BRC Securitizadora S.A.

CNPJ/MF nº 08.653.753/0001-08

Relatório da Administração

Prezados Acionistas, A administração da BRC Securitizadora S.A. apresenta o relatório da administração e as demonstrações financeiras relativas aos exercícios sociais findos em 31/12/2017 e 2016, acompanhadas do Parecer dos auditores independentes. **1. Comentário de desempenho:** A Companhia tem como principal atividade a aquisição de créditos imobiliários corporativos e a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) lastreados nesses créditos. Os créditos imobiliários adquiridos decorrem, em sua maioria, de operações imobiliárias que envolvam a celebração de escrituras de compra e venda, contratos de compromisso de compra e venda, contratos de locação e construção sob encomenda (*build-to-suit*) e, ainda, outorga de direito real de superfície. Em todas as suas operações, a Companhia utiliza os mecanismos de regime fiduciário e patrimônio separado, o que permite o exercício pleno de suas atividades de securitizadora de créditos. Ocorreu uma emissão de CRI durante o exercício findo em 31/12/2017, conforme detalhado abaixo:

CRI	Série – emissão	Data de emissão	Data de vencimento	Valor emitido
17D0192401	5ª – 2ª	20/04/2017	20/04/2022	71.000.000

2. Perspectivas operacionais: A Companhia pretende adquirir créditos originados no segmento do setor imobiliário, notadamente no segmento corporativo. Por pertencer ao mesmo grupo econômico Bresco Investimentos S.A., a Companhia poderá ter acesso a volumes significativos de créditos imobiliários que sejam originados pelas empresas do grupo e, observadas condições equitativas e de mercado nas operações a serem realizadas, a Companhia terá oportunidade de desenvolver um importante diferencial competitivo no segmento imobiliário. A administração possui como política avaliar a possibilidade de propor o maior valor possível excedente aos dividendos mínimos obrigatórios e, para isso, considera as eventuais necessidades de investimento e continuidade da empresa. O estatuto social da companhia assegura um dividendo mínimo obrigatório anual correspondente a 25% do lucro líquido, ajustado pelas movimentações patrimoniais das reservas, conforme a legislação societária.
3. Declaração da Diretoria: A Diretoria declara que discutiu, revisou e concordou com as demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31/12/2017 e com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras.
4. Relacionamento com auditores independentes: Conforme a Instrução Normativa no 381/03, a Companhia não contratou outros serviços que não os de auditoria externa durante o exercício findo em 31/12/2017, com a KPMG Auditores Independentes (firma de auditoria independente contratada atualmente), bem como não possui nenhum projeto iniciado em períodos anteriores que tenham sido concluídos durante o período. A política adotada pela Companhia está de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, ou seja, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste. Desta forma, está garantida a independência e a objetividade necessária ao desempenho dos serviços de auditoria externa.

São Paulo, 26 de março de 2018.

A Administração.

Demonstrações Contábeis referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2017 e 2016 *(Valores expressos em Reais)*

Balanços Patrimoniais

Ativo	Notas	2017	2016
Ativo circulante		667.525	839.332
Caixa e equivalentes de caixa	3	81.905	141.119
Aplicações financeiras	3	466.885	582.764
Contas a receber	4	112.446	109.432
Impostos a recuperar		6.289	6.017
Total do ativo		667.525	839.332

Passivo	Notas	2017	2016
Passivo circulante		148.603	131.734
Fornecedores		19.968	19.629
Obrigações tributárias	7	128.635	19.756
Contas a pagar com partes relacionadas	8	–	14.863
Dividendos a pagar	9	–	77.486
Patrimônio líquido		518.922	707.598
Capital social	9	453.440	453.440
Reserva legal	9	46.388	21.699
Reserva de lucros	9	19.094	232.459
Total do passivo e patrimônio líquido		667.525	839.332

Demonstrações de Resultados Abrangentes

	2017	2016
Lucro do exercício	493.783	326.259
Outros resultados abrangentes	–	–
Resultado abrangente do exercício	493.783	326.259

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido

	Notas	Capital social	Reserva Legal	Lucro/Prejuízos Reserva de Lucros	Lucros/Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2015		453.440	5.386	76.754	–	535.580
Dividendos adicional proposto em 2015	9	–	–	(76.754)	–	(76.754)
Lucro do exercício	9	–	–	–	326.258	326.258
Reserva Legal	9	–	16.313	–	(16.313)	–
Valor dos dividendos mínimos obrigatórios	9	–	–	–	(77.486)	(77.486)
Reserva de Lucros	9	–	–	232.459	(232.459)	–
Saldos em 31 de dezembro de 2016		453.440	21.699	232.459	–	707.598
Dividendos adicional proposto em 2016	9	–	–	(232.459)	–	(232.459)
Lucro do exercício	9	–	–	–	493.783	493.783
Reserva Legal	9	–	24.689	–	(24.689)	–
Valor dos dividendos mínimos obrigatórios	9	–	–	–	(117.273)	(117.273)
Dividendos adicional aprovado em 2017	9	–	–	–	(332.727)	(332.727)
Reserva de Lucros	9	–	–	19.094	(19.094)	–
Saldos em 31 de dezembro de 2017		453.440	46.388	19.094	–	518.922

