

Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária

Demonstrações Financeiras – Dezembro de 2013

17 de fevereiro de 2014

Brazilian Mortgages
Companhia Hipotecária
Demonstrações Financeiras
Relatório dos auditores independentes sobre as
demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2013

Relatório dos auditores independentes

Aos Administradores e Acionistas
Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária

Examinamos as demonstrações financeiras da Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária (“Instituição”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2013 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício e semestre findos nessa data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração da Instituição é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil - BACEN 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.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e a adequada apresentação das demonstrações financeiras da Instituição para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia dos controles internos da Instituição. Uma auditoria inclui também a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária

Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária em 31 de dezembro de 2013, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício e semestre findos nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil.

Ênfase – Mudança de controle acionário

Conforme mencionado na Nota 1, em 19 de julho de 2012, os acionistas controladores da Companhia concretizaram a operação firmada no Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças de 31 de janeiro de 2012, referente a alienação do controle acionário do Grupo Brazilian Finance. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

São Paulo, 24 de fevereiro de 2014

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

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

BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Relatório da Administração

Senhores Acionistas,

Em cumprimento às disposições legais e estatutárias, submetemos à apreciação de V.Sas. as Demonstrações Financeiras referentes aos períodos findos em 31 de dezembro 2013 e de 2012, juntamente com o relatório de nossos auditores independentes. A Administração está à inteira disposição dos senhores acionistas para quaisquer informações que julgarem necessárias.

São Paulo, 17 de fevereiro de 2014.

BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E DE 2012

(Em milhares de reais)

| ATIVO | Nota | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| Circulante | | 982.609 | 1.081.654 |
| Disponibilidades | | 6.136 | 3.696 |
| Aplicações interfinanceiras de liquidez | 5 | 179.666 | 342.443 |
| Aplicações em depósitos interfinanceiros | | 179.666 | 342.443 |
| Títulos e valores mobiliários e instrumentos financeiros derivativos | 6 | 6.434 | 13.611 |
| Carteira própria | | 6.434 | 13.611 |
| Operações de crédito | 7 | 741.668 | 692.147 |
| Setor privado | | 802.935 | 705.708 |
| Provisão para operações de crédito | | (61.267) | (13.561) |
| Outros créditos | | 13.557 | 13.893 |
| Diversos | 8 | 14.705 | 14.633 |
| Provisão para outros créditos | | (1.148) | (740) |
| Outros valores e bens | | 35.148 | 15.864 |
| Outros valores a receber | 21.g | 34.968 | 15.714 |
| Despesas antecipadas | | 180 | 150 |
| Realizável a longo prazo | | 742.765 | 647.218 |
| Títulos e valores mobiliários e instrumentos financeiros derivativos | 6 | 40.560 | 82.621 |
| Carteira própria | | 4.051 | 48.895 |
| Vinculados à prestação de garantia | | 36.509 | 33.726 |
| Operações de crédito | 7 | 658.206 | 546.357 |
| Setor privado | | 690.726 | 575.658 |
| Provisão para operações de crédito | | (32.520) | (29.301) |
| Outros créditos | | 43.290 | 17.983 |
| Diversos | 8 | 43.295 | 17.983 |
| Provisão para outros créditos | | (5) | - |
| Outros valores e bens | | 709 | 257 |
| Despesas antecipadas | | 709 | 257 |
| Permanente | | 1 | 417 |
| Investimentos | | 1 | 1 |
| Imobilizado de uso | | - | 101 |
| Outras imobilizações de uso | | - | 704 |
| Depreciações acumuladas | | - | (603) |
| Intangível | | - | 315 |
| Ativos intangíveis | | - | 563 |
| Amortizações acumuladas | | - | (248) |
| Total do ativo | | 1.725.375 | 1.729.289 |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E DE 2012

