

**MBK Securitizadora S.A.**

Relatório sobre as demonstrações  
financeiras  
em 31 de dezembro de 2018

## RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

**AOS DIRETORES E AOS ACIONISTAS DA  
MBK SECURITIZADORA S.A.  
BELO HORIZONTE - MG**

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações contábeis da MBK SECURITIZADORA S.A (“Companhia”) 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 nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas, apresentam adequadamente, em seus aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da MBK SECURITIZADORA S.A em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações e dos seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação à Companhia de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Principal assunto de auditoria**

Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado no contexto da nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos opinião separada sobre este assunto.

- **Instrumentos financeiros representados pelos CRIs – Certificados de Recebíveis Imobiliários**

anãia possui registrado em seu passivo circulante do Patrimônio Separado os Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”), no montante de R\$ 9.286.875, o qual deverá ser pago com base no fluxo de caixa gerado através do recebimento dos direitos creditórios oriundos do Contrato de Cessão e Aquisição de Direitos Creditórios e Outras Avenças, firmado entre a Cedente e a Companhia, na qualidade de Cessionária e a locatária. O monitoramento da capacidade de geração de caixa pela Companhia, através do recebimento do direito creditório sobre os CRIs foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dessa dívida em relação ao total de passivo financeiro, bem como à correlação dos direitos creditórios em relação ao valor exposto dos CRIs.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a análise da liquidação dos direitos creditórios que se encontravam em aberto em 31 de dezembro de 2018, envio de cartas de confirmação ao cedente dos direitos creditórios, bem como custodiante dos CRIs para comparação com os saldos registrados pela Companhia, testes de inspeção da documentação suporte dos CRIs, além de análise da relação entre os recebimentos das locações e pagamentos de CRIs futuros. Analisamos também a adequação das divulgações da Companhia sobre esses instrumentos financeiros, conforme nota explicativa 15.

#### **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.

## **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis**

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas 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 da 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 à Companhia, ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da MBK SECURITIZADORA S.A 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, 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.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos 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 à 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.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 11 de janeiro de 2019

MACIEL AUDITORES S/S  
2 CRC RS – 5.460/0-O “T” SP  
ROGER MACIEL DE OLIVEIRA  
Contador 1 CRC RS – 71.505/O-3  
Sócio Responsável Técnico

LUCIANO GOMES DOS SANTOS  
Contador 1 CRC RS – 59.628/O-2  
Sócio Responsável Técnico

## Relatório da Administração

Prezados Acionistas,

A administração da MBK Securitizadora S.A. apresenta o Relatório da Administração e as Informações Trimestrais da Companhia em 31 de dezembro de 2018, acompanhadas do relatório dos auditores independentes.

A MBK Securitizadora S.A. tem como objeto social, conforme seu estatuto a aquisição e securitização de recebíveis imobiliários, a emissão e colocação no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou qualquer outro título de crédito que seja compatível com suas atividades, nos termos da Lei nº 9.514/97 e outras disposições legais, bem como a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos imobiliários.

### ***Conclusão do processo de registro da Companhia na CVM***

Em 23 de julho de 2012, a MBK Securitizadora S.A. obteve juntamente a Comissão de Valores Mobiliários (CVM), o registro de código CVM 2286-1 de Companhia Aberta classificada na categoria B.

### ***Capital social***

O capital social subscrito da MBK Securitizadora S.A., em 31 de dezembro de 2018, é de R\$ 180.000 (cento e oitenta mil reais), divididos em 180.000 (cento e oitenta mil) ações ordinárias, todas nominativas, sem valor nominal e sem ações em tesouraria. Da totalidade do capital social, encontra-se integralizado o montante de R\$ 154.354 em moeda corrente nacional, restando a ser integralizado, em moeda corrente nacional, o valor de R\$ 25.646.

### ***Resultado do exercício***

O prejuízo do exercício foi de R\$ 99.428, ante o lucro de R\$ 537.324 do ano anterior..

