIMEIRA EMISSÃO– ISIN Nº BRAPCSCRI275  
BALANÇO PATRIMONIAL EM 30 DE SETEMBRO DE 2019  
(Valores expressos em milhares de reais)

---

<b>PASSIVO</b>	<b>Nota explicativa</b>	<b>30/09/2019</b>
<b>CIRCULANTE</b>		-
Valores mobiliários emitidos	5	-
Certificados de recebíveis imobiliários com regime fiduciário		-
Outras obrigações	6	-
Outros Passivos		-
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		-
Valores mobiliários emitidos	5	-
Certificados de recebíveis imobiliários com regime fiduciário		-
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>		-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA  
SÉRIE 78 – CRI - PRIMEIRA EMISSÃO– ISIN Nº BRAPCSCRI275  
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO EM 30 DE SETEMBRO DE 2019  
(Valores expressos em milhares de reais)

---

	<b>30/09/2019</b>
RECEITA FINANCEIRA	
Direitos Creditórios	1.058
<b>Total da receita financeira</b>	<b>1.058</b>
DESPESA FINANCEIRA	
Captação no mercado	(1.058)
<b>Total da despesa financeira</b>	<b>(1.058)</b>
<b>RESULTADO BRUTO FINANCEIRO</b>	<b>-</b>
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	
Resultado financeiro	-
<b>Total de outras receitas (despesas) operacionais</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO ANTES DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL E DO IMPOSTO DE RENDA</b>	<b>-</b>
<b>LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>	<b>-</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



PATRIMÔNIO SEPARADO DA  
SÉRIE 78 – CRI - PRIMEIRA EMISSÃO– ISIN Nº BRAPCSCRI275  
FLUXO DE CAIXA EM 30 DE SETEMBRO DE 2019  
(Valores expressos em milhares de reais)

---

	<b>30/09/2019</b>
<b>FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO NO PERÍODO - método direto</b>	
<b>ENTRADAS DE CAIXA</b>	
(+) Recebimento de direitos creditórios	48.404
<b>Total das entradas de caixa</b>	<b>48.404</b>
<b>SAÍDAS DE CAIXA</b>	
(-) Pagamentos efetuados à classe sênior	(42.188)
Amortização	(41.125)
Juros	(1.063)
(-) Outros pagamentos	(6.216)
<b>Total das saídas de caixa</b>	<b>(48.404)</b>
<b>VARIAÇÃO LÍQUIDA NO CAIXA DO PATRIMÔNIO SEPARADO</b>	<b>(-)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO  
EM 30 DE SETEMBRO DE 2019 LEVANTADAS PARA O PATRIMÔNIO SEPARADO  
CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma mencionado)

---

## 1. CONTEXTO OPERACIONAL

A TrueSecurizadora S.A. (“Companhia”), anteriormente denominada como Ápice Securizadora S.A., alterou a razão social em Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 28 de dezembro de 2018. É uma sociedade anônima, cuja sede social está localizada na cidade de São Paulo – SP.

A Companhia tem como principais atividades: (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 (CRIs) e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRAs), 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.

No desempenho do seu objeto social e na condição de Emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e em cumprimento ao disposto no art. 12 da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997 e da IN CVM nº 600, de 01 de agosto de 2018, a Companhia constituiu o Patrimônio Separado (“Patrimônio Separado”) ao qual se refere à demonstração contábil ora disponibilizada, relativas ao exercício findo em 30 de setembro de 2019.

Em complemento, registramos a seguir outras informações relacionadas ao Patrimônio Separado citado:

- a) Datas de início e término da emissão: 28/09/2016 a 30/01/2021.
- b) Sumário das operações efetuadas: Emissão lastreada em direitos creditórios imobiliários do segmento residencial e comercial
- c) Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios: a operação não tem previsão de aquisição de novos direitos creditórios durante o seu curso.
- d) Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos: A emissão não conta com a contratação de instrumentos financeiros derivativos, motivo pelo qual não foram identificados riscos relacionados à contratação desses instrumentos na estrutura da Emissão.
- e) Garantias envolvidas na estrutura da securitização, tais como sobrecolateralização, subordinação ou coobrigação e a forma como essas garantias foram utilizadas durante o exercício: Hipoteca e Cessão Fiduciária de Direitos creditórios.
- f) Operação encerrada em fevereiro de 2019 em função da liquidação integral das obrigações junto aos investidores.