Demonstrações de Resultados

	Notas	2017	2016
Receita líquida de prestação de serviços	5	946.253	858.694
Despesas operacionais			
Gerais e administrativas	6	(240.829)	(497.107)
Lucro operacional antes do resultado financeiro		705.424	361.587
Resultado financeiro			
Receitas financeiras		54.599	68.595
Despesas financeiras		(46.471)	(33.517)
Resultado financeiro		8.128	35.078
Lucro antes do IRPJ e da CSLL		713.552	396.665
Imposto de renda e contribuição social	7	(219.769)	(70.406)
Lucro do exercício		493.783	326.259
Número de ações no final do exercício		453.440	453.440
Lucro por lote de mil ações do capital social		1.089	719

Demonstração do Valor Adicionado

	2017	2016
1. Receitas		
Prestação de serviços	1.047.319	950.407
2. Insumos adquiridos de terceiros		
Serviços de terceiros	(173.501)	(161.465)
Administrativas gerais e outras	(57.730)	(78.489)
	(231.231)	(239.954)
3. Valor adicionado bruto (1 – 2)	816.088	710.453
4. Depreciação		
Depreciação de equipamentos	–	–
5. Valor adicionado líquido produzido pela entidade (3 – 4)	816.088	710.453
6. Valor adicionado recebido em transferência		
Despesas financeiras	(46.471)	(33.517)
Receitas financeiras	54.599	68.595
	8.128	35.078
7. Valor adicionado total a distribuir (5 + 6)	824.216	745.531
8. Distribuição do valor adicionado		
Pessoal	8.000	183.323
Remuneração direta	8.000	155.940
Benefícios	–	23.374
FGTS	–	4.009
Impostos, taxas e contribuições	322.433	210.476
Federais	270.068	160.282
Municipais	52.365	50.194
Remuneração de capitais de terceiros	–	25.474
Aluguéis	–	25.474
Remuneração de capitais próprios	493.783	326.258
Dividendos distribuídos	332.727	77.486
Reserva Legal	24.689	16.313
Reserva de lucros	19.094	232.459
	824.216	745.531

Demonstrações dos Fluxos de Caixa

Fluxos de caixa das atividades operacionais	2017	2016
Resultado antes do IRPJ e da CSLL	713.552	396.665
	713.552	396.665
Variações nos ativos e passivos		
Contas a receber	(3.014)	(34.096)
Impostos a recuperar	(272)	13.191
Fornecedores	339	17.632
Obrigações tributárias	(8.940)	6.193
Contas a pagar partes relacionadas	(14.863)	(20.662)
	(26.750)	(17.742)
Impostos de renda e contribuições sociais pagos	(101.950)	(70.406)
Caixa líquido proveniente (aplicado) das atividades operacionais	584.852	308.517
Aplicações financeiras	115.879	(268.133)
Caixa líquido proveniente (aplicado) das atividades investimento	115.879	(268.133)
Dividendos pagos	(759.945)	(102.339)
Caixa líquido proveniente (aplicado) das atividades de financiamento	(759.945)	(102.339)
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(59.214)	(61.955)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	141.119	203.074
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	81.905	141.119
(Redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(59.214)	(61.955)

