

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO - 4T19

SENHORES ACIONISTAS,

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

CENÁRIO ATUAL

A Brazilian Finance & Real Estate S.A. é uma empresa controlada pelo Banco PAN S.A. ("Banco"), que detém 100,0% de seu capital total.

RESULTADOS

Instrumentos de Dívida

No exercício de 2019, o resultado com instrumentos de dívida foi de R\$ 14,3 milhões, frente aos R\$ 12,8 milhões no exercício de 2018.

Resultado Líquido

No exercício de 2019, o lucro líquido acumulado totalizou R\$ 14,1 milhões, frente ao lucro acumulado de R\$ 11,2 milhões no exercício de 2018.

Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido da Brazilian Finance & Real Estate totalizou R\$ 179 milhões em dezembro de 2019, frente aos R\$ 172,5 milhões em dezembro de 2018.

AUDITORES INDEPENDENTES

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

São Paulo, 29 de janeiro de 2020

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018
(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota explicativa	31/12/2019	31/12/2018
Caixa e Equivalentes de Caixa	5	10	9
Ativos Financeiros Mensurados ao Valor Justo por Meio de Outros Resultados Abrangentes		62.384	62.305
Instrumentos de dívida	6.a	62.384	62.305
Ativos Financeiros Mensurados pelo Custo Amortizado		98.910	90.600
Instrumentos de dívida	6.a	98.910	90.600
Impostos		27.454	30.314
A compensar		17.760	18.957
Diferidos	7.a	9.694	11.357
Outros Ativos	8	1.352	1.609
TOTAL DO ATIVO		190.110	184.837

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.

PASSIVO	Nota explicativa	31/12/2019	31/12/2018
Provisões	9	119	1.658
Passivos Fiscais	10	6.240	6.504
Correntes		4.500	4.435
Diferidos	7.a	1.740	2.069
Outros Passivos	11	4.758	4.128
Patrimônio Líquido	12	178.993	172.547
Capital social		107.662	107.662
Reservas de capital		95	95
Reservas de lucros		70.324	59.579
Outros resultados abrangentes		912	5.211
TOTAL DO PASSIVO		190.110	184.837

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018
(Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro líquido por ação)

	Nota explicativa	31/12/2019	31/12/2018
RESULTADO COM JUROS E SIMILARES	13	14.271	12.751
Ganho/(Perda) no valor recuperável de ativos financeiros		1.338	(784)
RESULTADO LÍQUIDO DE JUROS APÓS GANHOS			
NO VALOR RECUPERÁVEL DE ATIVOS FINANCEIROS		15.609	11.967
Outras despesas administrativas	14	(1.317)	(1.627)
Despesas tributárias	15	(1.377)	(1.694)
Reversões/(Provisões) líquidas	16	1.539	(644)
Outras receitas (despesas) operacionais	17	6.861	8.906
RESULTADO OPERACIONAL ANTES DA TRIBUTAÇÃO		21.315	16.908
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	7.d	(7.223)	(5.725)
Imposto de renda e contribuição social correntes		(4.363)	(4.340)
Imposto de renda e contribuição social diferidos		(2.860)	(1.385)
LUCRO LÍQUIDO		14.092	11.183
Lucro básico e diluído por ações ordinárias		58.960,75	46.792,78

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018
 (Em milhares de reais - R\$)

	Reservas de Lucros				Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes	Lucros acumulados	Total
	Capital social	Reservas de capital	Reserva legal	Reserva para integridade do patrimônio líquido			
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 - CPC 38	107.662	95	20.095	33.235	(665)	-	160.422
Mudança na adoção inicial do CPC 48	-	-	-	(2.500)	3.788	-	1.288
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 - CPC 48	107.662	95	20.095	30.735	3.123	-	161.710
Lucro líquido	-	-	-	-	-	11.183	11.183
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	2.088	2.088
Total do resultado abrangente	-	-	-	-	-	2.088	11.183
Dividendos	-	-	(47)	269	-	(2.656)	(2.434)
Reserva de Lucros (Nota 12)	-	-	559	7.968	-	(8.527)	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018	107.662	95	20.607	38.972	5.211	-	172.547
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018	107.662	95	20.607	38.972	5.211	-	181.074
Lucro líquido	-	-	-	-	-	14.092	14.092
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	(4.299)	(4.299)
Total do resultado abrangente	-	-	-	-	-	9.793	14.092
Dividendos	-	-	-	-	-	(3.347)	(3.347)
Reserva de Lucros (Nota 12)	-	-	705	10.040	-	(10.745)	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019	107.662	95	21.312	49.012	912	-	178.993

