

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 - 01/01/2018 À 31/12/2018	11
--------------------------------	----

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

Dmpl - 01/01/2016 À 31/12/2016	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	36
--	----

Declaração Dos Diretores Sobre as Demonstrações Financeiras	39
---	----

Declaração Dos Diretores Sobre O Relatório do Auditor Independente	40
--	----

Dados da Empresa / 5. Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2018
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 31/12/2018	Penúltimo Exercício 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 31/12/2016
1	Ativo Total	230.765	236.208	400.822
1.01	Ativo Circulante	34.876	58.432	70.572
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	3.327	4.175	2.819
1.01.02	Aplicações Financeiras	16.801	25.425	36.536
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	0	3.573	14.256
1.01.02.02.01	Instrumentos de Dívida	0	3.573	14.256
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	16.801	21.852	22.280
1.01.02.03.01	Instrumento de Dívida	1.203	39	8.531
1.01.02.03.02	Recebíveis Imobiliários	14.619	18.956	11.444
1.01.02.03.04	Outros Ativos Financeiros	979	2.857	2.305
1.01.06	Tributos a Recuperar	4.475	17.351	17.196
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	4.475	17.351	17.196
1.01.06.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Correntes	3.551	15.673	14.766
1.01.06.01.02	Créditos Tributários	924	1.678	2.430
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	10.273	11.481	14.021
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	9.945	9.466	11.774
1.01.08.03	Outros	328	2.015	2.247
1.02	Ativo Não Circulante	195.889	177.776	330.250
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	195.889	177.776	329.644
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	0	19.281	119.759
1.02.01.02.01	Instrumentos de Dívida	0	19.281	119.759
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	161.716	137.946	183.451
1.02.01.03.01	Instrumento de Dívida	145.529	114.132	151.249
1.02.01.03.02	Recebíveis Imobiliários	8.212	12.120	28.795
1.02.01.03.03	Benefício Residual em Operações Securitizadas	7.495	11.214	2.927
1.02.01.03.04	Outros Ativos Financeiros	480	480	480
1.02.01.07	Tributos Diferidos	33.224	19.686	25.711
1.02.01.07.02	Imposto de Renda e Contribuição Social Correntes	30.417	17.342	14.577
1.02.01.07.03	Créditos Tributários	2.807	2.344	11.134

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2018	Penúltimo Exercício 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 31/12/2016
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	949	863	723
1.02.01.10.03	Outros Ativos	949	863	723
1.02.04	Intangível	0	0	606
1.02.04.01	Intangíveis	0	0	606

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2018	Penúltimo Exercício 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 31/12/2016
2	Passivo Total	230.765	236.208	400.822
2.01	Passivo Circulante	8.427	9.329	22.507
2.01.03	Obrigações Fiscais	700	922	3.883
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	700	922	3.883
2.01.03.01.02	Passivos Fiscais Correntes	700	922	3.883
2.01.05	Outras Obrigações	5.289	8.407	18.624
2.01.05.02	Outros	5.289	8.407	18.624
2.01.05.02.05	Outros Passivos Financeiros Mensurados ao Valor Justo por meio do Resultado	0	0	2.038
2.01.05.02.06	Recursos de Emissão de Títulos	0	104	830
2.01.05.02.08	Diversas	5.289	8.303	15.756
2.01.06	Provisões	2.438	0	0
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	2.438	0	0
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	2.438	0	0
2.02	Passivo Não Circulante	439	6.517	161.365
2.02.02	Outras Obrigações	0	4.111	155.311
2.02.02.02	Outros	0	4.111	155.311
2.02.02.02.03	Passivos Financeiros para Negociação	0	0	16.465
2.02.02.02.04	Outros Passivos Financeiros Mensurados ao Valor Justo por meio do Resultado	0	0	132.063
2.02.02.02.05	Recursos de Emissão de Títulos	0	4.111	6.783
2.02.03	Tributos Diferidos	439	304	4.932
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	439	304	4.932
2.02.03.01.01	Passivos Fiscais Diferidos	439	304	4.932
2.02.04	Provisões	0	2.102	1.122
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	0	2.102	1.122
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	0	8	13
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	0	2.094	1.109
2.03	Patrimônio Líquido	221.899	220.362	216.950
2.03.01	Capital Social Realizado	174.201	174.201	174.201
2.03.01.01	Capital Social	174.201	174.201	174.201