## 2. BASE DE PREPARAÇÃO

### Declaração de conformidade (com relação às normas IFRS e às normas do CPC)

A demonstração contábil anual individual da 78ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários foi elaborada e está sendo apresentada de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e nos pronunciamentos, nas orientações e nas interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela CVM e conforme os requerimentos da Instrução CVM nº 600, de 1º de agosto de 2018.

**Moeda funcional e moeda de apresentação** - Estas informações anuais individuais são apresentadas em Real (R\$), que é a moeda funcional da Emissora. Todas as informações financeiras apresentadas foram arredondadas para a unidade de milhar mais próxima, exceto quando indicado de outra forma.

**Uso de estimativas e julgamentos** - A preparação das informações anuais individuais de acordo com as normas CPC exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados efetivos podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas, quando necessárias, são revistas de maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas.

## 3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS APLICÁVEIS AOS PATRIMÔNIOS SEPARADOS

As práticas contábeis descritas abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nas informações anuais individuais vinculadas a patrimônios separados.

### a) Moeda estrangeira

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

### b) Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, e aplicações financeiras resgatáveis a qualquer momento, com riscos insignificantes de mudança de seu valor de mercado e sem penalidades. As aplicações financeiras são registradas ao valor justo, considerando os rendimentos proporcionalmente auferidos até as datas de encerramento dos períodos aos quais se referem.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO  
EM 30 DE SETEMBRO DE 2019 LEVANTADAS PARA O PATRIMÔNIO SEPARADO  
CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma mencionado)

---

c) Instrumentos financeiros

c.1) Ativos financeiros

São representados por direitos creditórios classificados na categoria de ativo financeiro mensurado ao custo amortizado, com pagamentos fixos ou calculáveis, que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os direitos creditórios são medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

A Emissora baixa um ativo financeiro relacionado ao Patrimônio Separado, se for o caso, quando tem seus direitos contratuais retirados, cancelados ou vencidos.

c.2) Passivos financeiros não derivativos

São representados substancialmente por obrigações por emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários reconhecidos inicialmente pelo valor justo, acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis na data de negociação na qual a Emissora identifica que o Patrimônio Separado se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. São medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos e sua baixa ocorre quando tem suas obrigações contratuais retiradas, canceladas ou vencidas.

d) Redução ao valor recuperável (“*impairment*”)

Ativos financeiros

O Patrimônio Separado reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas de crédito esperadas, o Patrimônio Separado considera informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica do Patrimônio Separado, na avaliação de crédito e considerando informações prospectivas (*forwardlooking*).

*Mensuração das perdas de crédito esperadas*

As perdas de crédito esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito. As perdas de crédito são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos e ao Patrimônio Separado de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que o Patrimônio Separado espera receber).

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO  
EM 30 DE SETEMBRO DE 2019 LEVANTADAS PARA O PATRIMÔNIO SEPARADO  
CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma mencionado)

---

Se após análise, for concluído que é necessário constituir uma provisão, o Patrimônio Separado objeto de divulgação, irá efetuar o registro da provisão para suportar eventuais perdas, os seus respectivos impactos serão igualmente registrados contabilmente no passivo do Patrimônio Separado. Considerando a estrutura financeira da operação de securitização, as garantias a ela agregadas, bem como a expectativa de evolução e recebimento dos recebíveis-lastro da Emissão, para a apuração de eventual provisão, são considerados adicionalmente os requisitos a seguir:

- Com relação aos devedores: será considerada a situação atual de cada crédito que lastreia a emissão, mediante classificação em (i) em dia e (ii) em atraso, classificado por número de parcelas em atraso.
- Com relação às garantias: será considerada a existência e respectiva capacidade de realização, na operação, das seguintes garantias: (i) coobrigação do cedente ou de terceiros (“fiança”), (ii) cessão fiduciária (“colateral”), (iii) garantia real imobiliária (alienação fiduciária ou hipoteca) e (iv) outras.
- Com relação às obrigações do Patrimônio Separado: serão considerados os valores relativos a (i) pagamentos futuros devidos aos investidores, (ii) despesas para administração da operação até seu encerramento e (iii) custos estimados com execução das garantias.

