

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE
SECURITIZAÇÃO**

PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO

**Assembleia Geral Ordinária
26 de abril de 2019**



BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
COMPANHIA ABERTA
CNPJ: 03.767.538/0001-14
NIRE: 35.300.177.401

Prezados Senhores Acionistas,

Apresentamos a seguir a Proposta da Administração ("Proposta") da Brazilian Securities Companhia de Securitização ("BS" ou "Companhia") acerca das matérias constantes da ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária ("AGO") da Companhia a ser realizada no dia 26 de abril de 2019.

1. Comentários dos Diretores sobre a Companhia

Nos termos do artigo 9º, inciso III, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 481/09, nos termos do Item 10 do formulário de referência, os comentários dos Administradores sobre a situação financeira da Companhia encontram-se dispostos no Anexo I a esta Proposta.

2. Destinação de lucro líquido da Companhia

O Anexo 9-1-II da Instrução CVM nº 481/09 que trata da destinação do lucro líquido da Companhia, conforme previsto no artigo 9º, parágrafo único, inciso II da Instrução CVM nº 481/09 encontra-se disponível no Anexo II a esta Proposta.

3. Eleição de membros do Conselho de Administração

Conforme disposto no artigo 10 da Instrução CVM nº 481/09, as informações referentes aos candidatos para ocupar os cargos de membros Conselho de Administração da Companhia encontram-se detalhadas no Anexo III a esta Proposta.

ANEXO I

Comentários dos Diretores sobre a Companhia, nos termos do Item 10 do Formulário de Referência da Instrução CVM nº 480/09

10.1. Os diretores devem comentar sobre:

a. condições financeiras e patrimoniais gerais

A Diretoria entende que a Companhia apresenta condições financeiras e patrimoniais suficientes para desempenhar seu plano de negócios e cumprir com suas obrigações de curto e longo prazo, fundamentada pelo amplo suporte do seu controlador direto, o Banco PAN S.A. ("Banco PAN"), cujo bloco de controle é formado, por sua vez, pelo Banco BTG Pactual S.A. ("BTG Pactual") e Caixa Participações S.A. – CAIXAPAR ("CAIXAPAR"), subsidiária integral da Caixa Econômica Federal ("Caixa").

A gestão do caixa e investimentos da Companhia é feita de forma centralizada através da Tesouraria do Banco PAN.

Em 2018 passou a vigorar o CPC 48 que alterou as regras de classificação e mensuração dos Instrumentos Financeiros. O efeito da alteração foi adotado também para o exercício de 2017, por critério de comparabilidade.

As informações constantes desse documento, relativas aos saldos patrimoniais e variações de resultado daquele exercício, refletem a adoção mencionada.

Abaixo fica demonstrada a evolução dos níveis de endividamento e índices de liquidez:

Índice de Endividamento Total	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
1.Passivo Circulante	7.994	9.612	22.508
2.Passivo Não Circulante	872	6.234	161.364
3.Patrimônio Líquido	221.899	220.362	216.672
[(1+2)/3] = Índice	0,04	0,07	0,85

Índice de Endividamento Parcial	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
1.Empréstimos	-	-	134.101
2.Derivativos	-	-	16.465
3.Patrimônio Líquido	221.899	220.362	216.672
[(1+2)/3] = Índice	-	-	0,69

Índice de Liquidez Corrente	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
1.Ativo Circulante	47.132	63.091	130.545
2.Passivo Circulante	7.994	9.612	22.508
(1/2) = Índice	5,90	6,56	5,80

Índice de Liquidez Geral	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
1.Ativo Total	230.765	236.208	400.544
2.Passivo Total	8.866	15.846	183.872

(1/2) = Índice	26,03	14,91	2,18
-----------------------	--------------	--------------	-------------

NET – Total de Capital de terceiros sobre Patrimônio Líquido

NEP – Soma de Empréstimos e Derivativos sobre Patrimônio Líquido

ILC – Ativo Circulante sobre Passivo Circulante

ILG - Soma de Ativo Circulante e Ativo Não Circulante, sobre a soma de Passivo Circulante e Passivo Não Circulante

b. estrutura de capital

O capital social, totalmente subscrito e integralizado, é dividido em ações ordinárias nominativas, sem valor nominal:

R\$ Mil	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
ON	77.864.966	77.864.966	77.864.966
Total	77.864.966	77.864.966	77.864.966

Em dezembro de 2016, 2017 e 2018, o capital social da Companhia permaneceu inalterado, em R\$ 174.201 milhões, composto por 77.864.966 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

O quadro abaixo, demonstra a atual estrutura de capital próprio e de terceiros:

R\$ mil	31/12/2017	% em relação ao passivo total	31/12/2018	% em relação ao passivo total
1. Patrimônio Líquido	220.362	93,3	221.899	96,2
2. Capital de Terceiros (1)	15.846	6,7	8.866	3,8
(1+2) = Passivo Total	236.208	100,0	230.765	100,0

R\$ mil	31/12/2016	% em relação ao passivo total	31/12/2017	% em relação ao passivo total
1. Patrimônio Líquido	216.672	54,1	220.362	93,3
2. Capital de Terceiros (1)	183.872	45,9	15.846	6,7
(1+2) = Passivo Total	400.544	100,0	236.208	100,0

(1) Passivo Total excluindo-se o Patrimônio Líquido.