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2018	Penúltimo Exercício 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 31/12/2016
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	34.622	33.235	25.734
2.03.04.01	Reserva Legal	8.673	8.582	8.107
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	25.949	24.653	17.627
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	-150	3.939
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 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	375	1.011	1.939
3.01.01	Receita de prestação de serviços	375	1.011	1.939
3.03	Resultado Bruto	375	1.011	1.939
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-10.719	-13.612	-77.468
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-19.882	-23.165	-40.766
3.04.02.01	Despesa com Pessoal	-1.241	-3.617	-10.717
3.04.02.02	Outras Despesas Administrativas	-11.039	-10.623	-12.079
3.04.02.03	Despesas Tributárias	-3.952	-5.938	-7.197
3.04.02.05	Perda por Redução ao Valor Recuperável	-3.650	-2.987	-10.773
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	14.209	14.184	-36.404
3.04.04.03	Benefício Residual em Operações Securitizadas	4.199	17.087	3.975
3.04.04.04	Ganhos (perdas) com Ativos e Passivos Financeiros	-47	-10.618	-45.459
3.04.04.06	Outras Receitas Operacionais	10.057	7.715	5.080
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-5.046	-4.631	-298
3.04.05.01	Outras Despesas Operacionais	-5.046	-4.631	-298
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-10.344	-12.601	-75.529
3.06	Resultado Financeiro	13.048	27.392	66.299
3.06.01	Receitas Financeiras	13.488	44.429	102.991
3.06.01.01	Receitas com Juros e Similares	13.488	44.429	102.991
3.06.02	Despesas Financeiras	-440	-17.037	-36.692
3.06.02.01	Despesas com Juros e Similares	-440	-17.037	-36.692
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	2.704	14.791	-9.230
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-885	-5.029	3.213
3.08.01	Corrente	-536	0	-2.937
3.08.02	Diferido	-349	-5.029	6.150
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	1.819	9.762	-6.017
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	1.819	9.762	-6.017
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
3.99.01.01	ON	0,02336	0,12532	-0,07727
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,02336	0,12532	-0,07727

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
4.01	Lucro Líquido do Período	1.819	9.762	-6.017
4.02	Outros Resultados Abrangentes	150	-4.090	957
4.02.01	Ajuste de Valor de Mercado	228	-4.204	1.450
4.02.02	Impostos Diferidos	-78	114	-493
4.03	Resultado Abrangente do Período	1.969	5.672	-5.060

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	1.485	-39.549	20.139
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	7.681	29.861	47.145
6.01.01.01	Lucro líquido (prejuízo) Antes dos Efeitos Tributários	2.704	14.791	-9.230
6.01.01.03	Perda por impairment	244	728	829
6.01.01.04	Constituição/(reversão) de Provisão para Contingências	1.050	1.609	172
6.01.01.08	(Ganhos) perdas com Ativos e Passivos Financeiros	47	10.618	45.459
6.01.01.09	(Reversão)/Provisão para Desvalorização de Ativos não Correntes Mantidos para Venda	-53	-1.070	-219
6.01.01.10	(Ganhos)/Prejuízo na Venda de Ativos Não Correntes Mantidos para Venda	39	198	-639
6.01.01.11	Perdas por Redução ao Valor Recuperável	3.650	2.987	10.773
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-6.196	-69.410	-27.006
6.01.02.02	Aumento em Ativos Financeiros	-9.406	-18.570	0
6.01.02.04	Redução (aumento) de Recebíveis Imobiliários	4.595	2.173	8.504
6.01.02.05	Redução (aumento) de Benefício Residual em Operações Securitizadas	3.719	-8.287	5.506
6.01.02.06	Redução (aumento) de Outros Ativos Financeiros	1.878	-552	-1.580
6.01.02.07	Redução (aumento) de Derivativos Ativos	0	0	13.321
6.01.02.08	(Aumento) redução em Impostos Ativos	-953	-2.554	-2.892
6.01.02.09	(Aumento) redução de Outros Ativos	845	3.283	-158
6.01.02.10	(Redução) aumento em passivos financeiros	0	-27.083	-28.994
6.01.02.11	(Redução) aumento de Recursos de Emissão de Títulos	-4.215	-3.398	-1.020
6.01.02.12	(Redução) aumento de Passivos Fiscais	-641	-4.080	-2.170
6.01.02.13	(Redução) aumento de Outros Passivos	-1.900	-10.342	-17.523
6.01.02.14	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-118	0	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-73	175.006	-19.941
6.02.02	Aplicações no Intangível	0	0	-9
6.02.04	Alienação (Aquisição) de Ativos Financeiros ao Custo Amortizado	24.138	115.508	84.259
6.02.05	Alienação (Aquisição) de Ativos Financeiros ao Valor Justo por Meio de Outros Resultados Abrangentes	-24.211	59.498	-104.191
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-2.260	-134.101	0
6.03.01	Redução (aumento) de Obrigações por Empréstimos	0	-134.101	0
6.03.02	Dividendos Pagos/Provisionados	-2.260	0	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-848	1.356	198
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	4.175	2.819	2.621
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	3.327	4.175	2.819

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 Das Mutações do Patrimônio Líquido / Dmpl - 01/01/2016 À 31/12/2016**(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	35.342	0	-4.859	221.732
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	174.201	17.048	35.342	0	-4.859	221.732
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-6.017	957	-5.060
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-6.017	0	-6.017
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	957	957
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	957	957
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-6.017	6.017	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	-6.017	6.017	0	0
5.07	Saldos Finais	174.201	17.048	29.325	0	-3.902	216.672