### ***1º Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários***

A operação realizada pela Companhia foi:

1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs – lastreada por Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) emitida pela EM/DATA LTDA., sociedade sediada na cidade de Belo Horizonte, inscrita no CNPJ sob o n.º 25.774.811/0001-70, tendo como lastro o contrato de locação firmado entre a emitente e a S.A. ESTADO DE MINAS, sociedade anônima, sediada na cidade de Belo Horizonte, inscrita no CNPJ sob o n.º 17.247.933/0001-80 e cedida à Companhia. A emissão foi realizada com esforços restritos de colocação, conforme os termos da Instrução CVM 476/09.

Série	Valor original	Data de emissão	Data de vencimento	Taxas de juros CRIS	Taxa de juros lastro
1 <sup>a</sup> série	64.693.758	13/09/2013	25/09/2023	9,00%	9,00%

A série possui amortização mensal de principal e juros e não possuem CRIs juniores.

A AGT de 14/03/2017 afetou o fluxo de pagamentos do CRI da seguinte forma; 1) Não haverá pagamento de juros e amortização no período de 25/03/2017 a 25/08/2017 2) A Maturidade do CRI passa de 25/09/2022 para 25/03/2023 3) A curva de amortização do CRI foi alterada para refletir o waiver de 6 meses e a nova maturidade, sem, contudo, afetar o cupom de 9% a.a que retoma seu pagamento mensal em 25/09/2017

A AGT realizada em 22/09/2017, foi deliberado waiver do pagamento de juros e amortização no período de 25/09/2017 a 25/11/2017 bem como reprogramou a curva de amortização do CRI, que agora possui maturidade em 25/06/2023.

A AGT realizada em 26/12/2017, foi deliberado waiver do pagamento de juros e amortização no período de 25/12/2017 a 25/02/2018 bem como reprogramou a curva de amortização do CRI, que agora possui maturidade em 25/10/2023.

A AGT realizada em 26/03/2018, foi deliberado waiver do pagamento de juros e amortização no período de 25/03/2018 a 25/04/2018 bem como reprogramou a curva de amortização do CRI, que agora possui maturidade em 25/11/2024.

A AGT realizada em 23/05/2018, foi deliberado waiver do pagamento de juros e amortização no período de 25/05/2018 a 25/07/2018 bem como reprogramou a curva de amortização do CRI, que agora possui maturidade em 25/05/2025.

A AGT realizada em 21/08/2018, foi deliberado waiver do pagamento de juros e amortização no período de 25/08/2018 a 25/10/2018.

A AGT realizada em 19/11/2018 foi deliberado waiver do pagamento de juros e amortização no período de 25/11/2018 a 25/02/2019 bem como reprogramou a curva de amortização do CRI, que agora possui maturidade em 25/09/2025.

### ***Outras informações***

De acordo com a Instrução CVM n. 381, de 14 de janeiro de 2003, a administração não contratou outros serviços com o auditor independente, responsável pelo exame das demonstrações financeiras e revisão limitada das Informações Trimestrais da Companhia, que não seja de auditoria independente. A política de atuação da Companhia, bem como das demais empresas do grupo da Companhia, quanto à contratação de serviços não relacionados à auditoria junto à empresa de auditoria, se fundamenta nos princípios que preservam a independência do auditor independente.

### ***Conselho de Administração e Diretoria Administrativa***

Os membros do conselho de Administração e da Diretoria Administrativa estão compostos por três membros, os quais possuem mandatos válidos por dois anos.





**Membros do conselho**

Marcio Cadar de Almeida – Presidente do Conselho de Administração

Antônio Flávio Salgado – Vice-Presidente do Conselho de Administração

Márcio Ari de Melo Almeida – Conselheiro de Administração

**Membros da diretoria**

Marcio Cadar de Almeida - Diretor Presidente

Marcus Amaro Oliveira Bitar Silva - Diretor Financeiro e de Relação com Investidores

Belo Horizonte, 24 de janeiro de 2019

A Administração.