Não há hipótese de resgate de ações do emissor além das legalmente previstas.

c. capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

Considerando o perfil de seu endividamento, o seu fluxo de caixa e sua posição de liquidez, a Diretoria acredita que a Companhia atualmente tem liquidez e recursos de capital suficientes para cobrir os investimentos, despesas, dívidas e outros valores a serem pagos nos próximos anos, embora não possa garantir que tal situação permanecerá igual. Caso entenda necessário contrair empréstimos para financiar os investimentos e aquisições, acredita ter capacidade para contratá-los atualmente.

R\$ milhões	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Ativo Circulante	47,1	63,1	130,5

Ativo Não Circulante	183,6	173,1	270,0
Passivo Circulante	8,0	9,6	22,5
Passivo Não Circulante	0,9	6,2	161,4
Índice de Liquidez Corrente (ILC)	5,9	6,6	5,8
Índice de Liquidez Geral (ILG)	26,03	14,91	2,18

ILC - Ativo Circulante sobre Passivo Circulante

ILG - Soma de Ativo Circulante e Ativo Não Circulante, sobre a soma de Passivo Circulante e Passivo Não Circulante

d. fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes utilizadas

A Companhia capta recursos por meio de contratos com organismos multilaterais e instituições financeiras de grande porte, conforme item "f", quando necessário, os quais são empregados no financiamento de suas necessidades de capital de giro e investimentos de curto e longo prazo, bem como na manutenção de suas disponibilidades de caixa em nível que acredita ser apropriado para o desempenho de suas atividades.

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia tinha R\$ 8,0 MM de financiamentos de curto prazo e R\$ 0,9 MM de financiamentos de longo prazo.

Contratos de Dívidas				
R\$ mil		31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018
Com Garantia	BID	134.101	-	-
	Outros	17.066	4.215	-
Sem Garantia	Outros	32.705	11.631	8.866
Total		183.872	15.846	8.866

Com Garantia – BID, refere-se ao Empréstimo com o Banco Inter-Americano de Desenvolvimento.

Com Garantia – Outros, refere-se a Certificado de Recebíveis Imobiliários-CRI e Obrigações por Recebíveis Imobiliários.

Sem Garantia – Outros, refere-se a Derivativos (*Swap - Hedge* Captação BID) e Outras Obrigações a Pagar.

e. fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez

Os investimentos da Companhia vêm sendo financiados com uma combinação entre capital próprio, geração própria de caixa, bem como recursos de terceiros. Quando necessário, e a um custo condizente, obtemos empréstimos e financiamentos para fazer frente aos nossos investimentos e às nossas obrigações.

f. níveis de endividamento e as características de tais dívidas, descrevendo ainda:

i. contratos de empréstimo e financiamento relevantes

Empréstimo concedido pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID)

No exercício de 2017, a Companhia liquidou o empréstimo que havia firmado com o BID em 29/05/2015, com vencimento em 15/02/2022, no montante de R\$ 132.574 mil.

ii. outras relações de longo prazo com instituições financeiras

A Companhia tem um relacionamento ativo com outras instituições financeiras, tanto para aquisição de recebíveis imobiliários quanto para atividades de escrituração e liquidação de CRIs, *cash management* da Companhia, entre outros.

iii. grau de subordinação entre as dívidas

Segue abaixo o grau de subordinação entre os contratos de dívidas

Contratos de Dívidas				
R\$ mil		31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018
Com Garantia	BID	134.101	-	-
	Outros	17.066	4.215	-
Sem Garantia	Outros	32.705	11.631	8.866
Total		183.872	15.846	8.866

iv. eventuais restrições impostas ao emissor, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário, bem como se o emissor vem cumprindo essas restrições

Apenas alguns contratos têm condições restritivas ou *covenants*, até 2016, conforme mencionado na tabela abaixo.