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018
 (Em milhares de reais - R\$)

	31/12/2019	31/12/2018
LUCRO LÍQUIDO	14.092	11.183
Itens que serão subsequentemente lançados ao resultado	(4.299)	2.088
Ganhos e perdas não realizados de ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes	(5.825)	3.164
Efeito tributário	1.526	(1.076)
Resultado abrangente total	9.793	13.271
Resultado abrangente atribuído aos acionistas controladores	9.793	13.271
As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.		

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018
 (Em milhares de reais - R\$)

	31/12/2019	31/12/2018
RECEITAS LÍQUIDAS	24.009	20.229
Resultado com juros e similares	14.271	12.751
Ganho/(Perda) no valor recuperável de ativos financeiros	1.338	(784)
Outras receitas/despesas	8.400	8.262
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS	(1.317)	(1.627)
Serviços de terceiros	(1.025)	(1.322)
Outras	(292)	(305)
Serviços do sistema financeiro	(102)	(95)
Propaganda, publicidade e publicações	(77)	(70)
Cartório - Taxas e Emolumentos	(62)	(60)
Comunicações	(47)	(52)
Outras	(4)	(28)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	22.692	18.602
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	22.692	18.602
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO	22.692	18.602
Impostos, taxas e contribuições	8.600	7.419
Federais	8.600	7.419
Remuneração de capitais próprios	14.092	11.183
Lucro líquido	14.092	11.183
As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.		

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018
 (Em milhares de reais - R\$)

	31/12/2019	31/12/2018
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS:	21.315	16.908
LUCRO LÍQUIDO ANTES DOS EFEITOS TRIBUTÁRIOS	14.092	11.183
AJUSTES PARA RECONCILIAR O LUCRO ANTES DOS EFEITOS TRIBUTÁRIOS AO CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS:		
(Reversão)/Constituição de provisões líquidas (Ganho)/Perda no valor recuperável de ativos financeiros	(1.539)	644
LUCRO LÍQUIDO AJUSTADO	12.553	11.827
VARIAÇÃO DE ATIVOS E PASSIVOS:		
(Aumento) em ativos financeiros	(11.169)	(15.748)
(Aumento) em ativos fiscais	-	(6.899)
Redução em outros ativos	257	887
Aumento em passivos fiscais	370	264
(Redução) em outros passivos	(4.360)	(3)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(4.997)	-
CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE(USADO) DAS (NAS) ATIVIDADES OPERACIONAIS	(1.461)	(3.163)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO:		
(Aquisição)/Alienação de ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes	4.118	6.155
CAIXA LÍQUIDO (USADO)/PROVENIENTE (NAS) DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	4.118	6.155
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO:		
Dividendos pagos	(2.656)	(2.997)
CAIXA LÍQUIDO (USADO) NAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	(2.656)	(2.997)
AUMENTO/(REDUÇÃO) LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	1	(5)
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO INÍCIO DO EXERCÍCIO	9	9
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO FINAL DO EXERCÍCIO	10	4
VARIAÇÃO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	1	(5)
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES SOBRE O FLUXO DE CAIXA		
Juros recebidos	4.234	13.088
Ganhos/Perdas não realizados em outros resultados abrangentes	5.825	(3.164)
As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.		

Em 31/12/2019, o valor presente dos créditos tributários, calculados considerando a taxa média de captação do Banco PAN S.A. totalizava R\$ 6.047 (R\$ 5.988 em 31/12/2018).

d) Encargos com imposto de renda e contribuição social:

	31/12/2019	31/12/2018
Resultado antes da tributação	21.315	16.908
Alíquota efetiva	34%	34%
Encargos / crédito total do imposto de renda e contribuição social	(7.247)	(5.749)
Outros valores	24	24
Imposto de renda e Contribuição social	(7.223)	(5.725)

8) OUTROS ATIVOS

	31/12/2019	31/12/2018
Devedores diversos - País	842	858
Valores a receber de sociedade ligadas	506	747
Despesas antecipadas	4	4
Total	1.352	1.609

9) PROVISÕES

	31/12/2019	31/12/2018
Processos trabalhistas	116	1.655
Processos cíveis	3	3
Total	119	1.658

b) Variações:

	Trabalhistas	Cíveis	Total
Saldo em 31/12/2018	1.655	3	1.658
Constituições líquidas de reversões	(1.539)	-	(1.539)
Saldo em 31/12/2019	116	3	119

10) PASSIVOS FISCAIS

	31/12/2019	31/12/2018
Impostos e contribuições sobre o lucro a pagar	4.364	4.340
Provisão para impostos e contribuições diferidos (Nota 7.a)	1.740	2.069
COFINS a recolher	115	76
PIS a recolher	21	15
Outros	-	4
Total	6.240	6.504

11) OUTROS PASSIVOS

	31/12/2019	31/12/2018
Dividendos a pagar	3.347	2.656
Valores a pagar a sociedades ligadas	1.343	1.343
Outros	68	129
Total	4.758	4.128

12) PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Composição do capital social em quantidade de ações:
 O capital social, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 107.662 em 31/12/2019 e 31/12/2018, e encontra-se dividido em ações nominativas escriturais e, sem valor nominal, conforme descrito no quadro a seguir:

	31/12/2019	31/12/2018
Ordinárias	239	239
Preferenciais	478	478
Total	717	717

b) Reservas de lucros:
 Reserva Legal – Nos termos do estatuto social da BFRE, do lucro líquido apurado anualmente, após a dedução do prejuízo acumulado e da provisão para o imposto de renda, será destacada uma quantia equivalente a 5% (cinco por cento) do lucro para formação da reserva legal, até atingir 20% (vinte por cento) do capital social da Companhia. Nos termos do artigo 193, §1º, da Lei nº 6.404/76, a BFRE poderá deixar de destinar parcela do lucro líquido para a reserva legal no exercício em que o saldo dessa reserva, acrescido do montante das reservas de capital, exceder a 30% do capital social.
 Reserva para Integridade do Patrimônio Líquido – Tem por fim assegurar recursos para atender as necessidades paratécnicas e operacionais 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.

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

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

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

	31/12/2019	31/12/2018
Lucro Básico e Diluído por Ação	14.092	11.183
Lucro atribuído aos acionistas ordinários da Companhia	14.092	11.183
Quantidade ponderada de ações ordinárias em circulação	717	717
Lucro por ação básico atribuído aos acionistas ordinários da Companhia - em R\$	58.960,75	46.792,78

13) RESULTADO COM Juros E SIMILARES

	31/12/2019	31/12/2018
Juros CRI	10.826	6.549
Rendas com instrumentos de dívida	5.887	6.197
Ágio/(deságio) sobre aquisição de CRI	(2.142)	1.277
Resultado na venda de CRI	-	(1.272)
Total	14.271	12.751

14) OUTRAS DESPESAS ADMINISTRATIVAS

	31/12/2019	31/12/2018
Serviços de terceiros	1.025	1.322
Serviços do sistema financeiro	102	95
Propaganda, publicidade e publicações	67	70
Cartório - Taxas e emolumentos	72	60
Comunicações	47	52
Outras	4	28
Total	1.317	1.627

15) DESPESAS TRIBUTÁRIAS

	31/12/2019	31/12/2018
COFINS	1.161	1.425
PIS	216	269
Total	1.377	1.694

16) (REVERSÕES)/PROVISÕES (LÍQUIDAS)

	31/12/2019	31/12/2018
Riscos trabalhistas	1.539	(735)
Riscos cíveis	-	91
Total	1.539	(644)

17) OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

	31/12/2019	31/12/2018
Variações monetárias ativas	384	3
Reembolso de despesas	38	-
Baixa de ativo	-	(586)
Lucro de créditos adquiridos	6.439	9.489
Total	6.861	8.906

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
 (Em milhares de reais, exceto quando informado)

1) CONTEXTO OPERACIONAL

A Brazilian Finance & Real Estate S.A. (BFRE, Companhia ou Instituição), controlada diretamente pelo Banco PAN S.A. (Banco PAN), tem como objeto social a participação em outras sociedades, nacionais ou estrangeiras, como sócia ou acionista, a participação em empreendimentos imobiliários e a participação como quotista em fundos de investimentos regularmente constituídos. As atividades empresariais são suportadas por uma estrutura única do Banco PAN que provê, de forma integrada, toda a base tecnológica, o processamento e os controles: operacional, comercial, administrativo, financeiro e legal necessários à realização das suas atividades. Os custos provenientes dessas utilizações são alocados, conforme praticável, por meio de rateio entre as Instituições.

