

Índice

Dados da Empresa

| | |
|--------------------------|---|
| 5. Composição do Capital | 1 |
|--------------------------|---|

2. Dfs Individuais

| | |
|------------------------------|---|
| 1. Balanço Patrimonial Ativo | 2 |
|------------------------------|---|

| | |
|--------------------------------|---|
| 2. Balanço Patrimonial Passivo | 4 |
|--------------------------------|---|

| | |
|------------------------------|---|
| 3. Demonstração do Resultado | 6 |
|------------------------------|---|

| | |
|---|---|
| 4. Demonstração do Resultado Abrangente | 8 |
|---|---|

| | |
|-----------------------------------|---|
| 5. Demonstração do Fluxo de Caixa | 9 |
|-----------------------------------|---|

8. Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido

| | |
|--------------------------------|----|
| Dmpl - 01/01/2019 À 31/12/2019 | 11 |
|--------------------------------|----|

| | |
|--------------------------------|----|
| Dmpl - 01/01/2018 À 31/12/2018 | 12 |
|--------------------------------|----|

| | |
|--------------------------------|----|
| Dmpl - 01/01/2017 À 31/12/2017 | 13 |
|--------------------------------|----|

| | |
|-------------------------------------|----|
| 9. Demonstração de Valor Adicionado | 14 |
|-------------------------------------|----|

| | |
|---|----|
| Relatório da Administração/comentário do Desempenho | 16 |
|---|----|

| | |
|--------------------|----|
| Notas Explicativas | 17 |
|--------------------|----|

Pareceres E Declarações

| | |
|--|----|
| Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva | 35 |
|--|----|

| | |
|---|----|
| Declaração Dos Diretores Sobre as Demonstrações Financeiras | 38 |
|---|----|

| | |
|--|----|
| Declaração Dos Diretores Sobre O Relatório do Auditor Independente | 39 |
|--|----|

Dados da Empresa / 5. Composição do Capital

| Número de Ações (Unidades) | Último Exercício Social 31/12/2019 |
|---------------------------------------|---|
| Do Capital Integralizado | |
| Ordinárias | 77.864.966 |
| Preferenciais | 0 |
| Total | 77.864.966 |
| Em Tesouraria | |
| Ordinárias | 0 |
| Preferenciais | 0 |
| Total | 0 |

Dfs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 31/12/2019 | Penúltimo Exercício 31/12/2018 | Antepenúltimo Exercício 31/12/2017 |
|------------------------|---|--|---|---|
| 1 | Ativo Total | 233.341 | 230.765 | 236.208 |
| 1.01 | Ativo Circulante | 189.150 | 34.876 | 58.432 |
| 1.01.01 | Caixa e Equivalentes de Caixa | 2.768 | 3.327 | 4.175 |
| 1.01.02 | Aplicações Financeiras | 172.956 | 16.801 | 25.425 |
| 1.01.02.02 | Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes | 0 | 0 | 3.573 |
| 1.01.02.02.01 | Instrumentos de Dívida | 0 | 0 | 3.573 |
| 1.01.02.03 | Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado | 172.956 | 16.801 | 21.852 |
| 1.01.02.03.01 | Instrumento de Dívida | 154.322 | 1.203 | 39 |
| 1.01.02.03.02 | Recebíveis Imobiliários | 17.441 | 14.619 | 18.956 |
| 1.01.02.03.04 | Outros Ativos Financeiros | 1.193 | 979 | 2.857 |
| 1.01.03 | Contas a Receber | 30 | 0 | 0 |
| 1.01.03.02 | Outras Contas a Receber | 30 | 0 | 0 |
| 1.01.06 | Tributos a Recuperar | 2.676 | 4.475 | 17.351 |
| 1.01.06.01 | Tributos Correntes a Recuperar | 2.676 | 4.475 | 17.351 |
| 1.01.06.01.01 | Imposto de Renda e Contribuição Social Correntes | 2.121 | 3.551 | 15.673 |
| 1.01.06.01.02 | Créditos Tributários | 555 | 924 | 1.678 |
| 1.01.08 | Outros Ativos Circulantes | 10.720 | 10.273 | 11.481 |
| 1.01.08.01 | Ativos Não-Correntes a Venda | 7.668 | 9.945 | 9.466 |
| 1.01.08.03 | Outros | 3.052 | 328 | 2.015 |
| 1.02 | Ativo Não Circulante | 44.191 | 195.889 | 177.776 |
| 1.02.01 | Ativo Realizável a Longo Prazo | 44.191 | 195.889 | 177.776 |
| 1.02.01.02 | Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes | 0 | 0 | 19.281 |
| 1.02.01.03 | Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado | 7.565 | 161.716 | 137.946 |
| 1.02.01.03.03 | Benefício Residual em Operações Securitizadas | 3.588 | 7.495 | 11.214 |
| 1.02.01.03.04 | Instrumentos de Dívidas | 1.234 | 145.530 | 114.132 |
| 1.02.01.03.05 | Recebíveis Imobiliários | 2.743 | 8.212 | 12.120 |
| 1.02.01.03.06 | Outros Ativos Financeiros | 0 | 479 | 480 |
| 1.02.01.07 | Tributos Diferidos | 36.626 | 33.224 | 19.686 |
| 1.02.01.07.02 | Imposto de Renda e Contribuição Social Correntes | 33.206 | 30.417 | 17.342 |

Dfs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 31/12/2019 | Penúltimo Exercício 31/12/2018 | Antepenúltimo Exercício 31/12/2017 |
|----------------------------|-------------------------------|--|---|---|
| 1.02.01.07.03 | Créditos Tributários | 3.420 | 2.807 | 2.344 |
| 1.02.01.10 | Outros Ativos Não Circulantes | 0 | 949 | 863 |
| 1.02.01.10.03 | Outros Ativos | 0 | 949 | 863 |

Dfs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 31/12/2019 | Penúltimo Exercício 31/12/2018 | Antepenúltimo Exercício 31/12/2017 |
|------------------------|---|--|---|---|
| 2 | Passivo Total | 233.341 | 230.765 | 236.208 |
| 2.01 | Passivo Circulante | 7.119 | 8.427 | 9.329 |
| 2.01.03 | Obrigações Fiscais | 750 | 700 | 922 |
| 2.01.03.01 | Obrigações Fiscais Federais | 750 | 700 | 922 |
| 2.01.03.01.02 | Passivos Fiscais Correntes | 750 | 700 | 922 |
| 2.01.05 | Outras Obrigações | 6.369 | 5.289 | 8.407 |
| 2.01.05.02 | Outros | 6.369 | 5.289 | 8.407 |
| 2.01.05.02.06 | Recursos de Emissão de Títulos | 0 | 0 | 104 |
| 2.01.05.02.08 | Diversas | 0 | 5.289 | 8.303 |
| 2.01.06 | Provisões | 0 | 2.438 | 0 |
| 2.01.06.01 | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 0 | 2.438 | 0 |
| 2.01.06.01.04 | Provisões Cíveis | 0 | 2.438 | 0 |
| 2.02 | Passivo Não Circulante | 3.515 | 439 | 6.517 |
| 2.02.02 | Outras Obrigações | 0 | 0 | 4.111 |
| 2.02.02.02 | Outros | 0 | 0 | 4.111 |
| 2.02.02.02.05 | Recursos de Emissão de Títulos | 0 | 0 | 4.111 |
| 2.02.03 | Tributos Diferidos | 574 | 439 | 304 |
| 2.02.03.01 | Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos | 574 | 439 | 304 |
| 2.02.03.01.01 | Passivos Fiscais Diferidos | 574 | 439 | 304 |
| 2.02.04 | Provisões | 2.941 | 0 | 2.102 |
| 2.02.04.01 | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 2.941 | 0 | 2.102 |
| 2.02.04.01.01 | Provisões Fiscais | 1 | 0 | 8 |
| 2.02.04.01.04 | Provisões Cíveis | 2.940 | 0 | 2.094 |
| 2.03 | Patrimônio Líquido | 222.707 | 221.899 | 220.362 |
| 2.03.01 | Capital Social Realizado | 174.201 | 174.201 | 174.201 |
| 2.03.01.01 | Capital Social | 174.201 | 174.201 | 174.201 |
| 2.03.02 | Reservas de Capital | 17.048 | 17.048 | 17.048 |
| 2.03.02.07 | Reserva de Ágios por Subscrição de Ações | 17.048 | 17.048 | 17.048 |
| 2.03.04 | Reservas de Lucros | 35.430 | 34.622 | 33.235 |

Dfs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 31/12/2019 | Penúltimo Exercício 31/12/2018 | Antepenúltimo Exercício 31/12/2017 |
|------------------------|----------------------------------|--|---|---|
| 2.03.04.01 | Reserva Legal | 8.726 | 8.673 | 8.582 |
| 2.03.04.05 | Reserva de Retenção de Lucros | 26.704 | 25.949 | 24.653 |
| 2.03.06 | Ajustes de Avaliação Patrimonial | 0 | 0 | -150 |
| 2.03.08 | Outros Resultados Abrangentes | -3.972 | -3.972 | -3.972 |
| 2.03.08.01 | Ágio em Transações de Capital | -3.972 | -3.972 | -3.972 |