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

1. Contexto Operacional – A BRC Securitizadora S.A. ("Companhia") foi constituída como "Sociedade Anônima Fechada" domiciliada no Brasil. A sede social da Companhia está localizada na Rua Hungria, 620, São Paulo-SP. Em 19/12/2017 a estrutura societária do grupo que a Companhia faz parte passou por uma reestruturação societária, resultante desta operação a Companhia foi vendida pela sua antiga controladora Bresco Investimentos S.A. ("Bresco") para sua nova controladora a Bresco Gestão e Consultoria Ltda. ("Bresco Gestão") com a qual continua compartilhando a mesma estrutura administrativa. A Companhia foi constituída com o objetivo principal de adquirir créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários e de gerir e administrar carteiras de crédito imobiliário, própria ou de terceiros. **2. Base de preparação e políticas contábeis – 2.1. Base de apresentação das informações contábeis:** As demonstrações financeiras foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), as quais levam em consideração as disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações – Lei nº 6.404/76 alteradas pelas Leis nº 11.638/07 e 11.941/09 e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). ***Moeda Funcional:*** As demonstrações financeirassão apresentadas em Real (R$), que é a moeda funcional da Companhia. ***Aprovação das demonstrações financeiras:*** As demonstrações financeiras da companhia para o exercício findo em 31/12/2017, foram autorizadas para emissão de acordo com a resolução dos membros do conselho de administração em 26/03/2018. **2.2. Estimativas contábeis:** As demonstrações financeiras são elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras são apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. **2.3. Caixa e equivalentes de caixa:** Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo (três meses ou menos, a contar da data da contratação). **2.4. Atendimento a instrução CVM 414/04:** A instrução CVM nº 414/04 exige a divulgação das informações relativas às aquisições, retrocessões, pagamentos e inadimplência dos créditos vinculados à emissão de CRI, além das informações anuais independentes, por emissão de CRI sob regime fiduciário, previstas no art. 12 da Lei nº 9.514/97. Em atendimento a esta instrução vigente os CRIs da Companhia foram emitidos e atendem a esta instrução, divulgamos tais informações na Nota explicativa nº 13. **2.5. Instrumentos financeiros: *Classificação e mensuração:*** A Companhia classifica seus ativos financeiros em duas categorias: (i) Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado; e (ii) empréstimos e recebíveis. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos e passivos financeiros foram adquiridos. A administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial de cada operação. Em 31/12/2017 e 2016, a Companhia não possuía ativos financeiros classificados como disponíveis para venda. ***Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado:*** Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação ativa e frequente. Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado em "Resultado financeiro" no período em que ocorrem, a menos que o instrumento tenha sido contratado em conexão com outra operação. Nesse caso, as variações são reconhecidas na mesma linha do resultado, afetadas pela referida operação. ***Empréstimos e Recebíveis:*** Incluem-se nesta categoria os recebíveis que são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. São incluídos como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço (estes são classificados como ativos não circulantes). Os recebíveis da Companhia compreendem contas a receber de clientes e operações securitizadas. **2.6. Recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis imobiliários:** São registrados pelo seu valor de aquisição e captação, respectivamente, acrescidos dos rendimentos e/ou encargos auferidos até a data de encerramento do balanço, os quais não são incorporados ao resultado e ao patrimônio da Companhia, por se constituírem em patrimônio em separado nos termos da Lei nº 9.514, de 20/11/1997. **2.7. Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de "*impairment*"):** A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando tais evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável, quando aplicável. Em 31/12/2017 a Companhia não apurou a necessidade de ajustes, por recuperação de ativos. **2.8. Outros ativos e passivos circulantes:** Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos doze meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes. **2.9. Imposto de renda e contribuição social:** São calculados com base nas alíquotas vigentes de imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, para fins de determinação de exigibilidade. Portanto, as inclusões ao lucro contábil de despesas, temporariamente não dedutíveis, ou exclusões de receitas, temporariamente não tributáveis, consideradas para apuração do lucro tributável corrente geram créditos ou débitos tributários diferidos. Os créditos tributários diferidos decorrentes de prejuízo fiscal ou base negativa da contribuição social são reconhecidos somente na extensão em que sua realização seja provável. O imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro são calculados com base nos lucros tributáveis ajustados pela legislação específica. A alíquota do imposto de renda é 15%, com um imposto adicional à alíquota de 10% sobre o lucro tributável anual que exceder R$ 240.000 (R$ 20.000 mensais). A contribuição social sobre o lucro é calculada sobre o lucro tributável à alíquota de 9%. **2.10. Ativos e passivos contingentes e obrigações legais:** As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes: (i) Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa; (ii) Passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados; e (iii) Obrigações legais são registradas como exigíveis, independentemente da avaliação sobre as probabilidades de êxito, de processos em que a Companhia questionou a inconstitucionalidade de tributos. **2.11. Reconhecimento de receita:** A receita pela prestação de serviços de administração dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI) é reconhecida com base na execução dos serviços realizados até a data-base do balanço segundo o regime de competência. Os montantes são definidos com base na negociação de emissão de cada certificado.

3. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras – a. Caixa e equivalentes de caixa

	2017	2016
Bancos	81.905	141.119
Total	81.905	141.119

b. Aplicações financeiras	2017	2016
Aplicações financeiras (operações compromissadas/DI)	466.885	582.764
Total	466.885	582.764

As operações compromissadas são aplicações financeiras com rentabilidade apuradas com base na variação de 97% a 100% do CDI. Foram classificadas como títulos e valores mobiliários e são mensurados ao valor justo por meio do resultado.

4. Contas a receber	2017	2016
Prestação de serviços de administração dos CRIs (i)	51.056	50.767
Reembolso de despesas (ii)	61.390	58.665
Contas a receber	112.446	109.432

(i) Referem-se ao contas a receber da prestação de serviços de administração dos CRIs pagas no mês subsequente; (ii) Valores relativos ao reembolso das despesas com o CRI (agente fiduciário, banco mandante entre outras) as quais foram pagas no mês subsequente.

5. Receita líquida

Receita bruta	2017	2016
Prestação de serviços	655.678	613.606
Prestação de serviços com partes relacionadas **(a)**	391.640	336.802
Tributos incidentes	(101.065)	(91.714)
Receita líquida	946.253	858.694

(a) As receitas com taxa de administração cobrada pela Companhia que são com partes relacionadas estão mencionadas na nota 8.b

6. Despesas gerais e administrativas	2017	2016
Despesas com pessoal (*)	(9.600)	(228.565)
Despesas com ocupação (*)	–	(40.332)
Despesas com suporte e materiais	(30.362)	(37.376)
Outras despesas administrativas	(27.366)	(29.369)
Prestação de serviços	(173.501)	(161.465)
Total	(240.829)	(497.107)

(*) O contrato de compartilhamento de custos e despesas entre as empresas do mesmo grupo econômico firmado em 01/05/2015 foi rescindido em 02/01/2017. **7. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido** – A Companhia possuía saldos acumulados até 31/12/2016 de prejuízos fiscais no valor R$ 14.325 que está sendo integralmente compensado na apuração dos impostos no exercício de 2017.