2) BASES DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis da Brazilian Finance & Real Estate S.A. 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).

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

3) PRINCIPAIS PRÁTICAS E ESTIMATIVAS CONTÁBEIS

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

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

a) Moeda funcional e moeda de apresentação:
 As demonstrações contábeis estão apresentadas em Reais, moeda funcional do Banco PAN.

b) Definições, reconhecimento e classificação dos instrumentos financeiros:

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

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

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

O valor justo na data do negócio equivale ao preço de transação. Especificamente, o valor justo dos derivativos financeiros negociados em bolsa incluídos nas carteiras de ativos ou passivos financeiros para negociação é considerado equivalente ao seu preço cotado diariamente. Se, por razões excepcionais, não 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 em todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos financeiros de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data da contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação dos juros.

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

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

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

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

Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração
 Os ativos financeiros são classificados por três categorias:

i. Ativos Financeiros Mensurados ao Custo Amortizado: correspondem aos ativos que atendem ambas as seguintes condições:

• mantido dentro do modelo de negócios cujo objetivo é manter o ativo financeiro com o fim de receber fluxos de caixa contratuais; e

• os termos contratuais do ativo financeiro correspondem, a fluxos de caixa que constituem, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

ii. Ativos Financeiros Mensurados ao Valor Justo por meio de Outros Resultados Abrangentes: correspondem aos ativos que atendem ambas as seguintes condições:

• mantido dentro do modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
 (Em milhares de reais, exceto quando informado)

18) 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.

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
	Ativo	Ativo	Receitas	Receitas
	(passivo)	(passivo)	(despesas)	(despesas)
Disponibilidades				
Banco PAN S.A.	8	6	-	-
Certificado de depósito bancário – CDB (1)	98.910	90.600	5.587	6.197
Banco PAN S.A.	98.910	90.600	5.587	6.197
Valores a receber	506	747	-	-
Banco PAN S.A.	494	730	-	-
Pan Arrendamento Mercantil S.A.	12	17	-	-
Dividendos a pagar	(3.347)	(2.656)	-	-
Banco PAN S.A.	(3.347)	(2.656)	-	-
Valores a pagar (2)	(1.343)	(1.343)	-	-
Banco PAN S.A.	(1.343)	(1.343)	-	-

(1) Referem-se a aplicações em certificados de depósitos bancários, as quais são atualizadas pelo percentual de 100,00% do CDI; e
 (2) Refere-se basicamente ao saldo remanescente da redução de capital da Companhia, conforme AGE de 18/09/2013.

19) INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Gestão de Riscos

A BFRE possui exposição em ativos e passivos, cujos registros são efetuados em contas patrimoniais e de resultado.
 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 essa função em relação às áreas de negócios e de operações.

Gestão de Capital

A BFRE 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 BFRE é compatível com a natureza de seus operações, com a complexidade de seus produtos e serviços e com sua exposição a riscos.

Risco de Mercado

Refere-se à possibilidade de perdas associadas à oscilação de taxas, descasamentos de prazos e moedas das carteiras ativas e passivas das demonstrações da organização. Esses riscos são gerenciados diariamente por meio de metodologias aderentes às melhores práticas.
 As operações estão expostas aos seguintes fatores de risco: taxa de juros prefixada, taxa de juros vinculada à variação cambial e seu respectivo spot, taxa de juros vinculada aos índices de preço (INPC, INCC, IPCA e IGPM), além de outras taxas de juros (TR), à variação cambial (US\$) e variações dos preços de ações.

Os instrumentos financeiros são segregados nas seguintes Carteiras:
 Carteira *Trading*: consiste em todas as operações com instrumentos financeiros, inclusive derivativos, detidas com intenção de negociação ou destinadas a *hedge* de outros instrumentos da carteira de negociação. As operações detidas com intenção de negociação são aquelas destinadas à revenda, obtenção de benefícios dos movimentos de preços, efetivos ou esperados, ou realização de arbitragem.
 Carteira *Banking*: todas as operações não classificadas na carteira *trading*. Consistem nas operações estruturais provenientes das linhas de negócio da organização e seus eventuais *hedges*.