Credor	Limite Endividamento/novas dívidas	Limitação para alienação de ativos	Limitação para emissão de novos valores mobiliários	Limitação para alienação de controle acionário	Limitação para distribuição de dividendos
BID	Permitido até 3 vezes a relação entre Dívidas Totais e Patrimônio Líquido	Sim, exceto para Recebíveis Imob. e ativos não relacionados à atividade	Não	Não	Acima do mínimo obrigatório o credor deve ser informado previamente

g. limites dos financiamentos contratados e percentuais já utilizados

A Companhia possuía, até 2016, USD 35 milhões adicionais para desembolso referente ao contrato mencionado no item anterior.

h. alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras

Ativo Circulante e Realizável a Longo Prazo

(R\$ mil, exceto percentuais)

Ativo Circulante e Realizável a Longo Prazo	Dez/18	Dez/17	Dez/16	Δ	Δ
				Dez18/ Dez17	Dez18/ Dez16
Caixa e equivalente de caixa	3.327	4.175	2.819	-20,3%	18,0%
Recebíveis imobiliários	22.831	31.076	41.667	-26,5%	-45,2%
Instrumentos de dívida	146.732	137.025	293.795	7,1%	-50,1%
Outros empréstimos e recebíveis	1.459	3.337	1.367	-56,3%	6,7%
Benefício residual em operações securitizadas	7.495	11.214	2.927	-33,2%	156,1%
Impostos Correntes	33.968	33.015	29.342	2,9%	15,8%
Impostos Diferidos	3.731	4.022	11.715	-7,2%	-68,2%
Outros ativos	11.222	12.344	16.306	-9,1%	-31,2%
Outros ativos intangíveis	-	-	606	-	-100,0%
Total do Ativo	230.765	236.208	400.544	-2,3%	-42,4%

Caixa e Equivalentes de Caixa

São compostos por caixa e depósitos à vista. Em 31 de dezembro de 2018, apresentou saldo de R\$ 3.327 mil, o que simbolizou uma redução de 20,3% se comparado a 31 de dezembro de 2017 e um aumento de 18,0% se comparado a 31 de dezembro de 2016.

Recebíveis Imobiliários

Inclui carteiras de financiamentos imobiliários e recebíveis de aluguéis adquiridas, que serão utilizadas como lastro para futuras emissões de certificados de recebíveis imobiliários. Em 31 de dezembro de 2018, apresentou saldo de R\$ 22.831 mil, o que representou uma queda de 26,5% se comparado com 31 de dezembro de 2017 e uma queda de 45,2% se comparado com 31 de dezembro de 2016.

Instrumentos de Dívida

Títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural. Em 31 de dezembro de 2018, esses instrumentos totalizaram R\$ 146.732 mil, o que representou um aumento de 7,1% se comparado com o exercício de 2017 e uma queda de 50,1% se comparado com 2016.

Outros Empréstimos e Recebíveis e Outros Ativos

Referem-se basicamente aos saldos a receber junto a "Clientes" e entidades não consideradas como "Instituições Financeiras".

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. Em 31 de dezembro de 2018, o saldo desse benefício totalizou R\$ 7.495 mil representando uma queda de 33,2% se comparado ao saldo de R\$ 11.214 mil em 31 de dezembro de 2017 e um aumento de 156,1% se comparado ao saldo de 2016.

Passivo Circulante e Exigível a Longo Prazo

(R\$ mil, exceto percentuais)

Passivo Circulante, Realizável a Longo Prazo e P.L.	Dez/18	Dez/17	Dez/16	Δ Dez18/ Dez17	Δ Dez18/ Dez16
Derivativos	-	-	16.465	-	-100,0%
Obrigações por empréstimos no Exterior	-	-	134.101	-	-100,0%
Recursos de emissão de títulos	-	4.215	7.613	-100,0%	-100,0%
Impostos Correntes	700	922	3.883	-24,1%	-82,0%
Impostos Diferidos	439	304	4.932	44,4%	-91,1%
Obrigações por aquisição de recebíveis	677	720	9.453	-6,0%	-92,8%
Diversos	7.050	9.685	7.425	-27,2%	-5,1%
Patrimônio líquido	221.899	220.362	216.672	0,7%	2,4%
Total do Passivo	230.765	236.208	400.544	-2,3%	-42,4%

Passivos financeiros a Custo Amortizado

Inclui o valor justo passivo da Companhia, dos derivativos que foram designados como instrumento de cobertura em estruturas de cobertura contábil dos instrumentos de *hedge (hedge accounting)*.

Obrigações por Empréstimos no Exterior

Inclui a captação de recursos junto a instituições no exterior. Os empréstimos no exterior são objeto de *(hedge accounting)* e foram liquidados em 2017.

Recursos de Emissão de Títulos

Passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, não incluídos em nenhuma das categorias anteriores e resultantes de atividades de captação de recursos realizadas pela Companhia. 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 e a série 96 foi reclassificada para o patrimônio separado da Companhia, e R\$ 4.215 mil em 31 de dezembro de 2017.

Obrigações por Aquisição de Recebíveis

Essas obrigações, em 31 de dezembro de 2018, representavam R\$ 677 mil, que correspondem a uma queda de 6,0% se comparados a 31 de dezembro de 2017, quando essas obrigações totalizaram R\$ 720 mil e uma queda de 92,8% se comparado a 31 de dezembro de 2016.