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
7.01	Receitas	18.937	34.969	20.763
7.01.02	Outras Receitas	18.937	34.969	20.763
7.01.02.01	Receita Líquida com Juros	13.048	27.392	66.299
7.01.02.03	Benefício Residual em Operações Securitizadas	4.199	17.087	3.975
7.01.02.04	Receita de Prestação de Serviços	375	1.011	1.939
7.01.02.05	(Perdas) Ganhos Líquidos com Ativos e Passivos Financeiros	-47	-10.618	-45.459
7.01.02.07	Perda por Redução ao Valor Recuperável	-3.650	-2.987	-10.773
7.01.02.08	Resultado na Alienação de Ativos não Correntes Mantidos para Venda	13	-406	70
7.01.02.11	Outras Receitas Operacionais Líquidas	4.999	3.490	4.712
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-11.039	-10.623	-11.874
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-6.979	-4.845	-4.742
7.02.04	Outros	-4.060	-5.778	-7.132
7.02.04.01	Propaganda, Publicidade, Publicações	-321	-406	-921
7.02.04.02	Serviços do Sistema Financeiro	-749	-1.431	-1.958
7.02.04.03	Comunicações	0	0	-14
7.02.04.04	Processamento de Dados	-161	-593	-970
7.02.04.06	Cartório	-805	-1.204	-1.059
7.02.04.07	Condomínio	-833	-1.642	-2.137
7.02.04.08	Outras	-1.191	-502	-73
7.03	Valor Adicionado Bruto	7.898	24.346	8.889
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	7.898	24.346	8.889
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	7.898	24.346	8.889
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	7.898	24.346	8.889
7.08.01	Pessoal	1.087	3.096	8.818
7.08.01.01	Remuneração Direta	839	2.460	7.716
7.08.01.02	Benefícios	180	412	801
7.08.01.03	F.G.T.S.	68	224	301
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	4.992	11.488	5.945
7.08.02.01	Federais	2.206	8.144	1.868

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
7.08.02.03	Municipais	2.786	3.344	4.077
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	0	0	143
7.08.03.02	Aluguéis	0	0	143
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	1.819	9.762	-6.017
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	1.819	9.762	-6.017

Relatório da Administração/comentário do Desempenho

SENHORES ACIONISTAS,

De acordo com os dispositivos legais e estatutários, submetemos à apreciação de V.Sas. as Demonstrações Financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, acompanhadas das notas explicativas e do relatório dos auditores independentes sobre as Demonstrações Financeiras.

DESEMPENHO FINANCEIRO

O saldo de Recebíveis Imobiliários em 31 de dezembro de 2018 totalizou R\$ 22.831 mil, comparados a R\$ 27.066 mil em 31 de dezembro de 2017.

O volume de carteiras securitizadas sem coobrigação em 31 de dezembro de 2018 totalizou R\$ 4.876.899 mil, comparados a R\$ 7.540.963 mil em 31 de dezembro de 2017, sendo que os respectivos Certificados de Recebíveis Imobiliários montaram R\$ 4.953.841 mil em 31 de dezembro de 2018 comparados a R\$ 7.540.963 mil em 31 de dezembro de 2017.

Os resultados líquidos estão apresentados abaixo em R\$ mil:

4T18	4T17	2018	2017
2.043	11.293	1.819	9.762

O saldo do Patrimônio Líquido em 31 de dezembro de 2018 totalizou R\$ 221.899 mil e R\$ 230.765 mil de total de Ativos.

AUDITORES INDEPENDENTES

As Informações Anuais e Demonstrações Financeiras da Companhia passaram a ser auditadas, a partir do exercício social de 2016, pela BDO RCS Auditores Independentes ("BDO"). De acordo com o teor da Instrução CVM nº 381, a Brazilian Securities, no trimestre e no ano não contratou e nem teve serviços prestados pela BDO não relacionados à auditoria externa. 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.

EVENTOS SUBSEQUENTES

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

São Paulo, 01 de fevereiro de 2019.

Notas Explicativas

1) CONTEXTO OPERACIONAL

A Brazilian Securities Companhia de Securitização (BS, Companhia ou Instituição), controlada diretamente pelo Banco Pan S.A.. Tem como objetivo 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 controles, operacional, comercial, administrativo, financeira e legal necessária à realização das suas diversas atividades no ramo imobiliário. Os custos provenientes dessas utilizações são alocados, conforme praticável, por meio de rateio entre as Instituições.

2) BASES DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras da Brazilian Securities Companhia de Securitização foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com os padrões internacionais de relatórios financeiros (International Financial Reporting Standards) - "IFRS", implementados no Brasil através do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Diretoria em 01/02/2019.