Análise de Sensibilidade em 31/12/2019

Fatores de Risco	Carteira <i>Trading</i> e <i>Banking</i> Exposições sujeitas à variação	Cenários		
		(1) Provável	(2) Possível	(3) Remoto
Taxas de Juros (Pré)	Taxas de juros prefixadas (aumento)	(8)	(3.749)	(7.498)
Cupom de índice de preços	Taxas dos cupons de índice de preços	(18)	(5.062)	(10.125)
Cupom de outras taxas de juros	Taxas dos cupons de outras taxas de juros	-	(110)	(219)
Total em 31/12/2019		(26)	(8.921)	(17.842)
Total em 31/12/2018		(31)	(5.313)	(9.806)

A análise de sensibilidade foi efetuada a partir dos dados de mercado do último dia do mês de dezembro de 2019, sendo considerados sempre os impactos negativos nas posições para cada vertice. 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% ao ano 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% ao ano ou 5% ao ano. Para moedas estrangeiras e ações, foi considerado choque de 50% sobre o preço vigente.

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

Risco de Liquidez

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

São realizados acompanhamentos constantes da situação de liquidez, dos descasamentos entre os fatores de risco primários, taxas e prazos dos ativos e passivos da carteira.
 A BFRE 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 as exigências das demandas regulatórias do CMN (Resoluções nº 2.804/00 e 4.090/12). Os resultados das análises dos *gaps* de liquidez são apresentados quinzenalmente no Comitê de Tesouraria.

Risco Operacional

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

A estrutura de gerenciamento do 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.

20) EVENTOS SUBSEQUENTES

Não houve evento subsequente passível de divulgação, no âmbito do CPC 24.
 São Paulo, 29 de janeiro de 2020

A DIRETORIA **CONTADOR - Gregório Moreira Franco - CRC 1SP219426/O-2**

Aos Administradores e Acionistas
 Brazilian Finance & Real Estate

Opinião
 Examinamos as demonstrações contábeis da Brazilian Finance & Real Estate ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Brazilian Finance & Real Estate em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião
 Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.
Principais Assuntos de Auditoria
 Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



Nossa auditoria em 2019 foi planejada e executada considerando que as operações da Companhia não apresentaram modificações significativas em relação ao ano anterior. Nesse contexto, o Principal Assunto de Auditoria, bem como nossa abordagem de auditoria, mante-se substancialmente alinhado aquele do ano anterior.

Porque é um PAA
Mensuração do valor justo de instrumentos de dívida (Notas explicativas 3b e 6a)
 A Companhia possui certificados de recebíveis imobiliários mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes. A mensuração do valor justo desse instrumento de dívida é uma área que envolve subjetividade, uma vez que depende de técnicas de avaliação que utilizam premissas de mercado e internas em seu processo de mensuração. Os certificados de recebíveis imobiliários são atrelados a créditos com garantias imobiliárias, além de considerar o risco de crédito da contraparte que se trata de uma empresa do mesmo grupo econômico. Esses riscos possuem em sua mensuração o risco de crédito, o que torna o gerenciamento de risco complexo, especialmente em momentos de alta volatilidade. Com base no exposto acima, continuamos considerando essa uma área de foco em nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
 Analisamos a metodologia de valorização dos certificados de recebíveis imobiliários, bem como as premissas adotadas pela Administração na mensuração do valor justo. Reexecutamos, em base amostral, a valorização dos certificados, comparando as premissas e metodologias utilizadas pela Administração e analisamos a consistência dessas metodologias. Consideramos que os critérios adotados pela Administração na mensuração do valor justo desses certificados de recebíveis imobiliários são razoáveis em seus aspectos mais relevantes e no contexto das demonstrações contábeis.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

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

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

A administração da Brazilian Finance & Real Estate S.A. é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

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

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

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A administração da Brazilian Finance & Real Estate S.A. é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

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

Comunicamos-nos com os responsáveis pela governança, a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos. Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas. Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 29 de janeiro de 2020

PricewaterhouseCoopers
 Auditores Independentes
 CRC 2SP000160/O-5

Tatiana Fernandes Kagohara Gueorguiev
 Contadora - CRC 1SP245281/O-6



O BANCO PAN NÃO PARA DE CRESCER

É resultado da confiança dos nossos clientes, que cada vez mais escolhem o **PAN** pra superar seus desafios financeiros com os nossos produtos:

- Conta Digital**
- Cartões de Crédito**
- Empréstimo Consignado**
- Financiamento de Veículos**
- Investimentos**

bancopan.com.br
#praquemfaz