(Em milhares de reais)

| PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO | Nota | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| Circulante | | 866.272 | 1.030.795 |
| Recursos de aceites e emissão de títulos | | 713.615 | 880.001 |
| Recursos de letras de crédito imobiliário | 9 | 713.615 | 880.001 |
| Obrigações por empréstimos | | 1.458 | 37.401 |
| Empréstimos no País - outras instituições | 10 | 1.458 | 37.401 |
| Outras obrigações | | 151.199 | 113.393 |
| Cobrança e arrecadação de tributos e assemelhados | | 236 | 149 |
| Sociais e estatutárias | | 310 | 3.053 |
| Fiscais e previdenciárias | 18 | 7.889 | 23.139 |
| Negociação e intermediação de valores | 11 | 123.629 | 73.741 |
| Diversos | | 19.135 | 13.311 |
| Exigível a longo prazo | | 635.605 | 445.912 |
| Recursos de aceites e emissão de títulos | | 535.602 | 345.729 |
| Recursos de letras de crédito imobiliário | 9 | 535.602 | 345.729 |
| Obrigações por empréstimos | | 100.000 | 100.000 |
| Empréstimos no País - outras instituições | 10 | 100.000 | 100.000 |
| Outras obrigações | | 3 | 183 |
| Fiscais e previdenciárias | 18 | 3 | 183 |
| Patrimônio líquido | 12 | 223.498 | 252.582 |
| Capital social | | | |
| De domiciliados no País | | 151.911 | 151.911 |
| Reservas de lucros | | 71.582 | 100.317 |
| Ajustes de avaliação patrimonial | | 5 | 354 |
| Total do passivo e patrimônio líquido | | 1.725.375 | 1.729.289 |

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.

BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO

PARA O 2º SEMESTRE DE 2013 E OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E DE 2012

(Em milhares de reais, exceto o prejuízo/lucro líquido por ação)

| | Nota | 2º semestre de 2013 | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
|--|------|------------------------|------------------|------------------|
| Receitas da intermediação financeira | | 145.405 | 265.756 | 235.093 |
| Rendas de operações de crédito | 7.h | 104.015 | 191.824 | 175.691 |
| Resultado de operações com títulos e valores mobiliários | | 9.191 | 24.026 | 30.304 |
| Operações de venda ou de transferência de ativos financeiros | 7.g | 32.199 | 49.906 | 29.098 |
| Despesas da intermediação financeira | | (114.643) | (193.264) | (140.180) |
| Operações de captação no mercado | 9.c | (54.638) | (96.944) | (80.895) |
| Operações de empréstimos e repasses | | (5.954) | (12.586) | (21.984) |
| Operações de venda ou de transferência de ativos financeiros | 7.g | (693) | (995) | (284) |
| Provisão para operações de crédito | 7.d | (53.358) | (82.739) | (37.017) |
| Resultado bruto da intermediação financeira | | 30.762 | 72.492 | 94.913 |
| Outras receitas (despesas) operacionais | | (76.127) | (122.233) | (76.547) |
| Receitas de prestação de serviços | 13 | 2.921 | 13.733 | 42.619 |
| Despesas de pessoal | 14 | (11.699) | (21.581) | (22.699) |
| Outras despesas administrativas | 15 | (61.968) | (106.037) | (83.882) |
| Despesas tributárias | | (4.646) | (9.759) | (11.459) |
| Outras receitas operacionais | 16 | 846 | 4.336 | 662 |
| Outras despesas operacionais | 16 | (1.581) | (2.925) | (1.788) |
| Resultado operacional | | (45.365) | (49.741) | 18.366 |
| Outras receitas (despesas) não operacionais | | (42) | 382 | (1.645) |
| Ganhos de capital | | - | - | (1.813) |
| Resultado não operacional | | (42) | 382 | 168 |
| Resultado antes da tributação sobre o lucro | | (45.407) | (49.359) | 16.721 |
| Imposto de renda | 17 | 631 | (4.329) | (16.056) |
| Contribuição social | 17 | 211 | (1.581) | (5.789) |
| Ativo fiscal diferido | | 16.510 | 26.050 | 15.316 |
| (Prejuízo)/Lucro líquido do exercício | | (28.055) | (29.219) | 10.192 |
| (Prejuízo)/Lucro líquido por ação - R\$ | | (29,21) | (30,42) | 10,61 |
| Quantidade de ações | | 960.588 | 960.588 | 960.588 |

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.

BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA

DEMONSTRAÇÃO DA MUTAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

PARA O 2º SEMESTRE DE 2013 E EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E DE 2012

(Em milhares de reais)

| | Nota | Reservas de lucros | | | | | Lucros (prejuízos) acumulados | Total |
|---|------|--------------------|---------------|------------------------|------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|----------------|
| | | Capital social | Reserva legal | Reservas para expansão | Reservas especiais de lucros | Ajustes de avaliação patrimonial | | |
| Em 31 de dezembro de 2011 | | 101.911 | 4.853 | 86.259 | - | 7 | - | 193.030 |
| Aumento de capital | | 50.000 | - | - | - | - | - | 50.000 |
| Ajuste de avaliação patrimonial - TVM | | - | - | - | - | 347 | - | 347 |
| Lucro líquido do exercício | | - | - | - | - | - | 10.192 | 10.192 |
| Destinações: | | | | | | | | |
| Dividendos complementares - R\$ 0,66 por ação | | - | - | (503) | - | - | - | (503) |
| Dividendos mínimos obrigatórios - R\$ 0,50 por ação | 12.b | - | - | - | - | - | (484) | (484) |
| Reservas | | - | 510 | 9.198 | - | - | (9.708) | - |
| Em 31 de dezembro de 2012 | | 151.911 | 5.363 | 94.954 | - | 354 | - | 252.582 |
| Em 31 de dezembro de 2012 | | 151.911 | 5.363 | 94.954 | - | 354 | - | 252.582 |
| Ajuste de avaliação patrimonial - TVM | | - | - | - | - | (349) | - | (349) |
| Prejuízo do exercício | | - | - | - | - | - | (29.219) | (29.219) |
| Destinações: | | | | | | | | |
| Cancelamento de dividendos | | - | - | - | 484 | - | - | 484 |
| Absorção de prejuízo do exercício | | - | - | (29.219) | - | - | 29.219 | - |
| Em 31 de dezembro de 2013 | | 151.911 | 5.363 | 65.735 | 484 | 5 | - | 223.498 |
| Em 30 de junho de 2013 | | 151.911 | 5.363 | 94.954 | - | 18 | (1.164) | 251.082 |
| Ajuste de avaliação patrimonial - TVM | | - | - | - | - | (13) | - | (13) |
| Prejuízo do semestre | | - | - | - | - | - | (28.055) | (28.055) |
| Destinações: | | | | | | | | |
| Cancelamento de dividendos | | - | - | - | 484 | - | - | 484 |
| Absorção de prejuízo do semestre | | - | - | (29.219) | - | - | 29.219 | - |
| Em 31 de dezembro de 2013 | | 151.911 | 5.363 | 65.735 | 484 | 5 | - | 223.498 |

BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

PARA O 2º SEMESTRE DE 2013 E EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E DE 2012

(Em milhares de reais)