Dfs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019 | Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017 |
|------------------------|--|---|--|--|
| 3.01 | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços | 409 | 375 | 1.011 |
| 3.01.01 | Receita de prestação de serviços | 409 | 375 | 1.011 |
| 3.03 | Resultado Bruto | 409 | 375 | 1.011 |
| 3.04 | Despesas/Receitas Operacionais | -8.767 | -10.719 | -13.612 |
| 3.04.02 | Despesas Gerais e Administrativas | -15.965 | -20.919 | -23.165 |
| 3.04.02.01 | Despesa com Pessoal | -1.186 | -1.241 | -3.617 |
| 3.04.02.02 | Outras Despesas Administrativas | -9.914 | -11.039 | -10.623 |
| 3.04.02.03 | Despesas Tributárias | -3.109 | -3.952 | -5.938 |
| 3.04.02.05 | Perda por Redução ao Valor Recuperável | -483 | -3.650 | -2.987 |
| 3.04.02.06 | Provisões (líquidas) | -1.066 | -1.050 | 0 |
| 3.04.02.07 | Resultado na Alienação de Ativos não Correntes Mantidos para Venda | -207 | 13 | 0 |
| 3.04.04 | Outras Receitas Operacionais | 7.699 | 13.770 | 14.184 |
| 3.04.04.03 | Benefício Residual em Operações Securitizadas | 2.532 | 4.199 | 17.087 |
| 3.04.04.04 | Ganhos (perdas) com Ativos e Passivos Financeiros | 0 | -47 | -10.618 |
| 3.04.04.06 | Outras Receitas Operacionais | 5.167 | 9.618 | 7.715 |
| 3.04.05 | Outras Despesas Operacionais | -501 | -3.570 | -4.631 |
| 3.04.05.01 | Outras Despesas Operacionais | -501 | -3.570 | -4.631 |
| 3.05 | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | -8.358 | -10.344 | -12.601 |
| 3.06 | Resultado Financeiro | 9.908 | 13.048 | 27.392 |
| 3.06.01 | Receitas Financeiras | 9.908 | 13.488 | 44.429 |
| 3.06.01.01 | Receitas com Juros e Similares | 9.908 | 13.488 | 44.429 |
| 3.06.02 | Despesas Financeiras | 0 | -440 | -17.037 |
| 3.06.02.01 | Despesas com Juros e Similares | 0 | -440 | -17.037 |
| 3.07 | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro | 1.550 | 2.704 | 14.791 |
| 3.08 | Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro | -491 | -885 | -5.029 |
| 3.08.01 | Corrente | -601 | -536 | 0 |
| 3.08.02 | Diferido | 110 | -349 | -5.029 |
| 3.09 | Resultado Líquido das Operações Continuadas | 1.059 | 1.819 | 9.762 |
| 3.11 | Lucro/Prejuízo do Período | 1.059 | 1.819 | 9.762 |

Dfs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019 | Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017 |
|------------------------|---------------------------------|---|--|--|
| 3.99 | Lucro por Ação - (Reais / Ação) | | | |
| 3.99.01 | Lucro Básico por Ação | | | |
| 3.99.01.01 | ON | 0,01360 | 0,02336 | 0,12532 |
| 3.99.02 | Lucro Diluído por Ação | | | |
| 3.99.02.01 | ON | 0,01360 | 0,02336 | 0,12532 |

Dfs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019 | Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017 |
|------------------------|---------------------------------|---|--|--|
| 4.01 | Lucro Líquido do Período | 1.059 | 1.819 | 9.762 |
| 4.02 | Outros Resultados Abrangentes | 0 | 150 | -4.090 |
| 4.02.01 | Ajuste de Valor de Mercado | 0 | 228 | -4.204 |
| 4.02.02 | Impostos Diferidos | 0 | -78 | 114 |
| 4.03 | Resultado Abrangente do Período | 1.059 | 1.969 | 5.672 |

Dfs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019 | Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017 |
|------------------------|--|---|--|--|
| 6.01 | Caixa Líquido Atividades Operacionais | -95 | 1.487 | -39.549 |
| 6.01.01 | Caixa Gerado nas Operações | 3.379 | 7.681 | 29.861 |
| 6.01.01.01 | Lucro líquido (prejuízo) Antes dos Efeitos Tributários | 1.550 | 2.704 | 14.791 |
| 6.01.01.03 | Perda por impairment | 170 | 244 | 728 |
| 6.01.01.04 | Constituição/(reversão) de Provisão para Contingências | 1.066 | 1.050 | 1.609 |
| 6.01.01.08 | (Ganhos) perdas com Ativos e Passivos Financeiros | 0 | 47 | 10.618 |
| 6.01.01.09 | (Reversão)/Provisão para Desvalorização de Ativos não Correntes Mantidos para Venda | -141 | -53 | -1.070 |
| 6.01.01.10 | (Ganhos)/Prejuízo na Venda de Ativos Não Correntes Mantidos para Venda | 251 | 39 | 198 |
| 6.01.01.11 | Perdas por Redução ao Valor Recuperável | 483 | 3.650 | 2.987 |
| 6.01.02 | Variações nos Ativos e Passivos | -3.474 | -6.194 | -69.410 |
| 6.01.02.02 | Aumento em Ativos Financeiros | -8.792 | -9.404 | -18.570 |
| 6.01.02.04 | Redução (aumento) de Recebíveis Imobiliários | 2.164 | 4.595 | 2.173 |
| 6.01.02.05 | Redução (aumento) de Benefício Residual em Operações Securitizadas | 3.907 | 3.719 | -8.287 |
| 6.01.02.06 | Redução (aumento) de Outros Ativos Financeiros | 266 | 1.878 | -552 |
| 6.01.02.08 | (Aumento) redução em Impostos Ativos | -1.359 | -953 | -2.554 |
| 6.01.02.09 | (Aumento) redução de Outros Ativos | 193 | 845 | 3.283 |
| 6.01.02.10 | (Redução) aumento em passivos financeiros | 0 | 0 | -27.083 |
| 6.01.02.11 | (Redução) aumento de Recursos de Emissão de Títulos | 0 | -4.215 | -3.398 |
| 6.01.02.12 | (Redução) aumento de Passivos Fiscais | 103 | -641 | -4.080 |
| 6.01.02.13 | (Redução) aumento de Outros Passivos | 694 | -1.900 | -10.342 |
| 6.01.02.14 | Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos | -650 | -118 | 0 |
| 6.02 | Caixa Líquido Atividades de Investimento | -32 | -75 | 175.006 |
| 6.02.04 | Alienação (Aquisição) de Ativos Financeiros ao Custo Amortizado | -32 | 24.138 | 115.508 |
| 6.02.05 | Alienação (Aquisição) de Ativos Financeiros ao Valor Justo por Meio de Outros Resultados Abrangentes | 0 | -24.213 | 59.498 |
| 6.03 | Caixa Líquido Atividades de Financiamento | -432 | -2.260 | -134.101 |
| 6.03.01 | Redução (aumento) de Obrigações por Empréstimos | 0 | 0 | -134.101 |
| 6.03.02 | Dividendos Pagos/Provisionados | -432 | -2.260 | 0 |
| 6.05 | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes | -559 | -848 | 1.356 |
| 6.05.01 | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes | 3.327 | 4.175 | 2.819 |

Dfs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019 | Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017 |
|----------------------------|-------------------------------------|---|--|--|
| 6.05.02 | Saldo Final de Caixa e Equivalentes | 2.768 | 3.327 | 4.175 |

Dfs Individuais / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / Dmpl - 01/01/2019 À 31/12/2019**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido |
|------------------------|---|-------------------------------------|---|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 174.201 | 17.048 | 34.622 | 0 | -3.972 | 221.899 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 174.201 | 17.048 | 34.622 | 0 | -3.972 | 221.899 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | 0 | 0 | 0 | -251 | 0 | -251 |
| 5.04.06 | Dividendos | 0 | 0 | 0 | -251 | 0 | -251 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 0 | 1.059 | 0 | 1.059 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | 1.059 | 0 | 1.059 |
| 5.06 | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0 | 0 | 808 | -808 | 0 | 0 |
| 5.06.01 | Constituição de Reservas | 0 | 0 | 808 | -808 | 0 | 0 |
| 5.07 | Saldos Finais | 174.201 | 17.048 | 35.430 | 0 | -3.972 | 222.707 |

Dfs Individuais / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / Dmpl - 01/01/2018 À 31/12/2018**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido |
|------------------------|---|-------------------------------------|---|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 174.201 | 17.048 | 33.235 | 0 | -4.122 | 220.362 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 174.201 | 17.048 | 33.235 | 0 | -4.122 | 220.362 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | 0 | 0 | 0 | -432 | 0 | -432 |
| 5.04.06 | Dividendos | 0 | 0 | 0 | -432 | 0 | -432 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 0 | 1.819 | 150 | 1.969 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | 1.819 | 0 | 1.819 |
| 5.05.02 | Outros Resultados Abrangentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 150 | 150 |
| 5.05.02.01 | Ajustes de Instrumentos Financeiros | 0 | 0 | 0 | 0 | 150 | 150 |
| 5.06 | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0 | 0 | 1.387 | -1.387 | 0 | 0 |
| 5.06.01 | Constituição de Reservas | 0 | 0 | 1.387 | -1.387 | 0 | 0 |
| 5.07 | Saldos Finais | 174.201 | 17.048 | 34.622 | 0 | -3.972 | 221.899 |