Ativos não financeiros

O valor contábil dos ativos não financeiros do Patrimônio Separado é revisto a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

e) Provisões

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado e/ou expectativa futura, se tem uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação.

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação dos ativos e passivos contingentes e das obrigações legais são efetuados de acordo com os critérios definidos no CPC 25 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes, da seguinte forma:

Ativos contingentes

Não são reconhecidos nas informações anuais, exceto quando da existência de evidências que propiciem a garantia de sua realização, sobre as quais não cabe mais nenhum recurso.

Provisões para risco

São avaliados por assessores jurídicos e pela Administração, levando em conta a probabilidade de perda de uma ação judicial ou administrativa - ou mesmo em função de eventuais situações que sugiram potenciais perdas futuras relacionadas à Emissão, que possa gerar uma saída de recursos e que seja mensurável com suficiente segurança. São constituídas provisões para os processos classificados como perdas prováveis pelos assessores jurídicos e divulgados em notas explicativas.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO  
EM 30 DE SETEMBRO DE 2019 LEVANTADAS PARA O PATRIMÔNIO SEPARADO  
CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma mencionado)

---

Passivos contingentes

São incertos e dependem de eventos futuros para determinar se existe probabilidade de saída de recursos. Não são provisionados, mas divulgados, se classificados como perda possível e não provisionados, nem divulgados, se classificados como perda remota.

Em 30 de setembro de 2019 o patrimônio separado não possuía processos judiciais a serem apresentados.

f) Resultado financeiro

Receita financeira

É formada pelo montante de juros, deságios/ágios, atualização monetária e outras eventuais receitas acessórias (encargos moratórios, multas, entre outras) auferidas nas carteiras de recebíveis imobiliários.

Essas receitas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que é provável que os benefícios econômicos financeiros poderão ser efetivamente auferidos, (ii) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de maneira confiável; e (iii) de que o valor da receita operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

Resultado auferido nos investimentos em títulos e valores mobiliários

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre os valores investidos e variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. A receita de juros é reconhecida no resultado, através do método dos juros efetivos.

Quando aplicável, as despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre empréstimos, líquidas do desconto a valor presente das provisões, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado, perdas por redução ao valor recuperável (“*impairment*”) reconhecidas nos ativos financeiros.

Despesa financeira

É formada pelo montante de juros, ágios/deságios e atualização monetária apuradas nos Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos, bem como demais despesas vinculadas diretamente à emissão desses certificados.

Essas despesas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de maneira confiável; e (ii) de que o valor da despesa operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO  
EM 30 DE SETEMBRO DE 2019 LEVANTADAS PARA O PATRIMÔNIO SEPARADO  
CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma mencionado)

---

g) Imposto de renda e contribuição social

Em decorrência do disposto na legislação tributária vigente, a tributação dos eventuais resultados do Patrimônio Separado é realizada em base consolidada com os resultados registrados pela Emissora. Nesse sentido, não são evidenciados gastos relacionados a tributação a título de Imposto de Renda e de Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.

h) Informação por segmento

Em 31 de julho de 2009, a CVM emitiu a Deliberação nº 582, que aprovou o CPC 22 – Informações por Segmento - que é equivalente ao IFRS 8 – Segmentos Operacionais. O CPC 22 é mandatório para as demonstrações contábeis cujos exercícios se encerram a partir do exercício findo em 31 de dezembro de 2010. O CPC 22 requer que os segmentos operacionais sejam identificados com base nos relatórios internos sobre os componentes da entidade que sejam regularmente revisados pelo mais alto tomador de decisões, com o objetivo de alocar recursos aos segmentos, bem como avaliar suas performances.