	2017 IRPJ	2017 CSLL	2016 IRPJ	2016 CSLL
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	713.552	713.552	396.664	396.664
Adições/Exclusões	17.739	17.739	–	–
Compensação do prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social não reconhecidos	(14.325)	(14.325)	(118.999)	(118.999)
Base para cálculo do imposto	716.966	716.966	277.665	277.665
IRPJ (15% + 10% de adicional) e CSLL (9%) na demonstração do resultado	155.242	64.527	45.416	24.990

Segue saldo de obrigações tributárias no passivo:	2017	2016
PIS a recolher	579	544
COFINS a recolher	3.562	3.348
ISS a recolher	4.452	4.185
IRPJ a recolher	34.593	1.685
CSLL a recolher	83.227	6.274
Impostos retidos na fonte	2.222	1.520
IRRF sobre folha de pagamento	–	2.200
Total	128.635	19.756

8. Partes Relacionadas – São consideradas partes relacionadas as empresas integrantes do Grupo Bresco Investimentos, seus controladores, diretores, administradores e familiares. A Companhia apresenta os seguintes saldos entre partes relacionadas em 31/12/2017.

a. Contas a pagar	2017	2016
Bresco Investimentos S.A. (i)	–	14.863
Total	–	14.863

b. Receita com prestação de serviços (ii)	2017	2016
BRES Canoas Empreendimentos Imobiliários Ltda	79.819	75.489
BRES Resende Empreendimentos Imobiliários Ltda.	53.213	50.326
BRES Itupeva Empreendimentos Imobiliários Ltda	75.891	71.846
BRES Viracopos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	147.717	139.141
Bresco Fundo de Investimento Imobiliário	35.000	–
Total	391.640	336.802

c. Reembolso de despesas serviços (iii)	2017	2016
BRES Canoas Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.691	1.508
BRES Resende Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17.734	25.438
BRES Itupeva Empreendimentos Imobiliários Ltda	12.241	11.594
BRES Viracopos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13.029	12.105
Bresco Fundo de Investimento Imobiliário	8.466	–
Total	53.161	50.645

d. Remuneração do pessoal Chave da Administração	2017	2016
Pró-Labore	8.000	96.000
Total	8.000	96.000

(i) As Contas a pagar são referentes a saldos de reembolsos de despesas administrativas incorridas no período relacionadas a operação da Companhia. Devido ao encerramento do compartilhamento de custos e despesas intragrupo (conforme nota 6) não haverá mais saldo a pagar intragrupo; (ii) Receita com taxa de administração das Operações de CRIs mencionadas na nota 5; (iii) Contas a receber referem-se a valores relativos ao reembolso das despesas com o CRI (agente fiduciário, banco mandante entre outras) no exercício 2017. **9. Patrimônio líquido – a. Capital:** A Companhia foi constituída em 02/01/2007, por meio de Assembleia Geral, com capital social totalmente subscrito e integralizado no montante de R$ 50.000. Em 30/04/2009, por meio de Assembleia Geral Extraordinária, os saldos dos adiantamentos para futuro aumento de capital efetuados pela controladora, foram totalmente capitalizados com isto, o capital social passou para R$ 453.440 (quatrocentos e cinquenta e três mil e quatrocentos e quarenta reais), representado por 453.440 (quatrocentos e cinquenta e três mil e quatrocentos e quarenta) ações ordinárias. Em 30/04/2012 foi aprovada a cessão da totalidade das ações detidas pela Bracor Investimentos Imobiliários Ltda. para a empresa Bresco Investimentos S.A. Em 19/12/2017 a totalidade das ações da Bresco Investimentos S.A. foi vendida para a empresa Bresco Gestão e Consultoria Ltda. O quadro societário está representado da seguinte forma:

	2016
Pessoas físicas	2
Bresco Investimentos S.A	453.438
Total de ações	453.440

	2017
Pessoas físicas	2
Bresco Gestão e Consultoria Ltda	453.438
Total de ações	453.440

A Companhia está autorizada a aumentar seu capital social, por deliberação do Conselho de Administração, até o limite de R$5.000.000. **b. Reservas de lucros: *(i) Reserva legal e reserva de lucros:*** A reserva legal é constituída mediante apropriação de 5% do lucro líquido do exercício até o limite de 20% do capital, após a absorção dos prejuízos acumulados, de acordo com o artigo 193 da lei societária. A reserva para retenção de lucro corresponde ao lucro remanescente, após a destinação para reserva legal e da proposta de distribuição de dividendos e juros sobre o capital próprio. O saldo remanescente, após atendidas as disposições legais, terá a destinação determinada pela Assembléia Geral de Acionistas. ***(ii) Dividendos propostos:*** A administração possui como política avaliar a possibilidade de propor o maior valor possível excedente aos dividendos mínimos obrigatórios e, para isso, considera as eventuais necessidades de investimento e continuidade da empresa. O estatuto social da companhia assegura um dividendo mínimo obrigatório anual correspondente a 25% do lucro líquido, ajustado pelas movimentações patrimoniais das reservas, conforme a legislação societária. Em virtude de não haver necessidades de reinvestimento do lucro líquido do exercício, a administração neste ano proporá à assembleia um dividendo superior ao mínimo obrigatório, conforme detalhado abaixo. Em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 28/04/2017, os acionistas deliberaram a distribuição dos dividendos mínimos obrigatórios no montante de R$ 77.486,37 e a distribuição dos dividendos adicionais no montante de de R$ 232.459,13, pagos em 27/06/2017. Os dividendos a pagar referente ao exercício de 31/12/2017 foram calculados como segue:

	Valor
Lucro líquido do exercício	493.783
Constituição de reservas	
Reserva legal	(24.689)
Lucro disponível	469.094
Dividendos mínimos obrigatórios	(117.273)
Dividendos adicionais aprovados pela Administração	(332.727)
Reserva de lucros	19.094

Em Ata de Reunião do Conselho de Administração realizada em 04/12/2017, os acionistas aprovaram a distribuição dos dividendos intermediário no montante de R$ 450.000 (mínimos obrigatório R$ 117.273 e adicionais R$ 332.727) com base no balanço patrimonial de 30/11/2017, os quais foram integralmente pagos em 13/12/2017. **10. Demandas judiciais** – A Administração da Companhia concluiu que não existem contingências fiscais ou de qualquer outra natureza que deveriam ser provisionadas ou divulgadas nas demonstrações financeiras. **11. Seguros** – A Companhia não possuía seguros contratados nos períodos findos em 31/12/2017 e 2016. **12. Instrumentos financeiros** – Em 31/12/2017 e 2016, a Companhia não possuía operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos. **a. Identificação e valorização dos instrumentos financeiros:** A Companhia opera com instrumentos financeiros, entre os quais, encontram-se caixa e equivalentes de caixa, aplicação financeira, valores a receber, recebíveis securitizados e CRIs. Os CRIs são títulos colocados no mercado com o objetivo de captar recursos que viabilizem a aquisição de recebíveis imobiliários. As condições estabelecidas para o resgate dos títulos são definidas em razão das taxas, dos indexadores, dos prazos e do fluxo de amortização dos recebíveis que lhes dão lastro, gerando compatibilidade entre os ativos e os passivos. **b. Caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, outros créditos, outros instrumentos financeiros classificados no ativo circulante e não circulante e contas a pagar:** Os valores contabilizados aproximam-se dos de realização. **c. Risco com descasamento entre índices de atualização de CRI:** Em determinadas emissões de CRI feitas pela Companhia o índice de correção monetária aplicada ao CRI é diferente do índice de correção monetária aplicado sobre os recebíveis imobiliários que lastreiam a emissão. Eventuais descasamentos apurados entre os dois índices de correção monetária serão, conforme estabelecidos nos documentos de cada emissão, cobertos pelas cedentes dos respectivos recebíveis. **d. Pagamento condicionado e descontinuidade:** Os CRI são lastreados em créditos imobiliários representados pelas CCI, tendo sido vinculados aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo patrimônio separado do patrimônio da emissora. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não contam com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Companhia. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRI do montante devido depende do cumprimento total, pelas devedoras, de suas obrigações assumidas nos contratos que dão origem aos créditos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento, pela Companhia, dos valores devidos aos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira das devedoras poderá afetar negativamente a capacidade da devedora de honrar com suas obrigações nos termos dos contratos que dão origem aos créditos imobiliários e, por conseguinte, o pagamento dos CRI pela Companhia. Para administrar a liquidez do caixa em moeda nacional, são estabelecidas premissas de desembolsos e recebimentos futuros, sendo monitoradas diariamente pela área de Tesouraria. **e. Instrumentos financeiros derivativos:** Em 31/12/2017, a Companhia não possuía operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

13. Informações complementares acerca da emissão de CRIs – a. Sumário dos recebíveis securitizados

Recebíveis	CRI	Emissão		Data de vencimento	Prazo anos	Série emissão	Índice de correção – % (1)		Periodicidade da amortização	Valor de emissão	Garantia	2017 (2)	2016 (2)
Devedora A008	08J0015454	12/10/2008		12/01/2022	14	7ª – 1ª	IGP-M +10,55 a.a.	(3)	Anual	200.100.000	(10)	167.739.807	195.177.876
Devedora A008	09A0010251	22/04/2009	(5)	12/01/2022	13	10ª – 1ª	IGP-M +8,05 a.a.	(3)	Anual	120.000.000	(10)	101.603.326	119.300.315
Devedora A011	09E0019228	07/07/2009	(6)	15/12/2022	13	11ª – 1ª	IPCA + 8,30 a.a.	(4)	Mensal	21.318.381	(10)	17.991.776	20.192.992
Devedora A011	09E0019227	07/07/2009	(6)	15/04/2029	20	12ª – 1ª	IPCA + 8,30 a.a.	(4)	Mensal	24.383.975	(10)	30.822.257	31.473.261
Devedora A014	10C0019685	08/03/2010		08/02/2020	10	15ª – 1ª	IPCA + 7,20% a.a.	(4)	Mensal	90.000.000	(10)	40.493.326	55.688.375
Devedora B001	12K0009233	09/11/2012	(7)	20/10/2028	16	1ª- 2ª	IPCA + 7,60% a.a.	(4)	Mensal	19.000.000	(11)	22.239.717	22.959.611
Devedora B002	13D0458950	07/05/2013	(8)	22/11/2028	15	2ª- 2ª	IPCA + 5,10% a.a.	(4)	Mensal	60.000.000	(10)	67.902.324	70.512.276
Devedora B003	14F0014733	29/05/2014	(9)	20/01/2025	10	3º- 2º	IPCA + 6,57% a.a.	(4)	Mensal	85.000.000	(10)	87.811.422	94.822.611
Devedora B004 e B005	15F1090800	20/06/2015	(12)	20/06/2025	10	4º- 2º	IGP-M + 8,50 a.a.	(3)	Mensal	59.000.000	(13)	54.892.416	60.700.643
Devedora B006	17D0192401	20/04/2017	(14)	20/04/2022	5	5º- 2º	IPCA + 5,26 a.a.	(4)	Mensal	71.000.000	(15)	63.690.943	–
												655.187.314	670.827.960
											Circulante	122.611.642	107.629.568
											Não circulante	532.575.672	563.198.392