Dfs Individuais / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / Dmpl - 01/01/2017 À 31/12/2017**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido |
|------------------------|---|-------------------------------------|---|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 174.201 | 17.048 | 29.324 | 0 | -3.902 | 216.671 |
| 5.02 | Ajustes de Exercícios Anteriores | 0 | 0 | -3.591 | 0 | 3.870 | 279 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 174.201 | 17.048 | 25.733 | 0 | -32 | 216.950 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | 0 | 0 | 0 | -2.260 | 0 | -2.260 |
| 5.04.06 | Dividendos | 0 | 0 | 0 | -2.260 | 0 | -2.260 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 0 | 9.762 | -4.090 | 5.672 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | 9.762 | 0 | 9.762 |
| 5.05.02 | Outros Resultados Abrangentes | 0 | 0 | 0 | 0 | -4.090 | -4.090 |
| 5.05.02.01 | Ajustes de Instrumentos Financeiros | 0 | 0 | 0 | 0 | -4.090 | -4.090 |
| 5.06 | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0 | 0 | 7.502 | -7.502 | 0 | 0 |
| 5.07 | Saldos Finais | 174.201 | 17.048 | 33.235 | 0 | -4.122 | 220.362 |

Dfs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019 | Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017 |
|------------------------|--|---|--|--|
| 7.01 | Receitas | 15.760 | 18.937 | 34.969 |
| 7.01.02 | Outras Receitas | 15.760 | 18.937 | 34.969 |
| 7.01.02.01 | Receita Líquida com Juros | 9.908 | 13.048 | 27.392 |
| 7.01.02.03 | Benefício Residual em Operações Securitizadas | 2.532 | 4.199 | 17.087 |
| 7.01.02.04 | Receita de Prestação de Serviços | 409 | 375 | 1.011 |
| 7.01.02.05 | (Perdas) Ganhos Líquidos com Ativos e Passivos Financeiros | 0 | -47 | -10.618 |
| 7.01.02.07 | Perda por Redução ao Valor Recuperável | -483 | -3.650 | -2.987 |
| 7.01.02.08 | Resultado na Alienação de Ativos não Correntes Mantidos para Venda | -207 | 13 | -406 |
| 7.01.02.11 | Outras Receitas Operacionais Líquidas | 3.601 | 4.999 | 3.490 |
| 7.02 | Insumos Adquiridos de Terceiros | -9.914 | -11.039 | -10.623 |
| 7.02.02 | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -5.609 | -6.979 | -4.845 |
| 7.02.04 | Outros | -4.305 | -4.060 | -5.778 |
| 7.02.04.01 | Propaganda, Publicidade, Publicações | -169 | -321 | -406 |
| 7.02.04.02 | Serviços do Sistema Financeiro | -619 | -749 | -1.431 |
| 7.02.04.04 | Processamento de Dados | -1.563 | -161 | -593 |
| 7.02.04.06 | Cartório | -520 | -805 | -1.204 |
| 7.02.04.07 | Condomínio | -536 | -833 | -1.642 |
| 7.02.04.08 | Outras | -898 | -1.191 | -502 |
| 7.03 | Valor Adicionado Bruto | 5.846 | 7.898 | 24.346 |
| 7.05 | Valor Adicionado Líquido Produzido | 5.846 | 7.898 | 24.346 |
| 7.07 | Valor Adicionado Total a Distribuir | 5.846 | 7.898 | 24.346 |
| 7.08 | Distribuição do Valor Adicionado | 5.846 | 7.898 | 24.346 |
| 7.08.01 | Pessoal | 1.029 | 1.087 | 3.096 |
| 7.08.01.01 | Remuneração Direta | 870 | 839 | 2.460 |
| 7.08.01.02 | Benefícios | 112 | 180 | 412 |
| 7.08.01.03 | F.G.T.S. | 47 | 68 | 224 |
| 7.08.02 | Impostos, Taxas e Contribuições | 3.758 | 4.992 | 11.488 |
| 7.08.02.01 | Federais | 1.570 | 2.206 | 8.144 |
| 7.08.02.03 | Municipais | 2.188 | 2.786 | 3.344 |

Dfs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019 | Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017 |
|------------------------|--------------------------------------|---|--|--|
| 7.08.04 | Remuneração de Capitais Próprios | 1.059 | 1.819 | 9.762 |
| 7.08.04.03 | Lucros Retidos / Prejuízo do Período | 1.059 | 1.819 | 9.762 |

Relatório da Administração/comentário do Desempenho

SENHORES ACIONISTAS,

A Administração da Brazilian Securities Companhia de Securitização ("BS" ou "Companhia") submete à apreciação dos Senhores o Relatório da Administração e as correspondentes Demonstrações Contábeis referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019, acompanhados do Relatório dos Auditores Independentes. As informações apresentadas estão em conformidade com as normas estabelecidas pela Lei 6.404/76 (Lei das Sociedades por Ações), pela Comissão de Valores Mobiliários e demais normas estatutárias.

CENÁRIO ATUAL

A Brazilian Securities Companhia de Securitização é uma empresa controlada pelo Banco PAN S.A. ("Banco"), que detém 100,0% de seu capital total.

RESULTADOS

Benefício residual em operações securitizadas

No exercício de 2019, o resultado com benefício residual em operações securitizadas foi de R\$ 2,5 milhões, frente aos R\$ 4,2 milhões no exercício de 2018.

Resultado Líquido

No exercício de 2019, o lucro líquido acumulado totalizou R\$ 1,1 milhões, frente ao lucro acumulado de R\$ 1,8 milhões no exercício de 2018.

Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido da Brazilian Securities Companhia de Securitização totalizou R\$ 222,7 milhões em dezembro de 2019, frente aos R\$ 221,9 milhões em dezembro de 2018.

Recebíveis Imobiliários

O saldo de recebíveis imobiliários em 31 de dezembro de 2019 totalizou R\$ 20,2 milhões, frente aos R\$ 22,8 em 31 de dezembro de 2018.

O volume de carteiras securitizadas sem coobrigação em 31 de dezembro 2019 totalizou R\$ 3.507,1 milhões, frente aos R\$ 4.876,9 milhões em dezembro de 2018, sendo que os respectivos Certificados de Recebíveis Imobiliários montaram R\$ 3.591,5 milhões em 31 de dezembro de 2019.

AUDITORES INDEPENDENTES

As Demonstrações Contábeis passaram a ser auditadas, a partir do 1º trimestre de 2019, pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes ("PwC"). De acordo com o teor da Instrução CVM nº 381, a Brazilian Securities, no trimestre não contratou e nem teve serviços prestados pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes não relacionados à auditoria externa neste exercício. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do Auditor, de acordo com critérios internacionalmente aceitos, ou seja, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover interesses deste.

São Paulo, 29 de janeiro de 2020.

Notas Explicativas

1) CONTEXTO OPERACIONAL

A Brazilian Securities Companhia de Securitização (BS, Companhia ou Instituição), controlada diretamente pelo Banco PAN S.A. (Banco PAN) tem como objeto social a aquisição de créditos imobiliários, hipotecários e do agronegócio e, securitização através da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRAs).

Os CRIs e os CRAs são emitidos sob o regime de patrimônio separado, no qual os recebíveis imobiliários e os recebíveis do agronegócio ficam excluídos do patrimônio líquido comum da Companhia, passando a constituir direitos patrimoniais em separado, com o objetivo específico de responder pela realização financeira dos direitos dos titulares dos CRIs e/ou dos CRAs.

As atividades empresariais são suportadas por uma estrutura corporativa única do Banco PAN que provê, de forma integrada, toda a base tecnológica, o processamento e os controles: operacional, comercial, administrativo, financeiro e legal necessários à realização das suas diversas atividades no ramo imobiliário e do agronegócio. Os custos provenientes dessas utilizações são alocados, conforme praticável, por meio de rateio entre as Instituições.

2) BASES DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis da Brazilian Securities Companhia de Securitização foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que correspondem aos CPCs emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Estas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Diretoria em 29/01/2020.

3) PRINCIPAIS POLÍTICAS E ESTIMATIVAS CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis da Companhia foram elaboradas com base nas normas internacionais vigentes até 31/12/2019.

As práticas contábeis e os critérios de apuração utilizados na elaboração destas demonstrações contábeis foram as seguintes:

a) Moeda funcional e moeda de apresentação:

As demonstrações contábeis estão apresentadas em Reais, moeda funcional do Banco PAN.

b) Definições, reconhecimento e classificação dos instrumentos financeiros:

• Definições e reconhecimento

Instrumento financeiro: é qualquer contrato que dê origem a um ativo financeiro para uma entidade e a um passivo financeiro ou instrumento de patrimônio para outra entidade.

Instrumento de patrimônio: é qualquer contrato que represente uma participação residual no ativo da entidade emissora depois de deduzida a totalidade de seu passivo.