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

i) Demonstrações de valor adicionado

Em se tratando de demonstrações contábeis levantadas em Patrimônios Separados constituídos conforme previsão contida no art. 12 da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997 e conforme previsto no art. 34 da IN CVM nº 600, de 01 de agosto de 2018, a Emissora não elaborou demonstrações do valor adicionado (DVA) individual, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado.

j) Novas normas e interpretações

j.1) CPC 48 – Instrumentos Financeiros

A Comissão de Valores Mobiliários, através da Deliberação CVM nº 763, datada de 22 de dezembro de 2016, aprovou e tornou obrigatória a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 48, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, que trata dos requerimentos para reconhecimento e mensuração de instrumentos financeiros, com aplicação a partir de 1º de janeiro de 2018.

j.2) CPC 47 – Receita de Contrato com Cliente

A Comissão de Valores Mobiliários, através da Deliberação CVM nº 762, datada de 22 de dezembro de 2016, aprovou e tornou obrigatória a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, que trata de receita de contrato com cliente, com aplicação a partir de 1º de janeiro de 2018.

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

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

Representam valores de operações de aquisição de recebíveis imobiliários, efetuadas de acordo com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, essas operações têm condições de realização contratualmente estabelecidas e, dessa forma, caracterizam-se como empréstimos e recebíveis. Esse fato implica apresentação dos seus saldos a valor presente apurado pela taxa contratada.

Os Créditos do Patrimônio Separado sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio separado até que se complete o resgate de todos os Certificados de Recebíveis Imobiliários a que estejam afetados, nos termos do artigo 11 da Lei 9.514.

a) Descrição dos direitos creditórios imobiliários:

Emissão lastreada em Cédulas de Crédito imobiliários, representativas de direitos creditórios imobiliários decorrentes de cédula de crédito bancário cedidos pelo Banco Votorantim S.A., custodiados pela Vórtx Distribuidora De Títulos e Valores Mobiliários Ltda., vinculados em regime fiduciário para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, sendo a 78ª Série da 1ª Emissão da Companhia, sob registro ISIN BRAPCSCRI275.

b) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios:

A emissão contava com garantia de cessão fiduciária de direitos creditórios de titularidade da devedora decorrente da exploração comercial do empreendimento em garantia; da conta vinculada e dos investimentos permitidos e Hipoteca do bem imóvel.

c) Procedimentos de cobrança dos direitos creditórios inadimplidos, incluindo a execução de garantias e custos envolvidos:

O procedimento de cobrança adotado pela Emissora inicia-se imediatamente após a verificação de eventual inadimplência dos créditos, e leva em consideração o intervalo de tempo entre a arrecadação e o fluxo previsto de pagamento de amortização e juros dos Certificados, objetivando a melhor performance da liquidez do patrimônio separado.

Caso o Devedor de um Crédito Imobiliário, permaneça a qualquer tempo inadimplente há mais de noventa dias, a cedente é responsável por recomprar o crédito inadimplido, retrocedendo assim o referido crédito.



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO  
EM 30 DE SETEMBRO DE 2019 LEVANTADAS PARA O PATRIMÔNIO SEPARADO  
CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma mencionado)

---

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

Não ocorreram eventos de pré-pagamento para os detentores de valores mobiliários.

- e) Informações sobre a aquisição substancial ou não dos riscos e benefícios da carteira, incluindo, a metodologia adotada pela Emissora para a definição dessa avaliação, os valores dos direitos creditórios adquiridos com ou sem retenção substancial de riscos e, para os direitos creditórios adquiridos sem retenção substancial de riscos, a segregação dos valores por entidade que reteve substancialmente os riscos e benefícios:

A emissora não assume a retenção de riscos e benefícios vinculados às emissões de Certificados de titularidade dos investidores.