| | 2º semestre de 2013 | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
|---|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fluxos de caixa das atividades operacionais | | | |
| (Prejuízo)/Lucro líquido | (28.055) | (29.219) | 10.192 |
| Ajustes que não afetam o fluxo de caixa: | | | |
| Depreciações | 14 | 28 | 73 |
| Amortizações | 62 | 120 | 105 |
| Provisão para créditos de liquidação duvidosa | 53.358 | 82.739 | 37.017 |
| Reversão/constituição de provisão para contingências | (107) | 208 | 262 |
| Perda por impairment | 338 | 338 | - |
| Lucro líquido ajustado | 25.610 | 54.214 | 47.649 |
| Variação de ativos e obrigações | | | |
| Redução (aumento) das aplicações interfinanceiras de liquidez | 181.236 | 167.347 | (268.405) |
| Redução (aumento) de títulos e valores mobiliários e instrumentos financeiros derivativos | (1.377) | 48.889 | 122.958 |
| Redução (aumento) de operações de crédito | (149.456) | (244.109) | (309.649) |
| Redução (aumento) de outros créditos | (21.406) | (24.971) | (15.305) |
| Redução (aumento) de outros valores e bens | (7.815) | (19.736) | (15.137) |
| Aumento (redução) de outros depósitos | - | - | (40) |
| Aumento (redução) de recursos de aceites e emissão de títulos | (45.243) | 23.487 | 420.161 |
| Aumento (redução) de obrigações por empréstimos e repasses | 162 | (35.943) | (73.372) |
| Aumento (redução) de outras obrigações | 24.184 | 30.161 | (2.656) |
| Imposto de renda e contribuição social pagos | 3.607 | 7.741 | 21.845 |
| Caixa gerado (utilizado) proveniente das (nas) atividades operacionais | 9.502 | 7.080 | (71.951) |
| Fluxos de caixa das atividades de investimento | | | |
| Alienação de intangíveis | - | - | 24.813 |
| Aquisições de imobilizado de uso | - | - | (48) |
| Aquisições de intangíveis | (38) | (70) | (82) |
| Caixa gerado (utilizado) proveniente das (nas) atividades de investimento | (38) | (70) | 24.683 |
| Fluxos de caixa das atividades de financiamento | | | |
| Aumento de capital | - | - | 50.000 |
| Dividendos pagos | - | - | (949) |
| Caixa gerado (utilizado) proveniente das (nas) atividades de financiamento | - | - | 49.051 |
| Fluxo de caixa gerado (utilizado) no semestre/exercício | 9.464 | 7.010 | 1.783 |
| Caixa e equivalente de caixa no início do semestre/exercício | 1.242 | 3.696 | 1.913 |
| Caixa e equivalente de caixa no fim do semestre/exercício | 10.706 | 10.706 | 3.696 |

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.

BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

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.

As atividades empresariais são suportadas por uma estrutura corporativa única 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 diversas atividades no ramo imobiliário.

Em 19/07/2012, os acionistas da Companhia ("BFRE"), controladora indireta da Brazilian Mortgages, reunidos em Assembleia Geral Extraordinária, aprovaram a cisão parcial da BFRE com a incorporação da parcela cindida pela BPMB IV Participações S.A. ("BPMB IV"), por meio da qual foi cindida da BFRE e vertido para a BPMB IV o investimento detido na Brazilian Capital Companhia de Gestão de Investimentos ("Brazilian Capital"). Adicionalmente, também na mesma data e após a cisão descrita acima, foram concluídas: (i) a aquisição indireta, pelo Banco PAN, de 100% do capital social da BFRE, e consequentemente dos ativos de origem, financiamento e securitização desenvolvidos pelas controladas da BFRE, quais sejam: BM Sua Casa Promotora de Vendas Ltda., Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária e Brazilian Securities Companhia de Securitização; e (ii) a aquisição indireta, pelo BTG Pactual, de 100% do capital social da Brazilian Capital, a qual desenvolve atividades de gestão de investimentos em ativos imobiliários e que também atua como gestora e/ou consultora de investimentos para fundos de investimento imobiliários ou em participação.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo Banco Central do Brasil – BACEN e com a Lei das Sociedades por Ações, apresentadas de acordo com os critérios estabelecidos pelo Plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional – COSIF.

Em 28/12/2007, foi promulgada a Lei nº 11.638, alterada pela Medida Provisória - MP nº 449, de 03/12/2008, convertida na Lei nº 11.941/09 que modificaram e introduziram novos dispositivos à Lei das Sociedades 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, as modificações nas práticas contábeis, aprovadas pelo Banco Central do Brasil, foram adotadas pela Companhia, conforme aplicável, a partir das demonstrações financeiras anuais do exercício de 2008 e estão sendo aplicadas de maneira uniforme a partir de 2009, os seguintes pronunciamentos já homologados pelo BACEN são:

1. CPC 01 (R1) – Redução ao valor recuperável de ativos – homologado pela Resolução CMN nº 3.566/08;
2. CPC 03 (R2) – Demonstração do fluxo de caixa – homologado pela Resolução CMN nº 3.604/08;
3. CPC 05 (R1) – Divulgação sobre partes relacionadas – homologadas pela Resolução CMN nº 3.750/09;
4. CPC 25 – Provisões, passivos contingentes e ativos contingentes – homologados 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 estimativas e retificação de erro – homologado pela Resolução CMN nº 4.007/11;
8. CPC 00 (R1) – Estrutura Conceitual para Elaboração e Divulgação de Relatório Contábil – Financeiro – homologado pela Resolução CMN nº 4.144/12.