MBK Securitizadora S.A.

Balço patrimonial  
em 31 de dezembro

(Em Reais)

Ativo	Nota	2018	2017	Passivo	Nota	2018	2017
<b>Circulante</b>				<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	30.762	256.168	Fornecedores	6	18.781	57.282
Impostos a recuperar	5	13.751	13.647	Obrigações tributárias	7	586	43.405
Outros ativos	13	<u>46.865</u>	<u>410.500</u>	Adiantamentos		17.085	17.751
				Dividendos a pagar	8.b	-	<u>96.787</u>
<b>Total do ativo circulante</b>		<u>91.378</u>	<u>680.315</u>	<b>Total do passivo circulante</b>		<u>36.452</u>	<u>215.225</u>
				<b>Patrimônio líquido</b>			
				Capital social subscrito	8.a	180.000	180.000
				Capital a integralizar	8.a	(25.646)	(25.646)
				Reserva legal	8.b	-	20.376
				Reserva de lucros	8.b	-	290.360
				Prejuízos acumulados		<u>(99.428)</u>	<u>-</u>
				<b>Total do patrimônio líquido</b>		<u>54.926</u>	<u>465.090</u>
<b>Total do ativo</b>		<u>91.378</u>	<u>680.315</u>	<b>Total do passivo</b>		<u>91.378</u>	<u>680.315</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# MBK Securitizadora S.A.

## Demonstração do resultado em 31 de dezembro

(Em Reais)

	Nota	2018	2017
<b>Receita operacional líquida</b>	9	3.779	14.843
<b>Despesas operacionais</b>			
Despesas administrativas e gerais	10	(214.032)	(693.317)
Despesas tributárias		(46.177)	(44.245)
Receitas financeiras		159.395	1.406.128
Despesas financeiras		<u>(2.393)</u>	<u>(2.168)</u>
<b>Resultado do exercício antes dos impostos</b>		(99.428)	681.242
Impostos de renda		-	(102.646)
Contribuição social		<u>-</u>	<u>(41.272)</u>
<b>Lucro líquido (prejuízo) do exercício</b>		<u>(99.428)</u>	<u>537.324</u>
<b>Prejuízo por ação</b>		<u>(0,6442)</u>	<u>3,4811</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MBK Securitizadora S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

em 31 de dezembro

(Em Reais)

	<u>Capital social</u>	<u>Capital a integralizar</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva de lucros</u>	<u>Lucro/prejuízos acumulados</u>	<u>Patrimônio líquido</u>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2016</b>	<u>180.000</u>	<u>(33.646)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(129.801)</u>	<u>16.553</u>
Integralização de capital social	-	8.000	-	-	-	8.000
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	537.324	537.324
Constituição de reserva legal	-	-	20.376	-	(20.376)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	(96.787)	(96.787)
Saldo a ser destinado em assembléia	-	-	-	290.360	(290.360)	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2017</b>	<u>180.000</u>	<u>(25.646)</u>	<u>20.376</u>	<u>290.360</u>	<u>-</u>	<u>465.090</u>
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	(99.428)	(99.428)
Distribuição de dividendos	-	-	(20.376)	(290.360)	-	(310.736)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2018</b>	<u>180.000</u>	<u>(25.646)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(99.428)</u>	<u>54.926</u>

## MBK Securitizadora S.A.

### Demonstração do fluxo de caixa - Método indireto

Em 31 de dezembro

(Em Reais)