Análise das Demonstrações do Resultado

Em R\$ Mil	2018	2017	2016	Δ Dez18/Dez17	Δ Dez18/Dez16
Receita/Despesa Operacional	5.008	23.021	7.233	-78,2%	-30,8%
Recebíveis imobiliários	4.084	7.910	12.092	-48,4%	-66,2%
Benefício residual em operações securitizadas	4.199	17.087	3.975	-75,4%	5,6%
Receita de prestação de serviços	375	1.011	1.939	-62,9%	-80,7%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(3.650)	(2.987)	(10.773)	22,2%	-66,1%
Receita /Despesa Financeira	8.917	8.864	8.748	0,6%	1,9%
Receita financeira ^(a)	9.404	36.519	90.802	-74,2%	-89,6%
Despesa financeira ^(b)	(487)	(27.655)	(82.054)	-98,2%	-99,4%
Despesas Gerais e Administrativas	(11.221)	(17.094)	(25.211)	-34,4%	-55,5%
Despesas com pessoal	(1.241)	(3.617)	(10.717)	-65,7%	-88,4%
Outras despesas administrativas	(11.039)	(10.623)	(12.079)	3,9%	-8,6%
Despesas de impostos	(3.952)	(5.938)	(7.197)	-33,4%	-45,1%
Outras receitas (despesas) operacionais e não operacional	5.011	3.084	4.782	62,5%	4,8%
Lucro/Prejuízo Bruto	2.704	14.791	(9.230)	-81,7%	-129,3%
Imposto de renda e contribuição social	(885)	(5.029)	3.213	-82,4%	-127,5%
Lucro/Prejuízo Líquido	1.819	9.762	(6.017)	-81,4%	-130,2%

Exercício 2018

Receita/Despesa Operacional

A receita/despesa operacional foi de R\$ 5,0 milhões, proveniente principalmente de recebíveis imobiliários, da receita de benefício residual em operações securitizadas e da receita de prestação de serviços.

Receita/Despesas Financeiras

O resultado de outras receitas/despesas financeiras no exercício findo de 2018 foi uma receita de R\$ 8,9 milhões, compreendendo basicamente a receita financeira de R\$ 9,4 milhões e a despesa financeira de R\$ 0,5 milhões.

Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas apuradas no exercício findo de 2018 foram de R\$ 11,2 milhões, tendo sido compostas principalmente por outras despesas administrativas, que corresponderam a R\$ 11,0 milhões das despesas gerais e administrativas, e pelas despesas com pessoal, que foram responsáveis por R\$ 1,2 milhões.

Imposto de Renda e Contribuição Social

O imposto de renda e contribuição social correspondeu a uma despesa de R\$ 0,9 milhões.

Resultado Líquido

No exercício a Companhia reportou um lucro líquido de R\$ 1,8 milhões.

Exercício 2017

Receita/Despesa Operacional

A receita/despesa operacional foi de R\$ 23,0 milhões, proveniente principalmente de recebíveis imobiliários, da receita de benefício residual em operações securitizadas e da receita de prestação de serviços.

Receita/Despesas Financeiras

O resultado de outras receitas/despesas financeiras no exercício de 2017 foi uma receita de R\$ 8,9 milhões, compreendendo basicamente a receita financeira de R\$ 36,5 milhões e a despesa financeira de R\$ 27,6 milhões.

Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas apuradas no exercício de 2017 foram de R\$ 17,1 milhões, tendo sido compostas principalmente por outras despesas administrativas, que corresponderam a R\$ 10,6 milhões das despesas gerais e administrativas, e pelas despesas com pessoal, que foram responsáveis por R\$ 3,6 milhões.

Imposto de Renda e Contribuição Social

O imposto de renda e contribuição social correspondeu a uma despesa de R\$ 5,0 milhões.

Resultado Líquido

No exercício a Companhia reportou um lucro líquido de R\$ 9,8 milhões.

Exercício 2016

Receita/Despesa Operacional

A receita/despesa operacional foi de R\$ 7,2 milhões, proveniente principalmente de recebíveis imobiliários, da receita de benefício residual em operações securitizadas e da receita de prestação de serviços.

Receita/Despesas Financeiras

O resultado de outras receitas/despesas financeiras no exercício de 2016 foi uma receita de R\$ 8,7 milhões, compreendendo basicamente a receita financeira de R\$ 90,8 milhões e a despesa financeira de R\$ 82,1 milhões.

Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas apuradas no exercício findo de 2016 foram de R\$ 25,2 milhões, tendo sido compostas principalmente por outras despesas administrativas, que corresponderam a R\$ 12,1 milhões das despesas gerais e administrativas, e pelas despesas com pessoal, que foram responsáveis por R\$ 10,7 milhões.

Imposto de Renda e Contribuição Social

O imposto de renda e contribuição social correspondeu a uma receita de R\$ 3,2 milhões.

Resultado Líquido

No exercício a Companhia reportou um prejuízo líquido de R\$ 6,0 milhões.