(1) Referidos índices representam aqueles pactuados nos recebíveis adquiridos; **(2)** Os valores correspondem aos valores de aquisição dos recebíveis atualizados até 31/12/2017 e 31/12/2016, por juros e correção monetária semelhantes aos dos CRIs para os quais servem de lastro; **(3)** Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV); **(4)** Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE); **(5)** O termo de securitização do CRI foi celebrado em 22/04/2009. O CRI foi emitido em 12/01/2009 e atualizado desde essa data; **(6)** O termo de securitização do CRI foi celebrado em 07/07/2009. O CRI foi emitido em 31/05/2009 e atualizado desde essa data; **(7)** O termo de securitização do CRI foi celebrado em 09/11/2012. O CRI foi emitido em 22/11/2012 e atualizado desde essa data; **(8)**O termo de securitização do CRI foi celebrado em 07/05/2013. O CRI foi emitido em 22/04/2013 e atualizado desde essa data; **(9)** O termo de securitização do CRI foi celebrado em 29/05/2014. O CRI foi emitido em 05/06/2014 e atualizado desde essa data. **(10)** Regime fiduciário e alienação fiduciária do imóvel. Estas garantias são prestadas pelo Cedente do CCI. **(11)** Regime fiduciário e alienação parcial do imóvel e fiança bancária. Estas garantias são prestadas pelo Cedente do CCI. **(12)** O termo de securitização do CRI foi celebrado em 02 de julho de 31/12/2016. O CRI foi emitido em 20 de junho de 31/12/2016 e atualizado desde essa data. **(13)** Regime Fiduciário, Fundo de Reserva e Alienação Fiduciária dos Imóveis Canoas e Resende. **(14)** O termo de securitização do CRI foi celebrado em 04/05/2017. O CRI foi emitido em 20/04/2017 e atualizado desde essa data. O inicio da amortização foi em 20/05/2017, com amortização mensal e a ultima sendo em 20/04/2022. O CRI tem como lastro créditos imobiliários oriundos do contrato de locação firmado entre o Antares – Fundo de Investimentos Imobiliarios (FII) e a Companhia Brasileira de Distribuição S.A.. **(15)** Regime Fiduciário. **b. Relatórios de classificação de risco dos CRIs emitidos:** Os CRIs emitidos pela Companhia que constam em relatórios de classificação de risco emitidos pela Fitch foram classificados da seguinte forma: • décima primeira e décima segunda, todas com classificação de risco: AAA (bra). • sétima e décima foram classificadas AA+ (bra), mas com perspectivas negativas. **c. Aquisição, retrocessão, pagamento e inadimplência relacionados aos créditos vinculados à emissão de CRIs**

Emissão – ocorreu a seguinte emissão durante o exercício findo em 31/12/2017.

CRI	Série – emissão	Data de emissão	Data de vencimento	Valor emitido
17D0192401	5ª – 2ª	20/04/2017	20/04/2022	71.000.000

Esta emissão tem como lastro créditos imobiliários oriundos do contrato de locação firmado entre o Antares – Fundo de Investimentos Imobiliarios (FII) e a Companhia Brasileira de Distribuição S.A., no montante total de R$ 71.000.000 indexado a IPCA, com vencimentos mensais a partir de 10/05/2017 e vencimento final em 10/04/2022. Retrocessão – não ocorreram retrocessões durante o exercício findo em 31/12/2017. Inadimplência – não ocorreu inadimplência dos créditos vinculados à emissão de CRIs. Pagamentos – segue o fluxo de pagamentos das operações vinculadas as emissões dos CRI's durante o exercício findo em 31/12/2017.