Valor justo: valor pelo qual o instrumento financeiro poderia ser adquirido ou vendido por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado"). O instrumento financeiro é considerado como cotado em mercado ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis provenientes de negócio, negociante, corretor, grupo industrial, serviço de preços ou agência reguladora, e se esses preços representarem transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em base em que não exista relacionamento entre as partes.

O valor justo na data do negócio equivale ao preço de transação. Especificamente, o valor justo dos derivativos financeiros negociados em bolsa incluídos nas carteiras de ativos ou passivos financeiros para negociação é considerado equivalente ao seu preço cotado diariamente. Se, por razões excepcionais, não

Notas Explicativas

for possível apurar o preço cotado em uma data específica, esses derivativos são mensurados adotando-se métodos similares aos utilizados para mensurar os derivativos negociados em mercado de balcão.

Taxa efetiva: é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos financeiros de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data da contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação dos juros.

Modelo de negócio: documento que demonstra como os grupos de ativos financeiros são gerenciados em conjunto para atingir os objetivos da entidade. O modelo de negócio determina se os fluxos de caixa resultarão da obtenção dos fluxos de caixa contratados, venda do ativo financeiro ou ambos.

Fluxos de caixa contratuais que atendem o critério de principal e juros: são ativos financeiros compostos somente por principal e juros, onde o principal é o valor justo do ativo financeiro no reconhecimento inicial, podendo mudar ao longo do tempo em função dos pagamentos, e o juros correspondem: valor do dinheiro no tempo (somente a compensação da passagem do tempo), risco do crédito associado ao valor do principal a receber, risco de liquidez, compensação custos administrativos e operacionais e margem de lucro.

Perda de crédito esperada: é a estimativa ponderada por probabilidade de perdas de crédito, ou seja, o valor presente de todos os déficits de caixa, ao longo da vida esperada do instrumento financeiro.

Reconhecimento: os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos quando, e somente quando, a entidade se torna parte das disposições contratuais do instrumento e mensurados, inicialmente, ao valor justo, acrescido, no caso de item não mensurado ao valor justo, dos custos da transação diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

• Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são classificados por três categorias:

- i. Ativos Financeiros Mensurados ao Custo Amortizado: correspondem aos ativos que atendem ambas as seguintes condições:
 - mantido dentro do modelo de negócios cujo objetivo é manter o ativo financeiro com o fim de receber fluxos de caixa contratuais; e
 - os termos contratuais do ativo financeiro correspondem, a fluxos de caixa que constituem, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.
- ii. Ativos Financeiros Mensurados ao Valor Justo por meio de Outros Resultados Abrangentes: correspondem aos ativos que atendem ambas as seguintes condições:
 - mantido dentro do modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
 - os termos contratuais do ativo financeiro correspondem, a fluxos de caixa que constituem, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.
- iii. Ativos Financeiros Mensurados ao Valor Justo por meio do Resultado: correspondem aos ativos que atendem uma das seguintes condições:
 - ativos financeiros que não atendem as condições de ativos financeiros mensurados ao custo amortizado ou valor justo por meio de outros resultados abrangentes; ou
 - escolha irrevogável, dos ativos que atendem as exigências de mensuração ao custo amortizado ou a valor justo por meio de outros resultados abrangentes, no

Notas Explicativas

reconhecimento inicial, com o propósito de eliminar ou reduzir significativamente uma inconsistência de mensuração ou de reconhecimento.

No reconhecimento inicial de um instrumento de capital não mantido para negociação, a instituição pode optar de maneira irrevogável por apresentar alterações subsequentes do valor justo por meio de "Outros resultados abrangentes". Esta opção é feita considerando cada investimento individualmente e não foi utilizada.

- **Desdobramento dos ativos financeiros para fins de apresentação**

- Caixa e equivalentes de caixa: saldos de caixa e de depósitos à vista;
- Instrumentos de dívida: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural;
- Instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como ações e quotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para a emissora, exceto investimentos em subsidiárias, em entidades ou fundos controlados ou coligados; e
- Outros empréstimos e recebíveis: referem-se basicamente a saldos a receber junto a "Clientes" e entidades não consideradas como "Instituições Financeiras".

- **Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração**

Os passivos financeiros são classificados como subsequentemente mensurados ao custo amortizado, exceto:

- Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado. Esses passivos, incluindo derivativos que sejam passivos, devem ser mensurados subsequentemente ao valor justo;
- Passivos financeiros que surjam quando a transferência do ativo financeiro não se qualificar para desreconhecimento ou quando a abordagem do envolvimento contínuo for aplicável.
- Contratos de garantia financeira. Após o reconhecimento inicial, são mensurados subsequentemente pelo maior valor entre:
 - o valor da provisão para perdas; e
 - o valor inicialmente reconhecido menos, se apropriado, o valor acumulado da receita reconhecido de acordo com os princípios do CPC 47;
- Compromissos de conceder empréstimo com taxa de juros abaixo do mercado. São mensurados subsequentemente pelo maior valor entre:
 - o valor da provisão para perdas; e
 - o valor inicialmente reconhecido menos, se apropriado, o valor acumulado da receita reconhecido;

c) **Mensuração dos ativos e passivos financeiros:**

- **Mensuração dos ativos financeiros**

- Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: são mensurados ao valor justo, as receitas de juros são calculadas pelo método de juros efetivos e reconhecidas no resultado. Os resultados decorrentes das alterações no valor justo são reconhecidos no resultado.
- Ativos Financeiros Mensurados ao Valor Justo por meio de Outros Resultados Abrangentes: são mensurados ao valor justo, as receitas de juros são calculadas pelo método de juros efetivos e reconhecidas no resultado. Os resultados decorrentes das alterações no valor justo e as

Notas Explicativas

provisões para perdas esperadas são contabilizados em outros resultados abrangentes, e acumulados na rubrica "Ajustes de avaliação patrimonial" no patrimônio líquido.

- iii. Ativos Financeiros Mensurados ao Custo Amortizado: são reconhecidos inicialmente pelo valor justo, acrescidos dos custos de transação, reduzidos pelas amortizações e provisões para perdas esperadas, sendo as receitas de juros calculadas pelo método de juros efetivo e reconhecidas no resultado do exercício.

- **Mensuração dos passivos financeiros**

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, exceto os incluídos nas rubricas "Passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado", "Contratos de Garantia" e "Compromissos de conceder empréstimos", os quais mensurados conforme mencionado anteriormente.

- **Técnicas de avaliação**

Na ausência de cotações públicas, a Administração, por meio de modelos internos, faz a sua melhor estimativa do preço que seria fixado pelo mercado. Para tanto, utiliza dados baseados em parâmetros de mercado observáveis (Preços cotados em mercados não ativos ou por instrumentos similares).

d) Baixa de ativos e passivos financeiros:

- **Ativos financeiros**

Um ativo financeiro, ou parte aplicável de um ativo financeiro ou grupo de ativos semelhantes, é baixado quando, e somente quando:

A instituição não tiver expectativa razoáveis de recuperar o ativo financeiro em sua totalidade ou parte dele; ou

A instituição transfere o direito de receber o fluxo de caixa do ativo ou retiver os direitos contratuais de receber fluxos de caixa do ativo financeiro, mas tenha assumido a obrigação de pagar o fluxo de caixa recebido, no montante total, sem demora material, a um terceiro e se: (a) a instituição transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo.

- **Passivos financeiros**

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação em relação ao passivo for extinta, isto é, quando a obrigação especificada no contrato for retirada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente é substituído por outro do mesmo credor em termos substancialmente diferentes, ou os termos do passivo existente são substancialmente modificados, a troca ou modificação é tratada como uma baixa do passivo original e o reconhecimento de um novo passivo, e a diferença no valor contábil é reconhecida no resultado.

e) Redução ao valor recuperável:

A provisão para redução ao valor recuperável é a diferença entre todos os fluxos de caixa contratuais devidos e todos os fluxos de caixa que esperamos receber, descontados a taxa de juros efetiva original ou a taxa de juros efetiva ajustada ao crédito para ativos financeiros comprados ou concedidos com problemas de recuperação de crédito.

Os fluxos de caixa estimados, levam em consideração todos os termos contratuais do instrumento financeiro (pagamentos antecipados, extensão, opção de compra e similares) ao longo da vida esperada desse instrumento. Também são incluídos ao fluxo de caixa venda de garantia detida e outras melhorias de crédito que forem parte integrante dos termos contratuais. Nos casos que não forem possíveis estimar, de forma confiável, a vida esperada do instrumento, a entidade utiliza o termo contratual remanescente do instrumento financeiro.

Notas Explicativas

A Companhia reconhece provisão para perdas de crédito esperadas para os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado e ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, recebíveis de arrendamento, ativos contratuais no escopo do CPC 47, compromisso de empréstimos e contratos de garantia financeira.

As provisões para perda de crédito esperada são mensuradas como:

- Perdas de crédito esperadas para 12 meses – corresponde a parte das perdas de crédito esperadas para a vida inteira que resultarão de eventos de inadimplência no instrumento financeiro possíveis em doze meses após a data do exercício.
- Perdas de crédito esperadas para a vida útil - são as perdas de crédito esperadas que resultam em todos os eventos possíveis de inadimplência ao longo da vida esperada do instrumento financeiro.

f) Reconhecimento de receitas e despesas:

As receitas e despesas são apropriadas ao resultado segundo regime contábil de competência.