10.2. Os diretores devem comentar

a. resultados das operações do emissor, em especial:

i. descrição de quaisquer componentes importantes da receita

Os principais componentes da receita da Companhia incluem: receitas com juros e similares, resultado com locação e venda de imóveis, benefício residual em operações securitizadas e receita de prestação de serviços.

ii. fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais

Desde sua constituição em 2000, as receitas da Companhia decorrem da aquisição de créditos para emissão de CRIs, operações de securitização e a prestação de serviços de estruturação de operações de securitização. O desenvolvimento de todas estas atividades evoluiu de forma crescente e consistente, exceto quando foi impactado pela crise mundial que se iniciou em setembro de 2008 e durou até o segundo semestre de 2009. Após esse período, a Companhia retomou o ritmo de suas atividades, acompanhando os ciclos do setor.

Como evidenciado pelos componentes da receita da Companhia, a Companhia desenvolve atividades relacionadas à aquisição de créditos, emissão de CRIs e prestação de serviço na estruturação de operações de securitização (CRIs e CRAs), e pretende continuar desenvolvendo tais atividades.

Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário e que impactam na geração de créditos imobiliários, as atividades da Companhia são afetadas pelos seguintes riscos:

- a conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, dentre outros fatores;
- eventual nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar a securitização inviável financeira ou economicamente;
- o grau de interesse dos compradores de CRIs ou CRAs podem ficar significativamente abaixo do esperado, tornando-o menos lucrativo do que o esperado ou podendo diminuir sua liquidez; e
- condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta reduzindo os ganhos da securitização.
- condições do mercado de agronegócios local ou regional, tais como o excesso de oferta reduzindo os ganhos da securitização.

b. variações das receitas atribuíveis a modificações de preços, taxas de câmbio, inflação, alterações de volumes e introdução de novos produtos e serviços

Não aplicável.

c. impacto da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro do emissor, quando relevante

Não aplicável.

10.3. Os diretores devem comentar os efeitos relevantes que os eventos abaixo tenham causado ou se espera que venham a causar nas demonstrações financeiras do emissor e em seus resultados:

a. introdução ou alienação de segmento operacional

A Companhia não sofreu qualquer alteração nas atividades operacionais nos últimos 3 anos.

b. constituição, aquisição ou alienação de participação societária

Não aplicável.

c. eventos ou operações não usuais

A Companhia é uma empresa conservadora e no exercício social findo em 31 de dezembro de 2018 não teve eventos ou operações não usuais.

10.4. Os diretores devem comentar:

a. mudanças significativas nas práticas contábeis

As principais mudanças identificadas pela Companhia foram em virtude da adoção do CPC 48 – Instrumentos Financeiros e estão relacionadas a classificação, mensuração e redução ao valor recuperável (*impairment*) de ativos financeiros.

- 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.

b. efeitos significativos das alterações em práticas contábeis

A seguir, apresentaremos, de acordo com o CPC 48, para a data base de 31/12/2017, a conciliação do Patrimônio Líquido.

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

(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.

c. ressalvas e ênfases presentes no relatório do auditor

O parecer emitido pela BDO Brazil, em 01 de fevereiro de 2019, referente às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2018, não apresentou qualquer ênfase ou ressalva.

O parecer emitido pela BDO Brazil, em 07 de fevereiro de 2018, referente às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2017, não apresentou qualquer ênfase ou ressalva.

O parecer emitido pela BDO Brazil, em 29 de março de 2017, referente às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2016, não apresentou qualquer ênfase ou ressalva.

10.5. Os diretores devem indicar e comentar políticas contábeis críticas adotadas pelo emissor, explorando, em especial, estimativas contábeis feitas pela administração sobre questões incertas e relevantes para a descrição da situação financeira e dos resultados, que exijam julgamentos subjetivos ou complexos, tais como: provisões, contingências, reconhecimento da receita, créditos fiscais, ativos de longa duração, vida útil de ativos não-circulantes, planos de pensão, ajustes de conversão em moeda estrangeira, custos de recuperação ambiental, critérios para teste de recuperação de ativos e instrumentos financeiros

Não aplicável

10.6. Os diretores devem descrever os itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras do emissor, indicando:

a. os ativos e passivos detidos pelo emissor, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (off-balance sheet items), tais como:

i. arrendamentos mercantis operacionais, ativos e passivos

ii. carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade mantenha riscos e responsabilidades, indicando respectivos passivos

iii. contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços

iv. contratos de construção não terminada

v. contratos de recebimentos futuros de financiamentos

Não existem ativos e passivos nessas condições nas demonstrações financeiras da Companhia e todas as informações relevantes e pertinentes a este tópico já foram divulgadas nos itens anteriores.

b. outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

Não existem itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia e todas as informações relevantes e pertinentes a este tópico já foram divulgadas nos itens anteriores.