3) PRINCIPAIS PRÁTICAS E ESTIMATIVAS CONTÁBEIS

As demonstrações financeiras da Companhia foram elaboradas com base, além das normas internacionais vigentes até 31/12/2018, em novas normas e interpretações aplicáveis que entraram em vigor a partir de 01/01/2018. São elas:

CPC 48 - Instrumentos Financeiros:

Norma emitida na sua versão final em 24/07/14 e aprovada pelo *International Standard Accounting Standard Board* (IASB), em substituição ao CPC 38 – Instrumentos Financeiros, estabelecendo novas regras de classificação e mensuração dos instrumentos financeiros, redução ao valor recuperável (*impairment*) e *hedge accounting*.

CPC 47 - Receita de contrato com cliente:

Consiste no princípio básico de reconhecer receitas para descrever a transferência de bens ou serviços prometidos a clientes no valor que reflita a contraprestação que se espera ter direito em troca desses bens ou serviços.

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

a) Moeda funcional e moeda de apresentação:

As demonstrações financeiras 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.

Notas Explicativas

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 prontos 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 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:

Notas Explicativas

- 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 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

- i. Caixa e equivalentes de caixa: saldos de caixa e de depósitos à vista;
- ii. Instrumentos de dívida: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural;
- iii. 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
- iv. 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:

- i. Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado. Esses passivos, incluindo derivativos que sejam passivos, devem ser mensurados subsequentemente ao valor justo;
- ii. Passivos financeiros que surjam quando a transferência do ativo financeiro não se qualificar para desreconhecimento ou quando a abordagem do envolvimento contínuo for aplicável.
- iii. 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;
- iv. 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;

Notas Explicativas

c) Mensuração dos ativos e passivos financeiros:

• Mensuração dos ativos financeiros

- i. 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.
- ii. 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 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.

Notas Explicativas

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.

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) *Hedge accounting*:

Os requisitos de *Hedge Accounting* estabelecem a representação, nas demonstrações contábeis, do efeito da gestão de Riscos no que tange à utilização de instrumentos financeiros para gestão das exposições que afetam os resultados da entidade.

h) 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%.

Notas Explicativas

i) 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".

j) 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 16.

k) 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 3b e 3c 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 3h, 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.

l) 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 financeiras; e
- eventos que não originam ajustes, relacionados a condições que não existiam na data-base das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas

4) Principais alterações e novos pronunciamentos emitidos pelo IASB:

I. Normas, alterações e interpretações de normas aplicáveis em 31/12/2018

- CPC 48 – “Instrumentos Financeiros” – este normativo visa substituir o CPC 38 – “Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração” e incluir: (i) modelo lógico de classificação e mensuração; (ii) modelo único de *impairment* para instrumentos financeiros, que oferece uma resposta a perdas esperadas; (iii) remoção da variação da volatilidade no resultado oriunda de risco de crédito próprio; e (iv) nova abordagem para contabilidade de *hedge*. Efetivo a partir de 01/01/2018. A adoção da norma foi aplicada retrospectivamente, de acordo com o CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativa e Retificação de Erros. Os ajustes nos valores contábeis de ativos e passivos financeiros decorrentes da adoção do CPC 48 foram reconhecidos em lucros acumulados líquidos de créditos tributários.

A seguir, apresentaremos as alterações nas classificações dos ativos financeiros, de acordo com o CPC 48 para a data base de 31/12/2018. Além disso, apresentaremos as conciliações de Patrimônio Líquido, Reservas e Resultado:

Classificação de Ativos Financeiros na Adoção Inicial do CPC 48

	Classificação original de acordo com o CPC 38	Saldo original de acordo com o CPC 38	Reclassificações	Remensurações	Saldo de acordo com o CPC 48	Classificação de acordo com o CPC 48
Ativos Financeiros	Empréstimos e recebíveis	39.481	39.481	(5.068)	34.413	Custo amortizado
	Disponíveis para venda	22.854	22.854	-	22.854	Mensurado a valor justo por meio de outros resultados abrangentes
	Investimentos mantidos até o vencimento	114.171	114.171	-	114.171	Custo amortizado

Conciliação do Patrimônio Líquido

	31/12/2017		01/01/2017
	Patrimônio Líquido	Lucro Líquido	Patrimônio Líquido
De acordo com o CPC 38	223.707	9.515	216.671
Redução ao valor recuperável (1)	(5.068)	374	-
Impostos diferidos sobre os ajustes	1.723	(127)	279
De acordo com o CPC 48	220.362	9.762	216.950

(1) Remensuração em função do reconhecimento de perdas esperadas de acordo com o CPC 48 para Ativos Financeiros mensurados ao Valor Justo por Meio de Outros Resultados Abrangentes.