As receitas de prestação de serviços são reconhecidas somente quando as obrigações de desempenhos (serviços) foram cumpridas.

Receitas e despesas de juros para todos os instrumentos financeiros com incidência de juros são reconhecidos dentro de "receitas de juros e similares" e "despesas de juros e similares" na demonstração do resultado, usando o método da taxa efetiva de juros.

Ao calcular a taxa efetiva de juros, a Companhia estima os fluxos de caixa considerando todos os termos contratuais do instrumento financeiro, mas não considera perdas de crédito futuras.

g) Imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido):

Os créditos tributários sobre as adições temporárias serão realizados quando da utilização e/ou reversão das respectivas provisões sobre as quais foram constituídos. Os créditos tributários sobre prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social serão realizados de acordo com a geração de lucros tributáveis, observando o limite de 30% do lucro real do período-base. Tais créditos tributários são reconhecidos contabilmente baseados nas expectativas atuais de realização, as quais são revistas periodicamente considerando estudos técnicos e análises realizadas pela Administração.

A provisão para imposto de renda é constituída à alíquota-base de 15% do lucro tributável, acrescida de adicional de 10%. A contribuição social sobre o lucro é calculada considerando a alíquota de 9%.

h) Demonstração dos fluxos de caixa:

Os termos a seguir são usados na demonstração dos fluxos de caixa com os seguintes significados:

- Fluxos de caixa: fluxos de entrada e saída de caixa e equivalentes de caixa, que são aplicações financeiras de alta liquidez sujeitas a um risco insignificante de mudanças no valor;
- Atividades operacionais: principais atividades geradoras de receita da Companhia e outras atividades que não são atividades de financiamento ou de investimento;
- Atividades de investimento: aquisição e venda de realizável a longo prazo e outros investimentos não incluídos em caixa e equivalentes de caixa; e
- Atividades de financiamento: atividades que resultam em mudanças no montante e na composição do patrimônio líquido e do passivo que não são atividades operacionais ou de investimento.

Ao preparar a demonstração dos fluxos de caixa, as aplicações financeiras de alta liquidez que estão sujeitas a um risco insignificante de mudanças nos valores e com vencimento original inferiores a noventa dias foram classificadas como "Caixa e equivalentes de caixa".

Notas Explicativas

i) Lucro básico e diluído por ação:

O lucro básico por ação é calculado dividindo-se o lucro ou prejuízo da Companhia pela quantidade média das ações ordinárias existentes ao longo do exercício. A diferença apresentada entre o lucro básico e o diluído refere-se à contemplação de ações potenciais com efeito de diluição. As informações sobre essas potenciais ações estão sendo divulgadas na nota 15.

j) Estimativas e julgamentos contábeis críticos:

A Companhia efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administração, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos da Companhia, estão descritas a seguir:

- Valor justo dos instrumentos financeiros: O valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, por Bolsa de Valores, são mensurados mediante a utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações contábeis. As políticas contábeis descritas nas notas 3.b e 3.c apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "definições e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças do valor justo";
- Constituição de créditos tributários: De acordo com as informações divulgadas na nota 3.g, a Companhia reconhece impostos diferidos sobre diferenças temporárias e, também, sobre saldos de prejuízos fiscais de imposto de renda e base negativa de contribuição social. Referido reconhecimento ocorre somente na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser utilizado na compensação desses créditos tributários. Para tanto, a Companhia utiliza projeções de resultados futuros elaborados e fundamentados em premissas internas e em cenários econômicos. A nota 10 apresenta informações detalhadas sobre impostos diferidos, bem como a expectativa de prazo para suas realizações;
- Baixa de ativos financeiros: de acordo com a informação divulgada na nota 7.a, os recebíveis imobiliários, lastros de operações securitizadas sem cláusula de coobrigação, são baixados quando da emissão dos respectivos CRIs e os eventuais benefícios residuais são reconhecidos de acordo com o exercício de competência.

k) Eventos Subsequentes:

Referem-se a eventos ocorridos entre a data-base das demonstrações contábeis e a data de sua aprovação pelos Órgãos da administração. São divididos em:

- eventos que originam ajustes, relacionados a condições que já existiam na data-base das demonstrações contábeis; e
- eventos que não originam ajustes, relacionados a condições que não existiam na data-base das demonstrações contábeis.

4) PRINCIPAIS ALTERAÇÕES E NOVOS PRONUNCIAMENTOS EMITIDOS PELO CPC

Não houve novos pronunciamentos contábeis aplicáveis para o exercício findo em 31/12/2019.

5) CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---------------------|--------------|--------------|
| Depósitos bancários | 2.768 | 3.327 |
| Total | 2.768 | 3.327 |

Notas Explicativas**6) INSTRUMENTOS DE DÍVIDA****a) Composição:**

| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|--|------------------|----------------|
| Ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado | | |
| Certificado de Depósito Bancário – CDB | Livres 152.614 | 144.346 |
| Certificado de Depósito Bancário – CDB (1) | Vinculados 2.942 | 2.386 |
| Total | 155.556 | 146.732 |

(1) Inclui, em 31/12/2019, R\$ 9 (31/12/2018 - R\$ 9) depositados a título de seguro caução na aquisição de recebíveis, R\$ 2.933 (31/12/2018 - R\$ 2.377) vinculados ao pagamento de carteiras de recebíveis adquiridas e cobertura de inadimplências.

b) Prazo de vencimento:

| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|-------------------|----------------|----------------|
| Até 360 dias | 154.322 | 1.202 |
| Acima de 360 dias | 1.234 | 145.530 |
| Total | 155.556 | 146.732 |

c) Variações:

“Instrumentos de dívida – Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes”:

| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|-------------------------------------|------------|---------------|
| Saldo no início do exercício | - | 22.854 |
| Adições (alienações) líquidas (1) | - | (24.138) |
| Ajuste a valor de mercado | - | 228 |
| Juros | - | 1.056 |
| Saldo no fim do exercício | - | - |

(1) Certificados de Recebíveis Imobiliários liquidados em junho/18.

“Instrumentos de dívida – Ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado”:

| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Saldo no início do exercício | 146.732 | 114.171 |
| Adições (alienações) líquidas | 32 | 24.213 |
| Juros | 8.792 | 8.348 |
| Saldo no fim do exercício | 155.556 | 146.732 |

Notas Explicativas

7) RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

a) Composição:

Compreendem carteiras de financiamentos imobiliários adquiridas pela BS, não utilizados como lastro para futuras emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

| Ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado | Vencimento final | Indexadores | Juros % ao ano | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|------------------|---|------------------|---------------|---------------|
| Cédula de Crédito Imobiliário - CCI - BS (1) | 15/11/2034 | INCC/IGPM /Poupança /CDI e sem Correção Monetária | 0,00% até 14,24% | 20.184 | 22.831 |
| Total | | | | 20.184 | 22.831 |

(1) Em 31/12/2019, possui saldo líquido de provisão para perdas no montante de R\$ 19.017 (R\$ 19.008 em 31/12/2018).

b) Qualidade do crédito:

Os contratos de recebíveis imobiliários têm cláusula de alienação fiduciária do imóvel objeto.

Os recebíveis imobiliários são considerados como ativos de boa capacidade de pagamento, uma vez que são adquiridos apenas se apresentarem características, garantias e históricos de pagamento que demonstrem sua alta probabilidade de realização, para que sejam passíveis de securitização.

8) OUTROS ATIVOS FINANCEIROS

| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|--|--------------|--------------|
| Recebíveis por venda de BNDU | 713 | 979 |
| Transações pendentes de liquidação (1) | 480 | 480 |
| Total | 1.193 | 1.459 |

(1) Corresponde a valores a receber de transferência de recursos alocados temporariamente em operações de securitização para cobertura de *rating*.

9) ATIVOS NÃO CORRENTES MANTIDOS PARA VENDA

| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|--|--------------|--------------|
| Imóveis | 8.377 | 10.611 |
| Provisão para perda ao valor recuperável | (709) | (666) |
| Total | 7.668 | 9.945 |

BNDU - Ativos não depreciáveis recebidos pela Companhia em liquidação total de ativos financeiros, representativos de contas a receber de terceiros, destinados à venda até um ano, mensurados ao custo e reduzidos ao valor de realização com a constituição de provisão para ajuste ao valor recuperável dos ativos, conforme aplicável.