10.7. Em relação a cada um dos itens não evidenciados nas demonstrações financeiras indicados no item 10.6, os diretores devem comentar:

a. como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras do emissor

Não existem itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia.

b. natureza e o propósito da operação

Não existem itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia.

c. natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação

Não existem itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia.

10.8. Os diretores devem indicar e comentar os principais elementos do plano de negócios do emissor, explorando especificamente os seguintes tópicos:

a. investimentos, incluindo:

i. descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos

Não há investimentos de novos negócios ou operacionais em andamento ou previstos.

ii. fontes de financiamento dos investimentos

Não aplicável.

iii. desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos

Não existem desinvestimentos em andamento ou previstos.

b. desde que já divulgada, indicar a aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva do emissor

Não aplicável.

c. novos produtos e serviços, indicando:

i. descrição das pesquisas em andamento já divulgadas

ii. montantes totais gastos pelo emissor em pesquisas para desenvolvimento de novos produtos ou serviços

iii. projetos em desenvolvimento já divulgados

iv. montantes totais gastos pelo emissor no desenvolvimento de novos produtos ou serviços

Não aplicável.

10.9. Comentar sobre outros fatores que influenciaram de maneira relevante o desempenho operacional e que não tenham sido identificados ou comentados nos demais itens desta seção

Não existem outros fatores que influenciaram de maneira relevante o desempenho operacional da Companhia e que não tenham sido identificados ou comentados no Item 10.

ANEXO II

Comentários sobre a destinação do lucro líquido da Companhia, conforme previsto no artigo 9º, parágrafo único, inciso II da Instrução CVM nº 481/09

1. Informar o lucro líquido do exercício

O lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foi de R\$ 1,8 milhões.

2. Informar o montante global e o valor por ação dos dividendos, incluindo dividendos antecipados e juros sobre capital próprio já declarados

Descrição	Valor R\$ mil	Valor por Ação ON	
		Bruto	Líquido de IRRF
Dividendos a pagar até 31.12.2019	432	0,01	0,01

3. Informar o percentual do lucro líquido do exercício distribuído

Descrição	Valor R\$ mil	%
Lucro Líquido do Exercício de 2018	1.819	-
(-) Reserva Legal	(91)	-
Base de Cálculo	1.728	-
Dividendos a pagar provisionados	432	25,00%

4. Informar o montante de global e o valor por ação de dividendos distribuídos com base em lucro de exercícios anteriores

Não aplicável.

5. Informar, deduzidos os dividendos antecipados e juros sobre capital próprio já declarados:

a. O valor bruto de dividendo e juros sobre capital próprio, de forma segregada, por ação de cada espécie e classe

Não haverá distribuição de dividendos, ou juros sobre capital próprio, além do declarado no item 2, acima.

b. A forma e o prazo de pagamento dos dividendos e juros sobre capital próprio

Não aplicável.

c. Eventual incidência de atualização e juros sobre os dividendos e juros sobre capital próprio

Não aplicável.

d. Data da declaração de pagamento dos dividendos e juros sobre capital próprio considerada para identificação dos acionistas que terão direito ao seu recebimento

Não aplicável.

6. Caso tenha havido declaração de dividendos ou juros sobre capital próprio com base em

lucros apurados em balanços semestrais ou em períodos menores

a. Informar o montante dos dividendos ou juros sobre capital próprio já declarados

Não aplicável.

b. Informar a data dos respectivos pagamentos

Não aplicável.

7. Fornecer tabela comparativa indicando os seguintes valores por ação de cada espécie e classe:

a. Lucro líquido do exercício e dos 3 (três) exercícios anteriores

Classe ação	2018 – R\$ mil	2017 – R\$ mil	2016 – R\$ mil
ON	1.819	9.762	(6.017)
Total	1.819	9.762	(6.017)

b. Dividendos e juros sobre capital próprio distribuído nos 3 (três) exercícios anteriores

Classe ação	2018 – R\$ mil	2017 – R\$ mil	2016 – R\$ mil
ON	432	2.260	-
Total	432	2.260	-

8. Havendo destinação de lucros à reserva legal

a. Identificar o montante destinado à reserva legal

O montante destinado a reserva legal foi de R\$ 91 mil.

b. Detalhar a forma de cálculo da reserva legal

Nos termos de seu estatuto social, a Companhia deve destinar 5% do lucro líquido de cada exercício social para a reserva legal. A reserva legal não poderá exceder 20% do capital social da Companhia. Nos termos do artigo 193, §1º, da Lei nº 6.404/76, a Companhia 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.