CRI	Emissão/Série	Valor
08J0015454	1ª/7ª	42.455.143
09A0010251	1ª/10ª	24.652.371
09E0019228	1ª/11ª	4.226.369
09E0019227	1ª/12ª	3.996.380
10C0019685	1ª/15ª	19.593.188
12K0009233	2ª/1ª	2.974.106
13D0458950	2ª/2ª	7.849.112
14F0014733	2ª/3ª	15.046.053
15F1090800	2ª/4ª	9.924.382
17D0192401	2ª/5ª	10.682.214
		141.399.318

d. Balanço patrimonial sintético por emissão de CRI: Para elaboração dos balanços sintéticos por emissão de CRI foram utilizados os mesmos critérios contábeis observados para elaboração das demonstrações financeiras da Companhia estão sendo considerados os vencimentos dos títulos e não a intenção de recompra para se classificar curto e longo prazo. A seguir, destacamos os balanços sintéticos:

Abertura por série	1ª Emissão Série 7 (1)	Série 10 (1)	Série 11 (1)	Série 12 (1)	Série 15 (1)	2ª Emissão Séria 1 (1)	Série 2 (2)	Série 3 (1)	Série 4 (1)	Série 5 (1)	31/12/2017 Total	31/12/2016 Total
Ativo												
Circulante												
Caixa e equivalentes de caixa	–	–	–	–	–	–	–	–	132.622	–	132.622	164.662
Recebíveis imobiliários	40.233.000	23.428.420	3.146.216	1.922.579	18.050.655	1.493.982	4.879.037	10.215.077	5.688.855	13.553.823	122.611.642	107.629.568
	40.233.000	23.428.420	3.146.216	1.922.579	18.050.655	1.493.982	4.879.037	10.215.077	5.821.477	13.553.823	122.744.264	107.794.230
Não circulante												
Recebíveis imobiliários	127.506.807	78.174.906	14.845.560	28.899.679	22.442.671	20.745.735	63.023.287	77.596.345	49.203.562	50.137.121	532.575.672	563.198.392
Total do ativo	167.739.807	101.603.326	17.991.776	30.822.257	40.493.326	22.239.717	67.902.324	87.811.422	55.025.038	63.690.943	655.319.936	670.992.622
Passivo												
Circulante												
Contas a pagar	–	–	–	–	–	–	–	–	132.622	–	132.622	164.662,00
CRI a pagar	40.233.000	23.428.420	3.146.216	1.922.579	18.050.655	1.493.982	4.879.037	10.215.077	5.688.855	13.553.823	122.611.642	107.629.568
	40.233.000	23.428.420	3.146.216	1.922.579	18.050.655	1.493.982	4.879.037	10.215.077	5.821.477	13.553.823	122.744.264	107.794.230
Não circulante												
CRI a pagar	127.506.807	78.174.906	14.845.560	28.899.679	22.442.671	20.745.735	63.023.287	77.596.345	49.203.562	50.137.121	532.575.672	563.198.392
Total do passivo	167.739.807	101.603.326	17.991.776	30.822.257	40.493.326	22.239.717	67.902.324	87.811.422	55.025.038	63.690.943	655.319.936	670.992.622
Operações securitizadas	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–

(1) Agente fiduciário Oliveira Trust DTVM S.A. Agente fiduciário GDC Partners Serviços Fiduciários DTVM Ltda.

Diretoria

Carlos Javier Betancourt	**Carlos Eduardo Poli Sisti**	**Lenita T. de Almeida Campos**	**Contador** **Felipe de Ataide Pizzi**
Diretor Presidente	Diretor	Controller	CRC 1SP 254.300/O-2

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

Aos conselheiros, diretores e acionistas da BRC Securitizadora S.A. *São Paulo-SP.* **Opinião:** Examinamos as demonstrações financeiras da BRC Securitizadora S.A. (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31/12/2017 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, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da BRC Securitizadora S.A. em 31/12/2017, 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 dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". 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 de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. **Principais assuntos de auditoria:** Principal assunto de auditoria é aqueles que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Este assunto foi tratado no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre este assunto. ***Operações de certificados de recebíveis imobiliários:*** Veja a Nota 1 e 13 das demonstrações financeiras: **Principais assuntos de auditoria:** Conforme descrito na nota explicativa nº 1, a principal atividade da Companhia é a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), lastreados em créditos imobiliários de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico do qual a Companhia é parte. No âmbito de sua atividade, conduz a estruturação de operações de securitização, atrelando os recebíveis imobiliários aos correspondentes CRIs. Além disso, é a responsável pelo gerenciamento destes recebíveis, bem como os respectivos pagamentos dos CRIs em conexão às suas obrigações junto aos agentes fiduciários, legitimado a praticar todos os atos necessários à proteção dos direitos dos investidores. Devido a relevância desta transação para a Companhia, e o gerenciamento do reconhecimento, mensuração e adequação das operações divulgadas no em suas informações complementares, consideramos este assunto relevante para a nossa auditoria. **Como auditoria endereçou esse assunto:** Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) verificamos a movimentação dos Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) e identificamos as emissões e os pagamentos; (ii) para as emissões, solicitamos a documentação suporte que compreende o contrato de cessão de crédito imobiliários e o termo de securitização, assim como, validamos os valores e as informações relevantes tais como vencimentos e taxas; (iii) para os pagamentos das operações vinculadas as emissões dos Cris verificamos as liquidações dos recursos em conta corrente da companhia, (iv) analisamos o reconhecimento, mensuração e a adequação das operações divulgadas no patrimônio separado da Companhia, (v) conciliamos as posições mantidas com as informações fornecidas pelos custodiantes ou disponíveis em meios públicos, (vi) com o objetivo da validação de determinados saldos contábeis, avaliamos a correta segregação entre circulante e não circulante para 100% dos CRIs. Avaliamos também a adequação das divulgações efetuadas pela Companhia relacionadas a este assunto. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos aceitável o saldo dos Certificados dos Recebíveis Imobiliários divulgados nas informações complementares das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31/12/2017. **Outros assuntos – Demonstrações do valor adicionado:** As demonstrações do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31/12/2017, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto. **Informações fiduciárias:** Examinamos as informações complementares por emissão de CRI, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, apresentadas na nota explicativa nº 13, referentes ao exercício findo em 31/12/2017, cuja apresentação é requerida pelo artigo 12 da Lei nº 9.514, de 20 novembro de 1997, para companhias securitizadoras, e como informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação dessas informações complementares por emissão de CRI. Essas informações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto. **Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório dos auditores:** A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras 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 financeiras, 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 financeiras 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 pelas demonstrações financeiras:** A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras 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 financeiras, 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 financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. **Responsabilidades dos auditores 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 da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso: • Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, 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. • 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 Companhia e suas controladas. Se concluirmos 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 Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional. • Avaliamos 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. Comunicamo-nos com a Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos. Fornecemos também à Administração 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 financeiras 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, 26 de março de 2018.