	2018	2017
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>		
<b>Lucro líquido (prejuízo) do exercício</b>	(99.428)	537.324
<b>Variações nos ativos e passivos</b>		
(Aumento) redução em impostos a recuperar	(104)	18.915
(Aumento) redução em outros ativos	363.635	(410.500)
Aumento (redução) em fornecedores	(38.501)	50.636
Aumento (redução) em obrigações tributárias	(42.819)	43.151
Aumento (redução) em adiantamentos	(666)	2.198
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais</b>	<u>182.118</u>	<u>241.724</u>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamentos</b>		
Integralização de capital social	-	8.000
Distribuição de lucros	(407.523)	-
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamentos</b>	<u>(407.523)</u>	<u>8.000</u>
<b>Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa</b>	<u>(225.405)</u>	<u>249.724</u>
<b>Demonstração do aumento no caixa e equivalente de caixa</b>		
No início do exercício	256.168	6.444
No fim do exercício	<u>30.762</u>	<u>256.168</u>
<b>Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa</b>	<u>(225.406)</u>	<u>249.724</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# MBK Securitizadora S.A.

## Demonstração do valor adicionado

Em 31 de dezembro

(Em Reais)

	2018	2017
<b>Receitas</b>		
Receitas de prestações de serviços	4.182	16.428
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>		
Serviços prestados terceiros	(214.032)	(693.317)
Despesas financeiras	(2.393)	(2.168)
<b>Valor adicionado bruto</b>	<u>(212.243)</u>	<u>(679.057)</u>
<b>Valor adicionado líquido produzido pela entidade</b>	<u>(212.243)</u>	<u>(679.057)</u>
<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>		
Receita financeira	<u>159.395</u>	<u>1.406.128</u>
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>	<u>(52.848)</u>	<u>727.071</u>
<b>Distribuição do valor adicionado</b>		
Impostos, taxas e contribuições	46.580	189.747
<b>Remuneração de Capitais Próprios</b>		
Absorção do prejuízo acumulado	-	129.801
Reserva de lucros	-	290.360
Reserva legal	-	20.376
Dividendos obrigatórios	-	96.787
Prejuízo do exercício	<u>(99.428)</u>	<u>-</u>
<b>Valor adicionado distribuído</b>	<u>(52.848)</u>	<u>727.071</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# MBK Securitizadora S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

(Em Reais)

### 1 Contexto operacional

A MBK Securitizadora S.A. foi constituída por meio da Assembléia Geral de Constituição, realizada no dia 13 de abril de 2012.

O objeto social da Companhia é a aquisição de quaisquer direitos creditórios do agronegócio e de créditos imobiliários, bem como a securitização destes créditos, passíveis de securitização, a emissão e colocação junto ao mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis de do Agronegócio (“CRA”), Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), ou de qualquer outro título de crédito ou valor do agronegócio compatível com suas atividades, nos termos da Lei nº 9.514/97 e outras disposições legais, bem como a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização de direitos creditórios de agronegócio e créditos imobiliários, incluindo, mas não se limitando, a emissões de CRI e CRA, a administração, recuperação e alienação de direitos creditórios do agronegócio e créditos imobiliários, bem como a realização de operações em mercados derivativos e realizações de operações de hedge em mercados derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos do agronegócio e créditos imobiliários.

Em 23 de julho de 2012, a MBK Securitizadora S.A obteve juntamente à Comissão de Valores Mobiliários (CVM), o registro de código CVM 2286-1 de Companhia Aberta classificada na categoria B. Dessa forma, a partir desta data a Companhia já está apta a efetuar operações de securitização com emissões públicas.

Em 30 de outubro de 2013, foi autorizado à Diretoria da Companhia a emitir CRI até o limite de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais).

### 2 Apresentação das Demonstrações Financeiras

- **Base de apresentação**

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis emanadas da Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76, complementada pelas alterações introduzidas pelas Leis nº 11.638/07 e 11.941/09 e nos pronunciamentos, nas orientações e nas interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

# MBK Securitizadora S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

(Em Reais)

- ***Aprovação das Demonstrações Financeiras***

A autorização para a conclusão das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 foi dada pela Administração da Companhia em 24 de janeiro de 2019.

