

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO - 2016

SENHORES COTISTAS

De acordo com os dispositivos legais e estatutários, submetemos à apreciação de V.Sas. as informações financeiras do semestre findo em 31 de dezembro de 2016, acompanhadas das notas explicativas e do relatório dos auditores independentes sobre as informações financeiras.

CENÁRIO ATUAL

A Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária ("BM") é uma empresa controlada pelo Banco Pan S.A. que detém 100,0% de seu capital total.
A BM é uma empresa de capital fechado e tem por objetivo a prática das atividades inerentes às Companhias Hipotecárias.

DESEMPENHO FINANCEIRO

No exercício de 2016, a receita de intermediação financeira foi de R\$ 269 milhões, 1% maior do que o exercício de 2015. A BM apresentou, em 2016, um prejuízo de R\$ 85 milhões, comparável a um prejuízo de R\$ 40 milhões em 2015. O patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2016 atingiu R\$ 112 milhões.

AUDITORES INDEPENDENTES

As informações financeiras da Companhia passaram a ser auditadas, a partir do primeiro trimestre de 2011, pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes ("PWC"), em substituição à Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes. De acordo com o teor da Instrução CVM nº 381, no exercício de 2016 a BM não contratou e nem teve serviços prestados pela PWC não relacionados à auditoria externa. A po-

lítica 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.

AGRADECIMENTOS

Agradecemos aos nossos colaboradores pelo empenho e engajamento na gestão dos eventos recentes e aplicação das novas diretrizes, e aos nossos clientes, investidores e parceiros que nos honram com seu apoio e confiança.

São Paulo, 06 de fevereiro de 2017.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA O 2º SEMESTRE DE 2016 E OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E DE 2015
(Em milhares de reais - R\$, exceto o prejuízo líquido por ação)

	Nota explicativa	2º semestre de 2016	31/12/2016	31/12/2015
Receitas da intermediação financeira				
Rendidas de operações de crédito	7.g	101.823	238.048	254.187
Resultado de operações com títulos e valores mobiliários	6.b	648	1.219	5.406
Operações de venda ou de transferência de ativos financeiros	7.f	29.470	29.470	6.152
Despesas da intermediação financeira				
Operações de captação no mercado	11.c	(99.653)	(199.577)	(167.586)
Operações de empréstimos e repasses		-	-	(14.484)
Operações de venda ou de transferência de ativos financeiros		-	-	(3.967)
Provisão para operações de crédito	7.c	(65.046)	(132.395)	(74.625)
Resultado bruto da intermediação financeira		(32.758)	(63.235)	5.083
Outras receitas (despesas) operacionais		(27.098)	(59.231)	(66.338)
Receitas de prestação de serviços	15	1.893	4.274	4.496
Despesas de pessoal	16	-	(1.127)	(3.104)
Outras despesas administrativas	17	(28.372)	(51.829)	(59.051)
Despesas tributárias	18	(5.769)	(10.258)	(10.909)
Outras receitas operacionais	19.a	2.364	4.856	5.315
Outras despesas operacionais	19.b	2.786	(5.147)	(3.085)
Resultado operacional		(59.856)	(122.466)	(61.255)
Resultado não operacional		(5.738)	(5.866)	(19.002)
Resultado antes da tributação sobre o resultado e participações		(65.594)	(128.332)	(80.257)
Provisão para imposto de renda e contribuição social				
Ativo fiscal diferido	21.a	22.244	43.493	40.358
Prejuízo líquido		(43.350)	(84.839)	(39.899)
Prejuízo líquido por ação em circulação - em R\$		(45,13)	(88,32)	(41,54)
Prejuízo por ação - em R\$		960.588	960.588	960.588
Quantidade de ações				

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E DE 2015
(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota explicativa	31/12/2016	31/12/2015
Circulante		768.034	907.662
Disponibilidades		14.477	4.434
Aplicações interfinanceiras de liquidez		-	246
Aplicações em depósitos interfinanceiros	5	-	246
Operações de crédito		528.482	716.528
Setor privado	7.a	672.493	799.528
(Provisão para créditos de liquidação duvidosa)	7.c	(144.011)	(83.000)
Outros créditos		35.477	89.558
Títulos e créditos a receber	8	19.213	12.755
(Provisão para outros créditos de liquidação duvidosa)	7.c	(717)	(112)
Diversos	8	16.981	56.915
Outros valores e bens		189.598	116.896
Outros valores e bens	9.a	201.541	127.182
(Provisão para desvalorização)	9.a	(11.945)	(10.316)
Despesas antecipadas		2	30
Realizável a longo prazo		775.014	761.580
Títulos e valores mobiliários e instrumentos financeiros derivativos		10.029	8.301
Carteira própria		10.029	8.301
Operações de crédito		574.101	687.497
Setor privado	7.a	604.289	717.860
(Provisão para créditos de liquidação duvidosa)	7.c	(30.188)	(30.363)
Outros créditos		190.884	65.782
Títulos e créditos a receber	8	39.879	977
(Provisão para outros créditos de liquidação duvidosa)	7.c	(1.489)	(124)
Diversos	8	152.494	64.929
Permanente		70.823	83.156
Investimentos		-	1
Intangível	10.b	70.823	83.155
Ativos intangíveis		2.734	2.406
Amortizações acumuladas - ativos intangíveis		(500)	(125)
Ágio na aquisição de investimento		122.846	122.846
Amortizações acumuladas - ágio		(54.257)	(41.972)
Total do ativo		1.613.871	1.752.398