KPMG **KPMG Auditores Independentes** CRC SP 014.428/O-06 — **Eduardo Tomazelli Remedi** Contador CRC SP 259.915/O-0

O comportamento do consumidor e o mercado imobiliário

Gabriel Rossi (*)

Embora ainda haja muitas incertezas políticas e econômicas no país, é hora dos atuantes do mercado imobiliário avaliarem o cenário cuidadosamente para que possam emergir destes anos difíceis com mais competitividade

Se por um lado, o reaquecimento do mercado não terá a velocidade de anos anteriores e dependerá, além da região onde o imóvel se localiza, da diminuição da taxa de desemprego e da estabilização do cenário político, também é possível afirmar que há uma janela de oportunidades para quem verdadeiramente entender o consumidor contemporâneo.

A nova realidade é que as marcas não controlam o relacionamento. Os consumidores o fazem. O comportamento de quem compra vem mudando rapidamente e isso exige uma visão completamente nova por parte das empresas e profissionais que atuam no setor de imóveis, para se manterem únicos e especiais. É, agora, necessário agir com mais fluência, abertamente e tomando todos os passos com o consumidor através da escuta ativa e de uma postura que não acredita em nada garantido.

O consumo passa por mudanças irreversíveis. Não dá mais para segmentar as pessoas por meio das gerações. A tecnologia e as transformações societais minaram esse processo. As mudanças não são mais geracionais: ocorrem vorazmente e com menor intervalo. Em outras palavras, comece a esquecer a idade do seu consumidor.

A questão referente à classe social também é alterada e pode ser observada pelos padrões de consumo, pois não é algo determinado por diferença de classe, mas sim por afinidade e pessoalidades. A influência não vem mais apenas do topo da pirâmide, ela flui de todos os lados. Essa mistura de influências é o verdadeiro aspiracional brasileiro. Vivemos uma época marcada pelo fim dos estereótipos e da construção da identidade. A segmentação que se faz agora é por grupos que dividem hábitos de vida semelhantes.

O setor de luxo é um ótimo exemplo da ruptura que passa o consumo. Diferente do passado, luxo agora é simplicidade, racionalidade e autenticidade. Ter tempo, ser discreto, alimentar o intelecto e a busca pelo silêncio. Ostentar agora é cafona. O novo luxo busca riqueza inteligente, aquela com significado. Esse consumir sai do egossistema e pensa no ecossistema.

A palavra que deve guiar o setor imobiliário é precisão: diferente do passado, mesmo o público mais abastado, não quer um imóvel com excesso de opções. Agora este consumidor busca algo que seja, microscopicamente, feito para a necessidade dele. Nada de dez piscinas e sete quartos. Luxo está nos detalhes, praticidade e nas experiências.

Com a volta do crescimento econômico, é imprescindível um foco cuidadoso no treinamento e desenvolvimento da equipe interna. E no momento adequado, valorizar financeiramente os colaboradores mais eficientes e familiarizados com os objetivos do negócio. O fator humano se torna peça sine qua non neste retomada.

Se coloque nos sapatos do seu cliente na pós-recessão: embora as pessoas mantêm os hábitos que adquirem e levará tempo até que o consumo volte aos padrões anteriores à crise, haverá um momento que questões que envolvem, por exemplo, o consumo sustentável ganharão novamente força. Importante também citar o ceticismo para com marcas e empresas que é fortalecido pelas tecnologias digitais.

O consumidor do mercado imobiliário procurará por permanência, mas também expectativas por futuras utilidades que chegam como forma de criatividade, inovação, confiança e experiências autênticas.

(*) - É especialista em marketing, professor da ESPM, palestrante e diretor da Gabriel Rossi Consultoria. Palestrante profissional em marketing, estrategista especializado na construção e no gerenciamento de marcas e reputação.

Este documento foi assinado digitalmente por Jornal Empresas e Negócios Ltda.. Para verificar a assinatura clique no link: https://portaldeassinaturas.com.br/Verificar/BF49-7920-7AD9-7DD4