- ***Moeda funcional e moeda de apresentação***

A moeda funcional da Companhia é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em reais foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

- ***Demonstrações do resultado abrangente***

A demonstração do resultado abrangente não está sendo apresentada, pois não há valores a serem apresentados sobre esse conceito, ou seja, o resultado do período é igual ao resultado abrangente total.

- ***Instrumentos financeiros***

A Companhia não possui operações com instrumentos financeiros não refletidos nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018. A Companhia não realizou operações com instrumentos derivativos.

- ***Declaração de conformidade***

A Administração da Companhia declara e confirma que todas as informações relevantes próprias contidas nas demonstrações contábeis estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas pela Administração da Companhia na sua gestão. As práticas contábeis descritas em detalhes a seguir têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nas demonstrações contábeis, tais como foram aplicadas nas demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2018.



# MBK Securitizadora S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

(Em Reais)

### 3 Principais práticas contábeis

#### *a. Resultado*

As receitas e despesas são registradas pelo regime de competência.

#### *b. Caixa e equivalentes de caixa*

Estão representados por disponibilidades em caixa (Ver composição nota 4).

#### *c. Passivos*

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia 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.

#### *d. Provisão para imposto de renda e contribuição social*

A Companhia é tributada pelo Lucro Real, cuja tributação sobre o lucro compreende o imposto de renda e a contribuição social. O imposto de renda é computado sobre o lucro tributável pela alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% enquanto que a contribuição social é computada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, reconhecido pelo regime de competência, portanto as adições ao lucro contábil de despesas, temporariamente não dedutíveis, ou exclusões da receita, temporariamente não tributáveis.

#### *e. Demonstração do valor adicionado*

A Securitizadora elaborou a demonstração do valor adicionado (DVA) nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado, a qual é parte integrante das demonstrações financeiras.

# MBK Securitizadora S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

(Em Reais)

### 4 Caixas e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem depósitos bancários e aplicações financeiras.

Descrição	31/12/2018	31/12/2017
Bancos	362	211.695
Aplicação financeira	<u>30.400</u>	<u>44.473</u>
<b>Totais</b>	<u><b>30.762</b></u>	<u><b>256.168</b></u>

### 5 Impostos a recuperar

Refere-se basicamente a impostos retidos que serão compensados quando do faturamento de nova emissão de CRI.

### 6 Fornecedores

Refere-se basicamente a contas a pagar de cartão de crédito e despesas de viagens.

Descrição	31/12/2018	31/12/2017
Fornecedores	<u>18.781</u>	<u>57.282</u>
<b>Totais</b>	<u><b>18.781</b></u>	<u><b>57.282</b></u>

### 7 Obrigações tributárias

Descrição	31/12/2018	31/12/2017
Pcc retido na fonte a recolher	442	32.766
Irrf a recolher	143	10.556
Outros	<u>-</u>	<u>83</u>
<b>Totais</b>	<u><b>585</b></u>	<u><b>43.405</b></u>

# MBK Securitizadora S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

(Em Reais)

### 8 Patrimônio líquido

#### a. Capital social

O capital social subscrito da MBK Securitizadora S.A., em 31 de dezembro de 2018, é de R\$ 180.000, divididos em 180.000 ações ordinárias, todas nominativas, sem valor nominal e sem ações em tesouraria. Com saldo a ser integralizado de R\$ 25.646 com prazo de integralização até 30 de junho de 2019.

#### b. Dividendos

Feitos os ajustes necessários dos lucros líquidos apurados no balanço anual deduzir-se-ão:

- 5% (cinco por cento) para constituição de Reserva Legal, até atingir 20% (vinte por cento) do capital social;
- 10% do lucro líquido ajustado, em conformidade com o disposto no art. 202 da Lei nº 6.404/76, para distribuição, como dividendo obrigatório, aos acionistas; e
- O saldo que se verificar após as destinações mencionadas terá a aplicação que lhe for dada pela Assembléia Geral, mediante proposição da Diretoria, observadas as disposições legais.