Notas Explicativas

10) CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS E PASSIVOS FISCAIS

a) Composição de créditos tributários e passivos fiscais:

| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|--------------|--------------|
| Ativo | | |
| Provisão para créditos de liquidação duvidosa | 2.873 | 2.870 |
| Provisão para contingências cíveis | 1.000 | 829 |
| Ajuste de marcação a mercado | 1 | - |
| Outras provisões | 101 | 32 |
| Sobre diferenças temporárias | 3.975 | 3.731 |
| Total do ativo | 3.975 | 3.731 |

| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|--|--------------|--------------|
| Passivo | | |
| Provisão para impostos e contribuições | (574) | (439) |
| Total do passivo (Nota 13) | (574) | (439) |

b) Movimentação dos créditos tributários de imposto de renda e contribuição social:

Ativo diferido

| | Saldo em 31/12/2018 | Constituição | Realização | Saldo em 31/12/2019 |
|---|------------------------|--------------|--------------|------------------------|
| Provisão para créditos de liquidação duvidosa | 2.870 | 164 | (161) | 2.873 |
| Provisão para contingências cíveis | 829 | 430 | (259) | 1.000 |
| Provisão para desvalorização de bens não de uso próprio | 1 | 6 | (6) | 1 |
| Outras provisões | 31 | 121 | (51) | 101 |
| Total dos créditos tributários sobre diferenças temporárias | 3.731 | 721 | (477) | 3.975 |
| Obrigações fiscais diferidas | (439) | (135) | - | (574) |
| Créditos tributários líquidos das obrigações fiscais diferidas | 3.292 | 586 | (477) | 3.401 |

Passivo diferido

| | Saldo em 31/12/2018 | Constituição | Realização | Saldo em 31/12/2019 |
|---|------------------------|--------------|------------|------------------------|
| Ajuste a valor de mercado de títulos e valores mobiliários e outros | (439) | (135) | - | (574) |
| Total | (439) | (135) | - | (574) |

c) Projeção de realização e valor presente dos créditos tributários:

A projeção de realização do crédito tributário foi elaborada com base no estudo do cenário atual e futuro, efetuada em 31/12/2019, cujas premissas principais utilizadas nas projeções foram os indicadores macroeconômicos, indicadores de produção e custo de captação. A referida projeção de realização de crédito tributário, incluindo as premissas adotadas, foi aprovada em conjunto às demonstrações contábeis, pelo Conselho de Administração do Banco PAN S.A. em 29/01/2020.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos serão realizados à medida que as diferenças temporárias forem revertidas ou se enquadrarem nos parâmetros de dedutibilidade fiscal, que parcialmente estão sendo discutidos em âmbito administrativo com excelentes perspectivas de êxito, forem compensados. Para tanto, a

Notas Explicativas

Companhia adotou critérios previstos no CPC 32, aprovado pela Deliberação CVM nº 599/2009 e a Instrução CVM nº 371/2002, no que a regra anterior não conflite com a norma posterior.

Apresentamos a seguir a estimativa de realização desses créditos:

| Ano | Imposto de renda e contribuição social sobre diferenças temporárias | |
|--------------|---|--------------|
| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
| 2019 | - | 504 |
| 2020 | 1.208 | 710 |
| 2021 | 550 | 573 |
| 2022 | 576 | 571 |
| 2023 | 412 | 489 |
| 2024 | 410 | 451 |
| 2025 | 410 | 433 |
| 2026 | 409 | - |
| Total | 3.975 | 3.731 |

Em 31/12/2019, o valor presente dos créditos tributários, calculados considerando a taxa média de captação do Banco PAN, totalizava R\$ 2.987 (31/12/2018 - R\$ 2.499).

d) Encargos com imposto de renda e contribuição social:

| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|--|--------------|--------------|
| Resultado antes da tributação | 1.550 | 2.704 |
| Alíquota efetiva | 34% | 34% |
| Encargos/créditos total do imposto de renda e contribuição | (527) | (919) |
| Outros valores | 36 | 34 |
| Imposto de renda e contribuição social | (491) | (885) |

11) OUTROS ATIVOS

| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|--------------|--------------|
| Depósitos judiciais e fiscais | 1.458 | 949 |
| Valores a receber de sociedades ligadas | 904 | 192 |
| Devedores diversos - País | 690 | 136 |
| Serviços prestados a receber | 30 | - |
| Total | 3.082 | 1.277 |

12) PROVISÕES

Em 31/12/2019 e 31/12/2018, a Companhia possui registradas provisões cuja probabilidade de perda é provável, conforme demonstrado a seguir:

a) Composição:

| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|-----------------------|--------------|--------------|
| Processos cíveis | 2.940 | 2.437 |
| Processos tributários | 1 | 1 |
| Total | 2.941 | 2.438 |

Notas Explicativas**b) Variações:**

| | Cíveis (1) | Tributárias | Total |
|-------------------------------------|-------------------|--------------------|--------------|
| Saldo em 31/12/2018 | 2.437 | 1 | 2.438 |
| Baixas | (563) | - | (563) |
| Constituições líquidas de reversões | 1.066 | - | 1.066 |
| Saldo em 31/12/2019 | 2.940 | 1 | 2.941 |

(1) Refere-se a processos, os quais os autores pleiteiam substancialmente revisão de contrato de compra e venda de imóvel.

13) PASSIVOS FISCAIS

| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| Provisão para impostos e contribuições diferidos (Nota 10.a) | 574 | 439 |
| Impostos e contribuições sobre o lucro a pagar | 601 | 536 |
| COFINS a recolher | 61 | 72 |
| Impostos e contribuições sobre salários | 38 | 48 |
| PIS a recolher | 10 | 12 |
| Outros | 40 | 32 |
| Total | 1.324 | 1.139 |

14) OUTROS PASSIVOS

| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|-------------------|-------------------|
| Valores a repassar (1) | 3.566 | 2.719 |
| Obrigações por aquisições de recebíveis (2) | 677 | 677 |
| Valores a pagar a sociedades ligadas | 1.345 | 824 |
| Dividendos a pagar | 251 | 432 |
| Obrigações com fornecedores | 98 | 218 |
| Provisão para pagamentos a efetuar | 201 | 188 |
| Participações nos lucros a pagar | 231 | 231 |
| Total | 6.369 | 5.289 |

(1) Referem-se a valores a repassar em virtude de garantia fiduciária recebida, devido a fluxos de recebíveis imobiliários adquiridos, e, recebimentos de créditos imobiliários de carteira de "terceiros" cuja gestão de créditos é efetuada pela Companhia; e

(2) Referem-se a valores a pagar pela aquisição de recebíveis imobiliários, com vencimento substancialmente à vista, conforme respectivos contratos.

15) PATRIMÔNIO LÍQUIDO**a) Composição do capital social e quantidade de ações:**

O capital social, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 174.201 em 31/12/2019 e 31/12/2018, e encontra-se dividido em ações ordinárias nominativas escriturais e, sem valor nominal, conforme descrito no quadro abaixo:

| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|--------------|-------------------|-------------------|
| Ordinárias | 77.864.966 | 77.864.966 |
| Total | 77.864.966 | 77.864.966 |

Notas Explicativas

b) Reservas de lucros:

Reserva Legal – Nos termos do estatuto social da BS, do lucro líquido apurado anualmente, após a dedução do prejuízo acumulado e da provisão para o imposto de renda, será destacada uma quantia equivalente a 5% (cinco por cento) do lucro para formação da reserva legal, até que atinja 20% (vinte por cento) do capital social da Companhia. Nos termos do artigo 193, §1º, da Lei nº 6.404/76, a BS poderá deixar de destinar parcela do lucro líquido para a reserva legal no exercício em que o saldo dessa reserva, acrescido do montante das reservas de capital, exceder a 30% do capital social.

Reserva para Integridade do Patrimônio Líquido – Tem por fim assegurar recursos para atender as necessidades regulatória e operacional de valor de patrimônio líquido da Companhia, podendo ser convertida em capital social por deliberação do Conselho de Administração. Observado o limite do capital autorizado, poderá ser formada de acordo com proposta do Conselho de Administração, com até 100% do lucro líquido que remanescer após as destinações dos lucros apurados anualmente, não podendo ultrapassar o valor do capital social da Companhia.

c) Dividendos:

Aos acionistas é assegurado o recebimento de dividendo mínimo de 25% sobre o lucro líquido anual, nos termos do Artigo 202 da Lei nº 6.404/76, atualizada pela Lei nº 11.638/07.

d) Outros resultados abrangentes:

Os saldos da rubrica “Outros resultados abrangentes” incluem os valores, líquidos do efeito tributário correspondente, dos ajustes de valor justo dos ativos classificados como ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes e são reconhecidos temporariamente no patrimônio e apresentados na demonstração das mutações do patrimônio líquido até que sejam extintos ou realizados, quando são reconhecidos definitivamente na demonstração do resultado.

e) Lucro/Prejuízo básico e diluído por ação:

O lucro/prejuízo por ação básico foi calculado com base na quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, e está demonstrado a seguir:

| Lucro Básico e Diluído por Ação | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|-------------------|-------------------|
| Lucro atribuível aos acionistas ordinários da Companhia | 1.059 | 1.819 |
| Quantidade ponderada de ações ordinárias em circulação | 77.864.966 | 77.864.966 |
| Lucro por ação básico atribuível aos acionistas ordinários da Companhia - em R\$ | 0,01360 | 0,02336 |

16) RESULTADO COM JUROS E SIMILARES

| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| Receitas com juros e similares | 9.908 | 13.488 |
| Rendas com instrumentos de dívida | 8.792 | 9.404 |
| Recebíveis imobiliários | 1.116 | 4.084 |
| Despesas com juros e similares | - | (440) |
| Obrigações por títulos e valores mobiliários | - | (440) |
| Total | 9.908 | 13.048 |

Notas Explicativas

17) BENEFÍCIO RESIDUAL EM OPERAÇÕES SECURITIZADAS

Inclui resultados gerados pela variação dos saldos dos patrimônios separados, líquidos de eventuais garantias prestadas, das operações securitizadas que, de acordo com a Lei nº 9.514/97, será reintegrado ao patrimônio comum da companhia securitizadora, no momento de extinção do regime fiduciário e liquidação dos respectivos certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio. Em 31/12/2019 foi apurado um resultado de R\$ 2.532 (31/12/2018 - R\$ 4.199).