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA O 2º SEMESTRE DE 2016 E OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E DE 2015
(Em milhares de reais - R\$)

	2º semestre de 2016	31/12/2016	31/12/2015
Fluxo de caixa de atividades operacionais:			
Prejuízo líquido	(43.350)	(84.839)	(39.899)
Ajustes que não afetam o fluxo de caixa:			
Depreciações e amortizações	274	376	65
Amortização de ágio	6.142	12.285	3.071
Constituição de provisão para contingências	2.805	3.235	305
(Ganho)/prejuízo na venda de bens não de uso próprio	3.478	4.237	12.727
Constituição para desvalorização de bens não de uso próprio	2.260	1.629	6.275
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	65.046	132.395	74.625
Imposto de renda e contribuição social - diferido	(22.244)	(43.493)	(40.358)
Prejuízo ajustado	14.411	25.825	16.811
Varição de ativos e passivos:			
Redução em aplicações interfinanceiras de liquidez	-	246	67.813
(Aumento)/redução em títulos e valores mobiliários	(445)	(1.736)	38.394
Redução/(aumento) em operações de crédito	205.304	169.047	(106.786)
(Aumento)/redução em outros créditos	(47.732)	(47.528)	6.962
(Aumento) em outros valores e bens	(54.333)	(104.438)	(111.554)
Aumento em outros depósitos	181.572	143.615	343.563
Aumento em recursos de aceites e emissão de títulos	63.253	131.606	137.624
Aumento/(redução) em outras obrigações	379	(6.983)	(16.358)
Fluxo líquido proveniente das atividades operacionais			
Fluxos de caixa de atividades de investimento:			
Aplicações no intangível		(1)	(329)
Aquisição de investimentos		-	-
Alienação de bens não de uso próprio		19.387	25.870
Caixa líquido proveniente/(usado) das atividades de investimento		19.386	25.541
Fluxos de caixa das atividades de financiamento:			
Emissão/(resgate) de letras de crédito imobiliário		(368.868)	(325.152)
(Redução) de letras financeiras		-	-
(Redução) de obrigações por empréstimos		-	-
Aumento de capital		-	84.720
Caixa líquido (usado) das atividades de financiamento		(368.868)	(325.152)
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa		12.928	10.943
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício		1.549	4.434
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício (nota 4)		14.477	14.477
Informações complementares sobre o fluxo de caixa			
Juros pagos		(120.075)	(169.476)
Juros recebidos		106.909	103.283

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando informado)

1) CONTEXTO OPERACIONAL

A Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária tem como objeto social a prática das atividades inerentes às Companhias Hipotecárias, conforme definido na Resolução nº 2.122/94 do Conselho Monetário Nacional.

É uma empresa controlada pelo Banco Pan S.A. (Banco PAN), sendo suas operações conduzidas de modo integrado a um conjunto de empresas que atuam no mercado financeiro e de capitais, utilizando-se dos recursos administrativo e operacional da Companhia, toda a base tecnológica, o processamento e os controles operacional, comercial, administrativo, financeiro e legal necessário 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) APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), com observância das disposições emanadas das Leis nº 4.595/64 (Lei do Sistema Financeiro Nacional) e nº 6.404/76 (Lei das Sociedades por Ações), com alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07 e Lei nº 11.941/09 que modificaram e introduziram novos dispositivos à Lei das Socieda-

des por Ações. Essa alteração teve como principal objetivo atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil com aquelas constantes nas normas internacionais de contabilidade que são emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB".

O Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC") emitiu pronunciamentos relacionados ao processo de convergência contábil internacional, aprovados pela CVM, porém nem todos foram homologados pelo BACEN. Desta forma a Companhia, na elaboração das demonstrações financeiras, adotou, conforme aplicáveis, os seguintes pronunciamentos já homologados pelo BACEN:

1. CPC 01 - Redução ao valor recuperável de ativos - homologado pela Resolução CMN nº 3.566/08;
2. CPC 03 - Demonstração do fluxo de caixa - homologado pela Resolução CMN nº 3.604/08;
3. CPC 05 - Divulgação sobre partes relacionadas - homologado pela Resolução CMN nº 3.750/09;
4. CPC 25 - Provisões, passivos contingentes e ativos contingentes - homologado pela Resolução CMN nº 3.823/09;
5. CPC 24 - Evento subsequente - homologado pela Resolução CMN nº 3.973/11;
6. CPC 10 (R1) - Pagamento baseado em ações - homologado pela Resolução CMN nº 3.989/11;
7. CPC 23 - Políticas Contábeis, mudanças de estimativa e retificação de erro - homologado pela Resolução CMN nº 4.007/11;

8. Pronunciamento Conceitual Básico (R1) - Estrutura conceitual para elaboração e divulgação de relatório contábil - financeiro - homologado pela Resolução CMN nº 4.144/12;

9. CPC 33 (R1) - Benefícios a empregados - homologado pela Resolução CMN nº 4.424/15. Ao longo de 2016 o Banco Central aprovou os CPC's abaixo mencionados que passarão a vigorar em 01/01/2017:

10. CPC 04 - Ativo Intangível - homologado pela Resolução CMN nº 4.534/16;
11. CPC 27 - Ativo Imobilizado - homologado pela Resolução CMN nº 4.535/16.

As demonstrações financeiras, referentes ao exercício findo em 31/12/2016, foram aprovadas pelo Conselho de Administração e Diretoria em 06/02/2017.

3) PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

a) Caixa e equivalentes de caixa e moeda funcional e de apresentação: Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional, cujo vencimento das operações na data da efetiva aplicação seja igual ou inferior a 90 dias e que apresentem risco insignificante de mudança de valor justo, os quais são utilizados para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo. As demonstrações financeiras estão apresentadas em Reais, moeda funcional da Companhia.

continua

BRAZILIAN MORTGAGES

Uma Empresa do Grupo PAN

Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária

CNPJ nº 62.237.367/0001-80

Avenida Paulista, 1374

16º andar - São Paulo - SP

www.brazilianmortgages.com.br

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando informado)

ção 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 31/12/2016

Fatores de risco	Carteira <i>trading</i> e <i>banking</i> exposições sujeitas à variação:		
	(1) Provável	(2) Possível	(3) Remoto
Taxas de Juros (Pré)	(88)	(22.742)	(41.160)
Taxas de Juros Prefixadas			
Cupom de Índices de Preços			
Taxas de Cupom de Índice de Preços	(385)	(55.746)	(97.141)
Cupom de Outras Taxas de Juros			
Taxas de Cupom de Taxas de Juros	(76)	(17.489)	(31.618)
Total em 31/12/2016	(549)	(95.976)	(169.919)
Total em 31/12/2015	(554)	(112.937)	(204.682)

A análise de sensibilidade foi efetuada a partir dos dados de mercado do último dia do mês de dezembro de 2016, 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 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 vin-

culação 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 Mortgages 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 (Resoluções nº 2.804/00 e nº 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.

De forma a atender aos princípios da Resolução CMN nº 2.554/98 e o Inciso III do artigo 9º da Resolução CMN nº 3.380/06, o Conglomerado possui estrutura organizacional independente e responsável pelo gerenciamento e controle dos riscos operacionais. A área de Controles Internos, Compliance e Risco Operacional é responsável também pelas atividades de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e de Continuidade dos Negócios.

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.

24) OUTRAS INFORMAÇÕES

a) Em 31/12/2016 e 31/12/2015 a Companhia não possuía instrumentos financeiros derivativos contabilizados em contas patrimoniais e de compensação; e

b) Em 20/01/2015, foi publicada a Lei nº 13.097, que converte em lei a Medida Provisória nº 656/2014, a qual, dentre outras providências, altera as regras de dedução fiscal das perdas no recebimento de créditos para os contratos inadimplidos a partir de 08/10/2014 (artigo 9º, da Lei nº 9.430/96).

Para os contratos inadimplidos anteriormente a esta data, permanecem as regras vigentes anteriormente.

A DIRETORIA

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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 financeiras:

A administração da Instituição é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do 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 financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Instituição continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Instituição ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras:

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 financeiras.

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 financeiras, independentemente

mente 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 Instituição. • Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

• Concluímos 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 Instituição. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 Instituição a não mais se manter em continuidade operacional.

• Comunicamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras 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.

São Paulo, 9 de fevereiro de 2017

PwC PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP00160/O-5

Carlos Augusto da Silva
Contador CRC 1SP197007/O-2