#### c. Composição acionária

Acionistas	Quantidade de ações	Valor unitário R\$	% de participação
MBK Empreendimentos e Participações S.A.	154.000	1,00	85,56%
Outros	<u>26.000</u>	1,00	<u>14,44%</u>
Total	<u>180.000</u>		<u>100%</u>

# MBK Securitizadora S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

(Em Reais)

### 9 Receita líquida de serviços

A prestação de serviços da Companhia é relacionada à taxa de manutenção dos créditos imobiliários da 1ª Série da 1ª emissão.

Descrição	31/12/2018	31/12/2017
Receita bruta de serviços	4.182	16.428
Impostos incidentes	<u>(403)</u>	<u>(1.585)</u>
<b>Totais</b>	<u><u>3.779</u></u>	<u><u>14.843</u></u>

### 10 Despesas Administrativas

Composição das despesas administrativas:

Descrição	31/12/2018	31/12/2017
Serviços prestados (Nota 13)	(20.000)	(391.248)
Honorários advocatícios	(493)	(13.200)
Serviços de publicação	(2.554)	(2.554)
Aluguel	(14.801)	(102.087)
Despesas com viagens	(147.216)	(160.526)
Outros	<u>(28.968)</u>	<u>(23.702)</u>
<b>Totais</b>	<u><u>(214.032)</u></u>	<u><u>(693.317)</u></u>

### 11 Remuneração dos administradores

No período findo de 31 de dezembro de 2018, a companhia não concedeu qualquer tipo de remuneração ou benefício aos seus administradores, e não existiam até aquela data políticas previstas, nos seus estatutos, de benefícios pós-emprego ou remuneração baseada em ações.

# MBK Securitizadora S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

(Em Reais)

### 12 Provisão para contingências

A Companhia não tem conhecimento e, conseqüentemente não registrou qualquer provisão para demandas judiciais.

### 13 Transações com partes relacionadas

As operações são realizadas com partes relacionadas, se constituem de:

	<u>Ativo (passivo)</u>		<u>Receita (despesa)</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Prestação de serviços (a)	-	-	(20.000)	(367.882)
Contas a receber (b)	-	410.500	-	-

(a) Refere-se a prestação de serviços de empresa do Grupo para a renegociação do CCI e waiver do pagamento do CRI.

(b) Refere-se a contas a receber de partes relacionadas recebidas ao longo de 2018.

### 14 Outras informações

Em atendimento à instrução CVM nº 381 de 14 de janeiro de 2003, informamos que a empresa contratada para auditoria das demonstrações financeiras da MBK Securitizadora S/A, não presta outros serviços que não seja o de auditoria externa.

### 15 Operações securitizadas

A operação realizada pela Companhia foi:

1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs – da Companhia lastreada por Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) emitida pela EM/DATA LTDA., sociedade sediada na cidade de Belo Horizonte, inscrita no CNPJ sob o n.º 25.774.811/0001-70, tendo como lastro o contrato de locação firmado entre a emitente e a S.A. ESTADO DE MINAS, sociedade anônima, sediada na cidade de Belo Horizonte, inscrita no CNPJ sob o n.º 17.247.933/0001-80 e cedida à Companhia. A emissão foi realizada com esforços restritos de colocação, conforme os termos da

# MBK Securitizadora S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

(Em Reais)

Instrução CVM 476/09.

Conforme Instrumento Particular de Aditamento ao Instrumento de Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, as partes decidem pelo cancelamento de R\$ 619.697 das CCIs que não foram dadas como lastro para emissão do CRI e não existe previsão de emissão de novos CRIs que teriam esse saldo como lastro.

Série	Valor original	Data de emissão	Data de vencimento	Taxas de juros CRIS	Taxa de juros lastro
1ª série	64.693.758	13/09/2013	25/09/2023	IPCA + 9,00% a.a.	IPCA + 9,00% a.a.