Conciliação do Patrimônio Líquido – Reservas de Lucros

Saldo publicado originalmente – CPC 38	36.580
Remensuração da provisão para créditos de liquidação duvidosa para os Ativos Financeiros anteriormente classificados como Empréstimos e Recebíveis de acordo com o CPC 38	(3.345)
Saldo ajustado – CPC 48	33.235

5) CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	31/12/2018	31/12/2017
Depósitos bancários	3.327	4.175
Total	3.327	4.175

Notas Explicativas

6) INSTRUMENTOS DE DÍVIDA

a) Composição:

	31/12/2018	31/12/2017
Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes	-	22.854
Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI	-	22.854
Ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado	146.732	114.171
Certificado de Depósito Bancário – CDB	Livres 144.346	111.965
Certificado de Depósito Bancário – CDB (1)	Vinculados 2.386	2.206
Total	146.732	137.025

(1) Inclui, em 31/12/2018, R\$ 9 (31/12/2017 - R\$ 8) depositados a título de seguro caução na aquisição de recebíveis, R\$ 2.377 (31/12/2017 - R\$ 2.198) vinculados ao pagamento de carteiras de recebíveis adquiridas e cobertura de inadimplências.

b) Prazo de vencimento:

	31/12/2018	31/12/2017
Até 360 dias	1.202	3.612
Acima de 360 dias	145.530	133.413
Total	146.732	137.025

c) Variações:

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

	31/12/2018	31/12/2017
Saldo do início do exercício	22.854	134.015
Adições (alienações) líquidas (1)	(24.138)	(115.508)
Ajuste a valor de mercado	228	(5.150)
Juros	1.056	8.170
Ágio/Deságio	-	1.327
Saldo do fim do exercício	-	22.854

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

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

	31/12/2018	31/12/2017
Saldo do início do exercício	114.171	159.780
Adições (alienações) líquidas	24.211	(59.498)
Juros	8.350	13.889
Saldo do fim do exercício	146.732	114.171

7) RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

a) Composição:

Compreendem carteiras de financiamentos imobiliários adquiridas pela BS, que poderão ser utilizadas como lastro para futuras emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Ativos financeiros em custo amortizado	Vencimento final	Indexadores	Juros % ao ano	31/12/2018	31/12/2017 (1)
Tranches 95 e 96 (2)	01/05/2023	TR	8,65%	-	4.010
Cédula de Crédito Imobiliário - CCI – BS (3)	15/11/2034	INCC/IGPM /Poupança /CDI e sem Correção Monetária	0,00% até 14,24%	22.831	27.066
Total				22.831	31.076

(1) As estimativas de perdas de acordo com o CPC 38 foram remensuradas no montante de R\$ (5.057), em razão da adoção do CPC 48;

(2) As referidas tranches já foram securitizadas sendo utilizadas como lastro dos títulos registrados na rubrica "Recursos de emissão de títulos", porém sem a transferência integral dos riscos e benefícios, motivo pelo qual permanecem registradas no Balanço Patrimonial, em outubro

Notas Explicativas

de 2018, devido a encerramento da série 95, a BS passou a não responder por eventual insuficiência de recursos para liquidação financeira deste CRI. A série 96 foi reclassificada para o patrimônio separado da Companhia;

(3) Em 31/12/2018, possui saldo líquido de provisão para perdas no montante de R\$ 19.008 mil.

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

	31/12/2018	31/12/2017
Recebíveis por venda de BNDU (1)	979	2.273
Transações pendentes de liquidação (2)	480	1.064
Total	1.459	3.337

(1) Alteração no saldo publicado em 31/12/2017 pela adequação ao CPC 48 no montante de R\$ (11);

(2) Correspondem a valores a receber: (i) de transferência de recursos alocados temporariamente em operações de securitização para o pagamento de custas de emissão de série estruturada conforme termo de securitização e, cobertura de *rating*; e (ii) pela renegociação da aquisição de contratos de créditos imobiliários junto a empresas não ligadas.

9) ATIVOS NÃO RECORRENTES MANTIDOS PARA VENDA

	31/12/2018	31/12/2017
Imóveis	10.611	9.933
Provisão para perda ao valor recuperável	(666)	(467)
Total	9.945	9.466

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.

10) IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

a) Demonstração do cálculo dos encargos com imposto de renda e contribuição social:

	31/12/2018	31/12/2017
Resultado operacional antes da tributação de acordo com o CPC 38	2.704	14.417
Ajustes de adoção do CPC 48	-	374
Resultado operacional antes da tributação de acordo com o CPC 48	2.704	14.791
Alíquota efetiva	34%	34%
Encargos/créditos total do imposto de renda e contribuição social, de acordo com as alíquotas vigentes	(919)	(5.029)
Efeito no cálculo dos tributos:		
Outros valores	34	-
Imposto de renda e contribuição social	(885)	(5.029)

Notas Explicativas

b) Origem e movimentação dos créditos tributários de imposto de renda e contribuição social diferidos:

	Saldo em 31/12/2017 CPC 38	Remensuração (31/12/2017)	Constituição	Realização	Saldo em 31/12/2018
Créditos tributários sobre diferenças temporárias	2.299	1.723	1.362	(1.653)	3.731
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	1.254	1.719	1.125	(1.228)	2.870
Provisão para contingências cíveis	712	-	166	(49)	829
Provisão para contingências tributárias	3	-	-	(3)	-
Provisão para desvalorização de bens não de uso próprio	-	4	-	(3)	1
Ajuste de marcação a mercado de derivativos	78	-	-	(78)	-
Outras provisões	45	-	71	(85)	31
Prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social	207	-	-	(207)	-
Total dos créditos tributários	2.299	1.723	1.362	(1.653)	3.731
Obrigações fiscais diferidas (Nota 10.d)	(304)	-	(135)	-	(439)
Créditos tributários líquidos das obrigações fiscais diferidas	1.995	1.723	1.227	(1.653)	3.292

c) Previsão de realização dos créditos tributários sobre diferenças temporárias:

A projeção de realização do crédito tributário foi elaborada com base no estudo do cenário atual e futuro, efetuada em 31/12/2018, cujas premissas principais utilizadas nas projeções foram os indicadores macroeconômicos, indicadores de produção e custo de captação. Referida projeção de realização de crédito tributário, incluindo as premissas adotadas, foram aprovadas em conjunto às demonstrações contábeis intermediárias, pelo Conselho de Administração da Companhia em 01/02/2019.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos serão realizados à medida que as diferenças temporárias sejam revertidas ou se enquadrem nos parâmetros de dedutibilidade fiscal, que parcialmente estão sendo discutidos em âmbito administrativo com excelentes perspectivas de êxito, forem compensados. Para tanto, a 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. Apresenta-se a seguir a estimativa de realização desses créditos:

	Diferenças Temporárias		Prejuízo Fiscal e Base Negativa		Total	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
2018	-	2.042	-	207	-	2.249
2019	504	1.773	-	-	504	1.773
2020	710	-	-	-	710	-
2021	573	-	-	-	573	-
2022	571	-	-	-	571	-
2023	489	-	-	-	489	-
2024	451	-	-	-	451	-
2025	433	-	-	-	433	-
Total	3.731	3.815	-	207	3.731	4.022

Em 31/12/2018, o valor presente dos créditos tributários, calculados considerando a taxa média de captação do Banco PAN, totalizava R\$ 2.499 (31/12/2017 - R\$ 3.786).

Notas Explicativas**d) Obrigações fiscais diferidas**

	Saldo em 31/12/2017	Constituição	Realização	Saldo em 31/12/2018
Ajuste a valor de mercado sobre ágio	(304)	(135)	-	(439)
Total	(304)	(135)	-	(439)

11) OUTROS ATIVOS

	31/12/2018	31/12/2017
Despesas a apropriar	-	1.141
Serviços prestados a receber	-	402
Depósitos judiciais e fiscais	949	863
Devedores diversos - País	136	171
Valores a receber de sociedades ligadas	192	301
Total	1.277	2.878

12) RECURSOS DE EMISSÃO DE TÍTULOS

	31/12/2018	31/12/2017
Passivos financeiros ao custo amortizado		
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (1) (2)	-	4.215
Total	-	4.215

(1) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs com vencimento em 01/05/2023.

(2) Em outubro de 2018, devido a encerramento da série 95, a BS passou a não responder por eventual insuficiência de recursos para liquidação financeira deste CRI. A série 96 foi reclassificada para o patrimônio separado da Companhia.

13) PROVISÕES PARA PASSIVOS CONTINGENTES

Em 31/12/2018 e 31/12/2017, a Companhia possui registradas provisões para passivos contingentes cuja probabilidade de perda é provável, conforme demonstrado a seguir:

a) Composição:

	31/12/2018	31/12/2017
Processos cíveis	2.437	2.094
Processos tributários	1	8
Total	2.438	2.102

b) Variações:

	Trabalhistas	Cíveis (1)	Tributárias	Total
Saldo em 31/12/2017	-	2.094	8	2.102
Baixas	-	(714)	-	(714)
Constituições líquidas de reversões	-	1.057	(7)	1.050
Saldo em 31/12/2018	-	2.437	1	2.438

	Trabalhistas	Cíveis (1)	Tributárias	Total
Saldo em 31/12/2016	-	1.108	13	1.121
Baixas	(382)	(246)	-	(628)
Constituições líquidas de reversões	382	1.232	(5)	1.609
Saldo em 31/12/2017	-	2.094	8	2.102

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

Notas Explicativas

14) PASSIVOS FISCAIS

	31/12/2018	31/12/2017
Provisão para impostos e contribuições diferidos (Nota 10.d)	439	304
Provisão para impostos e contribuições sobre o lucro	536	-
COFINS a recolher	72	644
Impostos e contribuições sobre salários	48	125
PIS a recolher	12	105
Outros	32	48
Total	1.139	1.226

15) OUTROS PASSIVOS

	31/12/2018	31/12/2017
Valores a repassar (1)	2.719	3.415
Dividendos a pagar	432	2.260
Obrigações por aquisições de recebíveis (2)	677	720
Valores a pagar a sociedades ligadas	824	1.263
Obrigações com fornecedores	218	137
Provisão para pagamentos a efetuar	188	264
Participações nos lucros a pagar	231	244
Total	5.289	8.303

(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.