18) RECEITAS DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Refere-se a receitas geradas pela prestação de serviços de Assessoria Técnica. No exercício findo em 31/12/2019 o total de receita reconhecido foi de R\$ 409 (31/12/2018 - R\$ 375).

19) PERDAS COM ATIVOS E PASSIVOS FINANCEIROS

As perdas com ativos e passivos financeiros (que não são instrumento de patrimônio) são compostos de resultados na alienação e ajustes de avaliação ao valor justo dos instrumentos financeiros, exceto aqueles atribuídos aos juros acumulados como resultado da aplicação do método dos juros efetivos. O resultado com venda de ativos financeiros foi de R\$ (47) em 31/12/2018.

20) DESPESAS COM PESSOAL

| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|------------------|--------------|--------------|
| Proventos | 870 | 839 |
| Encargos Sociais | 204 | 222 |
| Benefícios | 112 | 180 |
| Total | 1.186 | 1.241 |

21) OUTRAS DESPESAS ADMINISTRATIVAS

| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|--------------------------------------|--------------|---------------|
| Serviços técnicos especializados | 4.755 | 5.968 |
| Processamento de dados (1) | 1.563 | 161 |
| Serviços de terceiros | 854 | 1.011 |
| Aluguéis e condomínios | 536 | 833 |
| Serviços do sistema financeiro | 619 | 749 |
| Imóveis retomados | 633 | 820 |
| Cartório – Taxas e emolumentos | 520 | 805 |
| Propaganda, publicidade, publicações | 169 | 321 |
| Outras | 265 | 371 |
| Total | 9.914 | 11.039 |

(1) Valor de R\$ 1.421 referente a manutenção/instalação de sistemas – Fornecedor Nexxera.

22) DESPESAS TRIBUTÁRIAS

| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|-------------------------|--------------|--------------|
| IPTU / ITBI | 2.168 | 2.756 |
| COFINS | 639 | 850 |
| IOF | 178 | 178 |
| PIS | 104 | 138 |
| Impostos sobre serviços | 20 | 30 |
| Total | 3.109 | 3.952 |

Notas Explicativas

23) PROVISÕES (LÍQUIDAS)

| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---------------|--------------|--------------|
| Riscos cíveis | 1.066 | 1.050 |
| Total | 1.066 | 1.050 |

24) OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Variações monetárias ativas | 1.673 | 1.862 |
| Reembolso de despesas | 1.995 | 1.986 |
| Demais receitas operacionais | 998 | 2.200 |
| Total | 4.666 | 6.048 |

25) TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

As transações com partes relacionadas (diretas e indiretas) são efetuadas em condições e taxas compatíveis com as médias praticadas com terceiros, vigentes nas datas das operações.

| | Prazo máximo | 31/12/2019 Ativos (passivos) | 31/12/2018 Ativos (passivos) | 31/12/2019 Receitas (despesas) | 31/12/2018 Receitas (despesas) |
|--|--------------|------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Disponibilidades | | 1.268 | 769 | - | - |
| Caixa Econômica Federal | Sem prazo | 1.259 | 766 | - | - |
| Banco PAN S.A. | Sem prazo | 9 | 3 | - | - |
| Certificados de depósito bancário – CDB (1) | | 155.452 | 143.918 | 8.783 | 8.183 |
| Banco PAN S.A. | 14/12/2022 | 155.452 | 143.918 | 8.783 | 8.183 |
| Valores a receber | | 904 | 192 | - | - |
| Banco PAN S.A. | Sem prazo | 904 | 192 | - | - |
| Dividendos a pagar | | (251) | (432) | - | - |
| Banco PAN S.A. | 31/12/2020 | (251) | (432) | - | - |
| Cessão de crédito (2) | | (1.345) | (824) | - | - |
| Banco PAN S.A. | Sem prazo | (1.345) | (824) | - | - |

(1) Referem-se a aplicações em certificados de depósitos bancários, as quais são atualizadas pelo percentual de 100,00% do CDI; e

(2) Referem-se substancialmente a valores recebidos de mutuários diversos referentes a operações de crédito cedidas ao Banco PAN.

26) INSTRUMENTOS FINANCEIROS

- Gestão de Riscos**

A Brazilian Securities possui exposição em ativos e passivos, cujos registros são efetuados em contas patrimoniais, de resultado e de compensação.

A Administração é responsável por estabelecer a política de risco e os limites de exposição. A responsabilidade por identificar, avaliar, monitorar e informar o cumprimento das diretrizes de risco estabelecidas pela Administração, é da Diretoria de Controladoria e Compliance, que mantém relação de independência em relação às áreas de negócios e de operações.

Notas Explicativas

• Gestão do Capital

A Brazilian Securities considera a gestão de capital como um processo estratégico que é executado de forma a otimizar o consumo do capital disponível, contribuindo para o alcance dos objetivos da Instituição e sempre dentro dos limites de capital estabelecidos pelo Órgão regulador.

A estrutura de gerenciamento de capital da Brazilian Securities é compatível com a natureza de suas operações, com a complexidade de seus produtos e serviços e com sua exposição a riscos.

• Risco de Mercado

Refere-se à possibilidade de perdas associadas à oscilação de taxas, descasamentos de prazos e moedas das carteiras ativas e passivas das demonstrações da organização. Esses riscos são gerenciados diariamente por meio de metodologias aderentes às melhores práticas.

As operações estão expostas aos seguintes fatores de risco: taxa de juros prefixada, taxa de juros vinculada à variação cambial e seu respectivo *spot*, taxa de juros vinculada aos índices de preço (INPC, INCC, IPCA e IGPM), além de outras taxas de juros (TR), à variação cambial (US\$) e variações dos preços de ações.

Os instrumentos financeiros são segregados nas seguintes Carteiras:

Carteira *Trading*: consiste em todas as operações com instrumentos financeiros, inclusive derivativos, detidas com intenção de negociação ou destinadas a *hedge* de outros instrumentos da carteira de negociação. As operações detidas com intenção de negociação são aquelas destinadas à revenda, obtenção de benefícios dos movimentos de preços, efetivos ou esperados, ou realização de arbitragem.

Carteira *Banking*: todas as operações não classificadas na carteira *trading*. Consistem nas operações estruturais provenientes das linhas de negócio da organização e seus eventuais *hedges*.

Análise de Sensibilidade em 31/12/2019

| Fatores de Risco | Carteira <i>Trading</i> e <i>Banking</i> Exposições sujeitas à variação | Cenários | | |
|--------------------------------|---|-----------------|------------------|-----------------|
| | | (I) Provável | (II) Possível | (III) Remoto |
| Taxas de Juros (Pré) | Taxas de juros prefixadas | - | (1) | (3) |
| Cupom de índices de preços | Taxas dos cupons de índices de preços | (2) | (128) | (246) |
| Cupom de outras taxas de juros | Taxas dos cupons de outras taxas de juros | - | (3) | (6) |
| Total em 31/12/2019 | | (2) | (132) | (255) |
| Total em 31/12/2018 | | (5) | (497) | (962) |

A análise de sensibilidade foi efetuada a partir dos dados de mercado do último dia do mês de dezembro de 2019, sendo considerados sempre os impactos negativos nas posições para cada vértice. Os efeitos desconsideram a correlação entre os vértices e os fatores de risco e os impactos fiscais.

Cenário 1: Foi aplicado o choque (aumento ou redução) de 1 ponto base (0,01%) na estrutura a termo de taxas de juros em todos os vértices/prazos. Exemplo: Taxa de 10% ao ano, torna-se 10,01% ao ano ou 9,99% ao ano. Para moedas estrangeiras e ações, foi considerado choque de 1% sobre o preço vigente.

Notas Explicativas

Cenário 2: Foi aplicado o choque (aumento ou redução) de 25% nas taxas (aplicação do multiplicador de 1,25). Exemplo: Taxa de 10% ao ano, torna-se 12,50% ao ano ou 7,50% ao ano. Para moedas estrangeiras e ações, foi considerado choque de 25% sobre o preço vigente.

Cenário 3: Foi aplicado o choque (aumento ou redução) de 50% nas taxas (aplicação do multiplicador de 1,50). Exemplo: Taxa de 10% ao ano, torna-se 15,00% ao ano ou 5,00% ao ano. Para moedas estrangeiras e ações, foi considerado choque de 50% sobre o preço vigente.

É importante ressaltar que os resultados dos cenários (2) e (3) referem-se a simulações que envolvem fortes situações de *stress*, não sendo considerados fatores de correlação entre os indexadores. Eles não refletem eventuais mudanças ocasionadas pelo dinamismo de mercado, consideradas como baixa probabilidade de ocorrência, e também, por ações que possam vir a ser tomadas pela própria Instituição para reduzir eventuais riscos envolvidos.