9. Caso a companhia possua ações preferenciais com direito a dividendos fixos ou mínimos

a. Descrever a forma de cálculos dos dividendos fixos ou mínimos

Aos acionistas é assegurado um dividendo mínimo sobre o lucro líquido anual, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei nº 6.404/76, atualizada pela Lei nº 11.638/07. Conforme deliberado em Estatuto Social, a distribuição de dividendos será no mínimo de 25% sobre o lucro líquido anual, após a destinação para reserva legal.

b. Informar se o lucro do exercício é suficiente para o pagamento integral dos dividendos fixos ou mínimos

Sim.

c. Identificar se eventual parcela não paga é cumulativa

Não aplicável.

d. Identificar o valor global dos dividendos fixos ou mínimos a serem pagos a cada classe de ações preferenciais

Não aplicável.

e. Identificar os dividendos fixos ou mínimos a serem pagos por ação preferencial de cada classe

Não aplicável.

10. Em relação ao dividendo obrigatório

a. Descrever a forma de cálculo prevista no estatuto

Conforme item 9.a.

b. Informar se ele está sendo pago integralmente

Sim.

c. Informar o montante eventualmente retido

Não Aplicável.

11. Havendo retenção do dividendo obrigatório devido à situação financeira da companhia

a. Informar o montante da retenção

Não aplicável.

b. Descrever, pormenorizadamente, a situação financeira da companhia, abordando, inclusive, aspectos relacionados à análise de liquidez, ao capital de giro e fluxos de caixa positivos

Não aplicável.

c. Justificar a retenção dos dividendos

Não aplicável.

12. Havendo destinação de resultado para reserva de contingências

a. Identificar o montante destinado à reserva

Não aplicável.

b. Identificar a perda considerada provável e sua causa

Não aplicável.

c. Explicar porque a perda foi considerada provável

Não aplicável.

d. Justificar a constituição da reserva

Não aplicável.

13. Havendo destinação de resultado para reserva de lucros a realizar

a. Informar o montante destinado a reserva de lucros a realizar

Não aplicável.

b. Informar a natureza dos lucros não-realizados que deram origem à reserva

Não aplicável.

14. Havendo destinação de resultado para reservas estatutárias

a. Descrever as cláusulas estatutárias que estabelecem a reserva

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, e 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.

b. Identificar o montante destinado a reserva

O montante destinado à reserva estatutária foi de R\$ 1.296 mil.

c. Descrever como o montante foi calculado

O montante transferido para a Reserva Estatutária consiste no Resultado do Exercício, descontado a Reserva Legal e provisão para pagamento de Dividendos.

15. Havendo retenção de lucros prevista em orçamento de capital

a. Identificar o montante da retenção

Não aplicável.

b. Fornecer cópia do orçamento de capital

Não aplicável.

16. Havendo destinação de resultado para a reserva de incentivos fiscais

a. Informar o montante destinado à reserva

Não aplicável.

b. Explicar a natureza da destinação

Não aplicável.

ANEXO III

Comentários sobre a indicação de membros do Conselho de Administração da Companhia, nos termos do Item 12 do Formulário de Referência da Instrução CVM nº 480/09

12.5. Em relação a cada um dos administradores, indicar:

Conselho de Administração:

a. nome	Luiz Francisco Monteiro de Barros Neto
b. data de nascimento	8/10/1963
c. profissão	Bancário
d. CPF ou número do passaporte	703.347.227-72
e. cargo eletivo ocupado	Presidente do Conselho de Administração
f. data de eleição	26/4/2019
g. data da posse	-
h. prazo do mandato	Até a AGO de 2022
i. outros cargos ou funções exercidas no emissor	Diretor Presidente
j. se foi eleito pelo controlador ou não	Sim
k. se é membro independente e, caso positivo, qual foi o critério utilizado pelo emissor para determinar a independência	Não
l. número de mandatos consecutivos	1 (um)
m. informações sobre:	
i. principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos, indicando:	
• nome e setor de atividade da empresa	Caixa Capitalização S.A.; Caixa Seguridade Participações S.A.; Banco PAN S.A.; PAN Administradora de Consórcio Ltda.; PAN Arrendamento Mercantil S.A.; e Brazilian Finance & Real Estate S.A.
• cargo	Conselheiro de Administração da Caixa Capitalização S.A. e Caixa Seguridade Participações S.A.; Diretor Presidente do Banco PAN S.A.; Diretor da PAN Administradora de Consórcio Ltda.; Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente da PAN Arrendamento Mercantil S.A.; e Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente da Brazilian Finance & Real Estate S.A.
• se a empresa integra (i) o grupo econômico do emissor ou (ii) é controlada por acionista do emissor que detenha participação, direta ou indireta, igual ou superior a 5% de uma	Sim, o Banco PAN S.A.; a PAN Administradora de Consórcio Ltda.; a PAN Arrendamento Mercantil S.A.; e a Brazilian Finance & Real Estate S.A.