(2) Referem-se a valores a pagar pela aquisição de recebíveis imobiliários, com vencimento substancialmente à vista, atualizados por percentuais de 77,50% a 100% do CDI e 12,68% a 14,00% ao ano + IGPM, conforme respectivos contratos; e

16) PATRIMÔNIO LÍQUIDO

(a) Composição do capital social e quantidade de ações:

O capital social, totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 174.201, e está composto por ações ordinárias nominativas - escriturais, sem valor nominal.

	31/12/2018	31/12/2017
Ordinárias	77.864.966	77.864.966
Total	77.864.966	77.864.966

(b) Lucro por ação:

A seguir apresentamos a composição do lucro por ação básico e diluído em Reais:

	31/12/2018	31/12/2017
Básico/Diluído:		
Lucro líquido	1.819	9.762
Quantidade ponderada de ações ordinárias	77.984.966	77.984.966
Lucro líquido por ação ON (em Reais):	0,02336	0,12532

Notas Explicativas

17) RESULTADO COM JUROS E SIMILARES

	31/12/2018	31/12/2017
Receitas com juros e similares		
Empréstimos e adiantamentos a instituições financeiras	8.348	13.889
Instrumentos de dívida	1.056	8.170
Recebíveis imobiliários	4.084	7.910
Variação cambial – Empréstimo BID	-	14.460
Total de receitas com juros	13.488	44.429
Despesas com juros e similares		
Variação cambial – Empréstimo BID	-	(15.969)
Obrigações por títulos e valores mobiliários	(440)	(1.068)
Total de despesas com juros	(440)	(17.037)
Total	13.048	27.392

18) 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. Em 31/12/2018 foi apurado um lucro de R\$ 4.199 (31/12/2017 é R\$ 17.087).

19) RECEITA DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Refere-se a receitas geradas pela prestação de serviços de Assessoria Técnica. No exercício findo em 31/12/2018 o total de receita reconhecido é R\$ 375 (31/12/2017 - R\$ 1.011).

20) 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 saldo dessa rubrica está demonstrado a seguir:

	31/12/2018	31/12/2017
Resultado com operações de derivativos – <i>Swap</i>	-	(10.780)
Resultado com venda de ativos financeiros	(47)	162
Total	(47)	(10.618)

21) DESPESAS COM PESSOAL

	31/12/2018	31/12/2017
Honorários	-	1.168
Proventos	839	1.292
Encargos Sociais	222	745
Benefícios	180	412
Total	1.241	3.617

Notas Explicativas**22) OUTRAS DESPESAS ADMINISTRATIVAS**

	31/12/2018	31/12/2017
Relatórios técnicos	5.968	3.855
Serviços do sistema financeiro	749	1.431
Aluguéis e condomínios	833	1.642
Cartório – Taxas e emolumentos	805	1.204
Serviços de terceiros	1.011	990
Processamento de dados	161	593
Propaganda, publicidade, publicações	321	406
Imóveis retomados	820	333
Outras	371	169
Total	11.039	10.623

23) DESPESAS TRIBUTÁRIAS

	31/12/2018	31/12/2017
IPTU / ITBI	2.756	3.293
COFINS	850	1.921
Outros tributos federais	178	361
PIS	138	312
ISS	30	51
Total	3.952	5.938

24) PROVISÕES (LÍQUIDAS)

	31/12/2018	31/12/2017
Riscos tributários / fiscais	7	5
Riscos trabalhistas	-	(382)
Riscos cíveis	(1.057)	(1.232)
Total	(1.050)	(1.609)

25) OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

	31/12/2018	31/12/2017
Variações monetárias ativas	1.862	3.594
Reembolso de despesas	1.986	1.525
Demais (despesas) receitas operacionais	2.200	(20)
Total	6.048	5.099

Notas Explicativas

26) 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.

	Grau de relação	Prazo máximo	31/12/2018 Ativos (passivos)	31/12/2017 Ativos (passivos)	31/12/2018 Receitas (despesas)	31/12/2017 Receitas (despesas)
Disponibilidades						
Caixa Econômica Federal	Controladora indireta	Sem prazo	766	1.150	-	-
Banco PAN	Controlador direto	Sem prazo	3	8	-	-
Total			769	1.158	-	-
Certificados de depósito bancário – CDB						
Banco PAN	Controlador direto	13/12/2021	143.918	111.562	8.183	8.786
Total			143.918	111.562	8.183	8.786
Letras de crédito imobiliário – LCI						
Banco PAN	Controlador direto	-	-	-	-	3.667
Total			-	-	-	3.667
Valores a receber						
Banco PAN	Controlador direto	-	192	301	-	-
Total			192	301	-	-
Dividendos a pagar						
Banco PAN	Controlador direto	-	(432)	(2.260)	-	-
Total			(432)	(2.260)	-	-
Instrumentos financeiros derivativos						
Banco PAN	Controlador direto	-	-	-	-	(10.780)
Total			-	-	-	(10.780)
Cessão de crédito (1)						
Banco PAN	Controlador direto	Sem prazo	(824)	(1.136)	-	-
Total			(824)	(1.136)	-	-
Valores a pagar						
Banco PAN	Controlador direto	-	-	(127)	-	-
Total			-	(127)	-	-

(1) Referem-se substancialmente a valores recebidos de mutuários diversos referentes a operações de crédito cedidas ao Banco PAN, valores estes que serão repassados em janeiro de 2019.