• Risco de Liquidez

O Risco de Liquidez é definido como a possibilidade de a Instituição não ser capaz de honrar eficientemente suas obrigações esperadas e inesperadas, correntes e futuras, inclusive as decorrentes de vinculação de garantias, sem afetar suas operações diárias e sem incorrer em perdas significativas, e ainda, a possibilidade de a Instituição não conseguir negociar a preço de mercado uma posição, devido ao seu tamanho elevado em relação ao volume normalmente transacionado ou em razão de alguma descontinuidade nos mercados.

São realizados acompanhamentos constantes da situação de liquidez, dos descasamentos entre os fatores de risco primários, taxas e prazos dos ativos e passivos da carteira.

A Brazilian Securities mantém níveis de liquidez adequados, resultante da qualidade dos seus ativos, e do controle do risco, em consonância com a Política de Gerenciamento do Risco de Liquidez estabelecida e as exigências das demandas regulatórias do CMN (Resolução nº 4.090/12). Os resultados das análises dos *gaps* de Liquidez são apresentados quinzenalmente no Comitê de Tesouraria.

Exposição ao risco de liquidez

Em atendimento ao CPC 40 - Instrumentos Financeiros - Evidenciação, apresentamos a seguir a composição dos instrumentos financeiros, dos saldos de caixa e equivalente de caixa, bem como do correspondente intervalo de liquidez dos referidos ativos e passivos, de acordo com as faixas de vencimento.

| | Até 3 meses | 3 a 12 meses | 1 a 3 anos | 3 a 5 anos | Após 5 anos | Total |
|-------------------------|--------------|----------------|---------------|------------|--------------|----------------|
| Ativo: | | | | | | |
| Instrumentos de dívida | 1.605 | 103.884 | 78.547 | - | - | 184.036 |
| Recebíveis imobiliários | 637 | 1.228 | 1.782 | 631 | 2.096 | 6.374 |
| Total | 2.242 | 105.112 | 80.328 | 631 | 2.096 | 190.410 |

É importante ressaltar que o intervalo de liquidez apresentado, em atendimento ao referido CPC, inclui somente os saldos dos instrumentos financeiros (ativos e passivos) e caixa e equivalentes de caixa. Portanto, não estão apresentados no quadro anterior os saldos de demais componentes do ativo e passivo, como por exemplo, outros ativos e outras obrigações - diversos, créditos tributários e passivos fiscais, e, também, outros ativos não circulantes (investimentos em companhias e fundos controlados e imobilizado). Adicionalmente, também é de fundamental relevância destacar que a posição de liquidez apresentada trata-se de uma posição estática em 31/12/2019, a partir dos fluxos de vencimentos originais de cada operação.

Enfim, não reflete mudanças ocasionadas pelo dinamismo de mercado e, também, pelas operações e estratégias que foram ou possam vir a ser realizadas pela Companhia.

Notas Explicativas

• Risco Operacional

Refere-se à possibilidade de ocorrência de perdas resultantes de falha, deficiência ou inadequação de processos internos, pessoas e sistemas, ou de eventos externos. Essa definição inclui o risco legal que é o risco associado à inadequação ou deficiência em contratos firmados pela Instituição, bem como as sanções em razão de descumprimento de dispositivos legais e indenizações por danos a terceiros decorrentes das atividades desenvolvidas pela Instituição.

A estrutura de gerenciamento de risco operacional é composta pelas diversas áreas e comitês do Conglomerado que participam do processo de gerenciamento do risco operacional e legal, com seus respectivos papéis e responsabilidades, e que prezam pela segregação de funções, pela busca de sinergia entre as unidades, eficiência, eficácia e efetividade dos processos, além do respeito aos limites e apetite aos riscos definidos pela administração do Conglomerado.

Em atendimento aos requisitos estabelecidos pela Circular BACEN nº 3.678/13, estão sendo disponibilizadas as informações sobre o processo de gerenciamento de riscos, que podem ser consultadas no site www.bancopan.com.br/ri Relatório de Gerenciamento de Riscos.

27) EVENTOS SUBSEQUENTES

Não houve evento subsequente passível de divulgação, no âmbito do CPC 24.

28) INFORMAÇÕES SOBRE OPERAÇÕES SECURITIZADAS

a) Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs:

| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|------------------|------------------|
| Disponibilidades | 4.329 | 9.835 |
| Aplicações financeiras | 36.695 | 38.683 |
| Recebíveis imobiliários | 3.507.125 | 4.876.899 |
| Outros ativos | 53.285 | 68.749 |
| Total do Ativo | 3.601.433 | 4.994.166 |
| Certificados de Recebíveis Imobiliários (1) | 3.591.477 | 4.953.841 |
| Outros passivos | 6.369 | 32.830 |
| Total do Passivo | 3.597.845 | 4.986.671 |
| Total do Benefício Residual em Operações Securitizadas (2) | 3.588 | 7.495 |

(1) Os certificados de recebíveis imobiliários são atualizados pelo IGPM, IPCA, TR, Poupança e CDI ou não possuem indexador de atualização, adicionados de taxas de juros que variam de 1,0 % ao ano a 77,50% ao ano (31/12/2019 – 1,0 % ao ano a 77,50% ao ano) e também são atualizados por 100% do CDI, adicionados a taxas de juros que variam de 0,00% ao ano a 2,50% ao ano, e com vencimento até 01/07/2043; e

(2) Benefício residual em operações securitizadas corresponde ao saldo residual, líquido de eventuais garantias prestadas, dos patrimônios separados das operações securitizadas que, de acordo com a Lei nº 9.514/97, será reintegrado ao patrimônio comum da companhia securitizadora no momento da extinção do regime fiduciário e liquidação dos respectivos certificados de recebíveis imobiliários.

b) Certificados de Recebíveis do Agronegócio – CRAs:

| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|----------------|----------------|
| Disponibilidades | 59 | 5 |
| Aplicações financeiras | 19 | 55 |
| Recebíveis do agronegócio | 797.234 | 752.397 |
| Total do Ativo | 797.313 | 752.457 |
| Certificados de Recebíveis do Agronegócio (1) | 797.306 | 752.397 |
| Valores a pagar Cedente/Emissora | 6 | 60 |
| Total do Passivo | 797.313 | 752.457 |

(1) Os certificados de recebíveis do agronegócio são atualizados a 100% do CDI, com vencimento até 14/07/2023.

Notas Explicativas

São Paulo, 29 de janeiro de 2020.

A DIRETORIA

Gregório Moreira Franco
CRC 1SP219426/O-2
CONTADOR

Pareceres E Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Aos Administradores e Acionistas

Brazilian Securities Companhia de Securitização

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da Brazilian Securities Companhia de Securitização ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, 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, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Brazilian Securities Companhia de Securitização em 31 de dezembro de 2019, 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

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.

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.

Porque é um PAA

Instrumentos de dívida (Notas explicativas 3b e 6(a))

A Companhia possui certificados de depósitos bancários (CDB) mensurados ao custo amortizado.

A apropriação dos rendimentos dos certificados de depósitos bancários considera as taxas de remuneração estabelecidas nas datas da contratação.

Esses instrumentos de dívida estão custodiados na Central de Custódia e Liquidação de Títulos Privados (CETIP).

Considerando a relevância dessas operações no contexto da Companhia, a apropriada valorização e existência dessas operações foram consideradas áreas de foco em nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros:

Em base amostral, realizamos o recálculo da apropriação dos rendimentos dos certificados de depósitos bancários com base nas taxas de remuneração estabelecidas nas datas de contratação.

Realizamos o teste sobre a existência desses certificados de depósitos bancários com as informações dos órgãos custodiantes e consistimos os dados divulgados nas demonstrações contábeis com as informações obtidas durante o processo de auditoria.

Consideramos que as evidências de auditoria são apropriadas e suficientes em relação a mensuração e existência dessas operações.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e é consistente em relação às demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Auditoria e revisão das cifras do ano anterior

As demonstrações contábeis mencionadas no primeiro parágrafo incluem informações contábeis correspondentes ao balanço patrimonial, as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa e do valor adicionado do exercício findo em 31 de dezembro de 2018, obtidas nas demonstrações contábeis daquele exercício, apresentadas para fins de comparação. O exame das demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria com data de 1º de fevereiro de 2019, sem ressalvas.

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

A administração da Brazilian Securities Companhia de Securitização é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

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

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

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A administração da Brazilian Securities Companhia de Securitização 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 financeiras 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 de uma 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.
- Concluimos 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 manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se essas 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, 29 de janeiro de 2020

PricewaterhouseCoopers

Auditores Independentes

Tatiana Fernandes Kagohara Gueorguiev

Contadora CRC 1SP245281/O-6CRC 2SP000160/O-5

Pareceres E Declarações / Declaração Dos Diretores Sobre as Demonstrações Financeiras

Em observância às disposições constantes da Instrução CVM nº 480/09, a Diretoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização declara que discutiu, reviu e concordou com as Demonstrações Contábeis relativas ao exercício findo em 31/12/2019.

Pareceres E Declarações / Declaração Dos Diretores Sobre O Relatório do Auditor Independente

Em observância às disposições constantes da Instrução CVM nº 480/09, a Diretoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização declara que discutiu, reviu e concordou com a conclusão expressa no relatório dos auditores independentes referente às Demonstrações Contábeis relativas ao exercício findo em 31/12/2019.