mesma classe ou espécie de valor mobiliário do emissor	
ii. indicação de todos os cargos de administração que ocupe em outras sociedades ou organizações do terceiro setor	Diretor Presidente do Banco PAN S.A.; Diretor da PAN Administradora de Consórcio Ltda.; Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente da PAN Arrendamento Mercantil S.A.; e Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente da Brazilian Finance & Real Estate S.A.
n. descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos:	
i. qualquer condenação criminal	Não há
ii. qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	Não há
iii. qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer	Não há

a. nome	Carlos Eduardo da Silva Monteiro
b. data de nascimento	7/7/1954
c. profissão	Advogado
d. CPF ou número do passaporte	371.576.207-15
e. cargo eletivo ocupado	Vice-Presidente do Conselho de Administração
f. data de eleição	26/4/2019
g. data da posse	-
h. prazo do mandato	Até a AGO de 2022
i. outros cargos ou funções exercidas no emissor	Não há
j. se foi eleito pelo controlador ou não	Sim
k. se é membro independente e, caso positivo, qual foi o critério utilizado pelo emissor para determinar a independência	Não
l. número de mandatos consecutivos	1 (um)
m. informações sobre:	
i. principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos, indicando:	
• nome e setor de atividade da empresa	Empresa Gestora de Ativos – Emega; Banco PAN S.A.; PAN Administradora de Consórcio Ltda.; PAN Arrendamento Mercantil S.A.; Brazilian Finance & Real Estate S.A.
• cargo	Diretor da Emega; Diretor do Banco PAN S.A.; Diretor da PAN Administradora de Consórcio Ltda.; Membro Efetivo do Conselho de Administração da PAN Arrendamento

	Mercantil S.A.; Vice-Presidente do Conselho de Administração da Brazilian Finance & Real Estate S.A.
• se a empresa integra (i) o grupo econômico do emissor ou (ii) é controlada por acionista do emissor que detenha participação, direta ou indireta, igual ou superior a 5% de uma mesma classe ou espécie de valor mobiliário do emissor	Sim, o Banco PAN S.A.; a PAN Administradora de Consórcio Ltda.; a PAN Arrendamento Mercantil S.A.; e a Brazilian Finance & Real Estate S.A.
ii. indicação de todos os cargos de administração que ocupe em outras sociedades ou organizações do terceiro setor	Diretor do Banco PAN S.A.; Diretor da PAN Administradora de Consórcio Ltda.; Vice-Presidente do Conselho de Administração da Brazilian Finance & Real Estate S.A.; Membro Efetivo do Conselho de Administração da PAN Arrendamento Mercantil S.A.
n. descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos:	
i. qualquer condenação criminal	Não há
ii. qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	Não há
iii. qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer	Não há

a. nome	Alex Sander Moreira Gonçalves
b. data de nascimento	2/4/2019
c. profissão	Bancário
d. CPF ou número do passaporte	668.687.186-91
e. cargo eletivo ocupado	Membro Efetivo do Conselho de Administração
f. data de eleição	26/4/2019
g. data da posse	-
h. prazo do mandato	Até a AGO de 2022
i. outros cargos ou funções exercidas no emissor	Não há
j. se foi eleito pelo controlador ou não	Sim
k. se é membro independente e, caso positivo, qual foi o critério utilizado pelo emissor para determinar a independência	Não
l. número de mandatos consecutivos	1 (um)
m. informações sobre:	
i. principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos, indicando:	
• nome e setor de atividade da empresa	Banco PAN S.A.; PAN Administradora de Consórcio Ltda.; PAN Arrendamento Mercantil

	S.A.; Brazilian Finance & Real Estate S.A.; e BM Sua Casa Promotora de Vendas Ltda.
• cargo	Diretor do Banco PAN S.A.; Diretor da PAN Administradora de Consórcio Ltda.; Membro Efetivo do Conselho de Administração da PAN Arrendamento Mercantil S.A.; Membro Efetivo do Conselho de Administração da Brazilian Finance & Real Estate S.A.; e Administrador da BM Sua Casa Promotora de Vendas Ltda.
• se a empresa integra (i) o grupo econômico do emissor ou (ii) é controlada por acionista do emissor que detenha participação, direta ou indireta, igual ou superior a 5% de uma mesma classe ou espécie de valor mobiliário do emissor	Sim, o Banco PAN S.A.; a PAN Administradora de Consórcio Ltda.; a PAN Arrendamento Mercantil S.A.; a Brazilian Finance & Real Estate S.A.; e a BM Sua Casa Promotora de Vendas Ltda.
ii. indicação de todos os cargos de administração que ocupe em outras sociedades ou organizações do terceiro setor	Diretor do Banco PAN S.A.; Diretor da PAN Administradora de Consórcio Ltda.; Membro Efetivo do Conselho de Administração da PAN Arrendamento Mercantil S.A.; Membro Efetivo do Conselho de Administração da Brazilian Finance & Real Estate S.A.; e Administrador da BM Sua Casa Promotora de Vendas Ltda.
n. descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos:	
i. qualquer condenação criminal	Não há
ii. qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	Não há
iii. qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer	Não há