27) INSTRUMENTOS FINANCEIROS

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 31/12/2018

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	(5)	(488)	(943)
Cupom de Outras Taxas de Juros	Taxas dos Cupons de Outras Taxas de Juros	-	(8)	(16)
Total em 31/12/2018		(5)	(497)	(962)
Total em 31/12/2017		(18)	(2.756)	(5.512)

A análise de sensibilidade foi efetuada a partir dos dados de mercado do último dia do mês de dezembro de 2018, 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.

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

Notas Explicativas

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:						
Títulos e valores mobiliários	-	1.325	179.844	-	-	181.169
Recebíveis imobiliários	690	2.342	5.041	4.200	7.547	19.820
Total	690	3.667	184.885	4.200	7.547	200.989

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 31/12/2018, 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.

- **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.

Notas Explicativas

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.

28) EVENTOS SUBSEQUENTES

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

29) INFORMAÇÕES SOBRE OPERAÇÕES SECURITIZADAS

a) Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs:

	31/12/2018	31/12/2017
Disponibilidades	9.835	9.678
Aplicações financeiras	38.683	57.764
Recebíveis imobiliários	4.876.899	7.540.963
Outros Ativos	68.749	62.056
Total do Ativo	4.994.166	7.670.461
Certificados de Recebíveis Imobiliários (1)	4.953.841	7.615.340
Outros passivos	32.830	43.907
Total do Passivo	4.986.671	7.659.247
Total do Benefício Residual em Operações Securitizadas (2)	7.495	11.214

(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 (31/12/2017 – 1,5 % ao ano a 77,50% ao ano) e também são atualizados por 95,00% a 121,48% 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:

	31/12/2018	31/12/2017
Disponibilidades	5	5
Aplicações financeiras	55	21
Recebíveis do agronegócio	752.397	707.102
Total do Ativo	752.457	707.128
Certificados de Recebíveis do Agronegócio (1)	752.397	707.102
Outros passivos	60	26
Total do Passivo	752.457	707.128
Total do Benefício Residual em Operações Securitizadas (2)	-	-

(1) Os certificados de recebíveis do agronegócio são atualizados entre 98% a 100% do CDI, com vencimento até 14/03/2023; 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 do agronegócio.

Notas Explicativas

São Paulo, 01 de fevereiro de 2019.

A Diretoria

Gregório Moreira Franco

CRC 1SP219426/O-2

CONTADOR

Pareceres E Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos

Acionistas e Administradores da

Brazilian Securities Companhia de Securitização

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da Brazilian Securities Companhia de Securitização ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e de seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião as demonstrações contábeis referidas acima apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Brazilian Securities Companhia de Securitização em 31 de dezembro de 2018 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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 a Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Certificados de recebíveis imobiliários

No contexto de suas operações normais, a Companhia estrutura operações de securitização vinculando recebíveis imobiliários aos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"). Como resultado destas operações, seus registros contábeis contemplam os referidos recebíveis imobiliários e os CRIs correspondentes, que são veiculados com regime fiduciário e, em sua maioria sem coobrigação. Não obstante, a Companhia também efetua o gerenciamento do recebimento desses ativos, bem como o pagamento dos CRIs em observância às suas obrigações com o agente fiduciário.

Neste sentido, considerando a atividade fim da Companhia e os reflexos contábeis provenientes dessas movimentações financeiras, entendemos que é um tema de risco significativo em nossa abordagem de auditoria.

Resposta da auditoria sobre o assunto

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, mapeamos os processos e as atividades de controles implementados pela Companhia, e efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam a:

- Leitura dos termos de securitização, analisando se as condições determinadas nos termos foram refletidas nas demonstrações contábeis;
- Verificação da custódia dos CRIs emitidos;
- Recálculo dos juros e confronto com os montantes registrados durante o exercício;
- Avaliação da adequação das divulgações realizadas nas demonstrações contábeis.

Outros assuntos

Demonstração do valor adicionado

As demonstrações do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, 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 são consistentes em relação às demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis 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 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, concluímos 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 é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- 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 concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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, 1º de fevereiro de 2019.

BDO RCS Auditores Independentes SS

CRC 2 SP 013846/O-1

Jairo da Rocha Soares

Contador CRC 1 SP 120458/O-6

Pareceres E Declarações / Declaração Dos Diretores Sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração da Diretoria

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 financeiras relativas ao exercício findo em 31/12/2018.

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

Declaração da Diretoria

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 financeiras relativas ao exercício findo em 31/12/2018.