A série possui amortização mensal de principal e juros e não possuem CRIs juniores.

Em Assembleia Geral de Titulares realizada em 14/03/2017, foi deliberado waiver do pagamento de juros e amortização no período de 25/03/2017 a 25/08/2017 bem como reprogramou a curva de amortização do CRI, que agora possui maturidade em 25/03/2023.

Posteriormente em Assembleia Geral de Titulares realizada em 22/09/2017, foi deliberado waiver do pagamento de juros e amortização no período de 25/09/2017 a 25/11/2017 bem como reprogramou a curva de amortização do CRI, que agora possui maturidade em 25/06/2023.

Posteriormente em Assembleia Geral de Titulares realizada em 26/12/2017, foi deliberado waiver do pagamento de juros e amortização no período de 25/12/2017 a 25/02/2018 bem como reprogramou a curva de amortização do CRI, que agora possui maturidade em 25/10/2023.

Posteriormente em Assembleia Geral de Titulares realizada em 26/03/2018, foi deliberado waiver do pagamento de juros e amortização no período de 25/03/2018 a 25/04/2018 bem como reprogramou a curva de amortização do CRI, que agora possui maturidade em 25/11/2024.

Posteriormente em Assembleia Geral de Titulares realizada em 23/05/2018, foi deliberado waiver do pagamento de juros e amortização no período de 25/05/2018 a 25/07/2018 bem como reprogramou a curva de amortização do CRI, que agora possui maturidade em 25/05/2025.

Posteriormente em Assembleia Geral de Titulares realizada em 21/08/2018, foi deliberado waiver do pagamento de juros e amortização no período de 25/08/2018 a 25/10/18.

Posteriormente em Assembleia Geral de Titulares realizada em 19/11/2018, foi deliberado waiver do pagamento de juros e amortização no período de 25/11/2018 a 25/02/2019 bem como reprogramou a

# MBK Securitizadora S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018

(Em Reais)

curva de amortização do CRI, que agora possui maturidade em 25/09/2025.

Em atendimento a determinação da Lei nº 9.514/97, as operações de securitização (CRIs emitidos) tem seus registros contábeis mantidos de forma segregada dessas demonstrações financeiras. O saldo individual, da operação de securitização, está apresentado a seguir:

1ª série da 1ª emissão	31/12/2018		31/12/2017	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
<b>Balanço</b>				
Depósitos bancários vinculados	1.848	-	3.204	-
Cédulas de créditos imobiliários circulante	9.236.390	-	9.236.390	-
Cédulas de créditos imobiliários não circulante	54.026.010	-	53.695.276	-
Certificados de recebíveis imobiliários circulante	-	9.286.875	-	9.286.875
Certificados de recebíveis imobiliários não circulante	-	53.975.525	-	53.711.284
Patrimônio líquido excedente		1.848	63.289	-
Total	63.264.248	63.262.248	62.998.159	62.998.159

\* \* \*

## DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da MBK Securitizadora S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, Avenida do Contorno, 6594/1620ª, CEP 30.110-044, inscrita no CNPJ sob o nº 15.688.041/0001-90, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018, nos termos e para fins do parágrafo 1º, inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009.

Belo Horizonte, 25 de janeiro de 2019.

Marcio Cadar de Almeida

Diretor Presidente

Marcus Amaro Oliveira Bitar Silva

Diretor de Relações com Investidores



## DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da MBK Securitizadora S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, Avenida do Contorno, 6594/1620ª, CEP 30.110-044, inscrita no CNPJ sob o nº 15.688.041/0001-90, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes referente às demonstrações financeiras do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018, nos termos e para fins do parágrafo 1º, inciso V do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009.

Belo Horizonte, 25 de janeiro de 2019.

Marcio Cadar de Almeida

Diretor Presidente

Marcus Amaro Oliveira Bitar Silva

Diretor de Relações com Investidores