**5. INFORMAÇÕES SOBRE O PASSIVO DA EMISSÃO - RECURSOS DE  
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – CRI**

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

Os CRI emitidos sob o regime fiduciário estão lastreados por créditos imobiliários vinculados a esse regime, os quais ficam excluídos do patrimônio comum da Emissora. O acompanhamento desses CRI são efetuados por agente fiduciário, legitimado a praticar todos os atos necessários à proteção dos direitos dos investidores.

A totalidade dos títulos emitidos vinculados a este Patrimônio Separado apresenta as seguintes características:

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

Prazo de vencimento:	Operação liquidada
Valor da série:	-
Taxa de juros efetiva:	3 % a.a de juros + 100% da variação do indexador
Indexador:	CDI
Periodicidade de Indexação:	Diário
Cronograma de amortização:	Trimestral

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

Todos os certificados são da classe sênior.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO  
EM 30 DE SETEMBRO DE 2019 LEVANTADAS PARA O PATRIMÔNIO SEPARADO  
CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma mencionado)

---

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

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINARU ON TITULARES DOS  
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIARIOS DA 78º SERIE DA 1ª EMISSAO  
DA TRUE SECURITIZADORA S.A REALIZADA EM 06 DE FEVEREIRO DE 2019

Deliberar sobre:

A decretação ou não do Vencimento Antecipado da Cédula de Crédito Bancário nº 120.538-4, emitida em 28 de setembro de 2016, pela Devedora respectivamente aditada em 15 de março de 2018 ("CCB"), com base na alínea "vii", da Clausula 10ª, da CCB, em função do não pagamento pela Devedora dos Juros Remuneratórios referentes à parcela da CCB vencida em 28/01/2019.

Deliberações:

- (i) não decretar o vencimento antecipado da CCB, em função do não pagamento pela devedora dos juros referentes á parcela da CCB vencida em 28/01/2019.

## **6. PRINCIPAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

As despesas da 78ª Série da 1ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários são de responsabilidade da Devedora cabendo ao Patrimônio Separado arcar com tais despesas em caso de mora.

## **7. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA EMISSÃO**

Não foi contratada classificação de risco para esta emissão.

## **8. RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES**

Para o adequado gerenciamento e divulgação da existência de eventuais conflitos de interesse, a Emissora, como parte de suas práticas de governança corporativa, evidencia que não contratou quaisquer outros serviços, além da auditoria independente de suas demonstrações contábeis, dentre as quais estão consideradas as demonstrações contábeis desse Patrimônio Separado, junto à empresa Moore Stephens Lima Lucchesi Auditores e Contadores, ou a quaisquer outras empresas ou pessoas a ela ligadas, direta ou indiretamente.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O EXERCÍCIO FINDO  
EM 30 DE SETEMBRO DE 2019 LEVANTADAS PARA O PATRIMÔNIO SEPARADO  
CONSTITUÍDO SEGUNDO A LEI 9.514/97.

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma mencionado)

---

Em complemento, a Emissora observa premissas que a orientam no relacionamento com os seus auditores independentes. Essas premissas estabelecem: (a) que o auditor não representa a companhia em quaisquer níveis; (b) que as atividades gerenciais são estritamente reservadas para serem desempenhadas por funcionários da própria companhia, sendo responsabilidade destes o resultado do trabalho realizado; e (c) que os trabalhos a serem auditados foram realizados por profissionais sem quaisquer vínculos, diretos ou indiretos, com a empresa de auditoria independente contratada para emitir uma opinião acerca desses trabalhos.

Em consequência, a Emissora considera que estão preservadas a independência e objetividade necessárias ao desempenho dos serviços de auditoria externa.

**9. EVENTOS SUBSEQUENTES**

Não foram identificados eventos subsequentes que possam afetar as demonstrações contábeis de 30 de setembro de 2019, quer vinculado a situações eventualmente existentes antes, ou que tenham surgido após a data de levantamento dessas demonstrações contábeis.

**10. OUTRAS INFORMAÇÕES**

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