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, a divulgação de ativos e passivos contingentes na data das demonstrações financeiras, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas não se limita à seleção da vida útil de bens do ativo fixo, mas se estende às provisões necessárias para passivos contingentes, provisões para créditos de liquidação duvidosa, valor justo, impostos diferidos e demais encargos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

As demonstrações financeiras, referentes ao exercício findo em 31/12/2013, foram aprovadas pelo Conselho de Administração e Diretoria em 17/02/2014.

BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

3. Principais práticas contábeis

a) Resultado do período

O resultado do período é apurado segundo o regime de competência.

b) Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários foram contabilizados de acordo com os critérios para registro e avaliação, determinados pela Circular nº 3.068, de 08/11/2001, do BACEN, que considera a intenção de negociação pela Administração nas seguintes categorias:

- Títulos para negociação: títulos e valores mobiliários adquiridos com o propósito de serem ativos e frequentemente negociados, ajustados pelo valor de mercado em contrapartida ao resultado do período;
- Títulos disponíveis para venda: títulos e valores mobiliários que não se enquadram como títulos para negociação, nem como títulos mantidos até o vencimento, ajustados pelo valor de mercado em contrapartida à conta destacada do patrimônio líquido;
- Títulos mantidos até o vencimento: títulos e valores mobiliários, exceto ações não resgatáveis, para os quais haja intenção ou obrigação e capacidade para mantê-los em carteira até o vencimento, avaliados ao custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos auferidos, em contrapartida ao resultado do período.

Os ganhos e perdas de títulos disponíveis para venda, quando realizados, são reconhecidos na data de negociação na demonstração do resultado, em contrapartida de conta específica do patrimônio.

Os declínios no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários disponíveis para a venda e mantidos até o vencimento, abaixo de seus respectivos custos relacionados a razões não temporárias, são refletidos no resultado como perdas realizadas.

c) Operações de crédito

As operações de crédito são registradas por seus valores iniciais, acrescidos de juros e atualização monetária.

A provisão para créditos de liquidação duvidosa foi constituída com base na Resolução nº 2.682, de 21/12/1999, do Conselho Monetário Nacional, sendo julgada suficiente para absorver as perdas na realização de créditos, estimada com base na análise das operações em aberto, dos riscos específicos e globais da carteira.

d) Imobilizado de uso e intangível

O imobilizado de uso e o intangível estão contabilizados ao custo de aquisição/formação. A depreciação ou amortização, quando aplicável, é calculada pelo método linear, utilizando taxas anuais estabelecidas com base na vida útil e econômica dos bens.

O intangível refere-se a direitos de uso de softwares, contabilizados pelo custo e amortizados em 60 meses. Adicionalmente, até 19/07/2012, incluía o montante pago pela aquisição das atividades de administração dos Fundos de Investimento Imobiliário, conforme nota 21.e.

e) Ativos e passivos circulante, realizável e exigível a longo prazo

São demonstrados pelos valores de realização e liquidação, respectivamente, e contemplam as variações monetárias e cambiais, quando aplicável, bem como, os rendimentos e encargos auferidos ou incorridos até o encerramento do balanço, reconhecidos em base "pró-rata" dia.

f) Provisão para imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social foram calculados com base no lucro tributável, ajustado nos termos da legislação pertinente, às alíquotas de 15% acrescida de adicional de 10% sobre o montante do limite fiscal e 9%, respectivamente.

De acordo com a Medida Provisória nº 449/08, convertida na Lei nº 11.941/09, as modificações no critério de reconhecimento de receitas, custos e despesas computadas na aplicação do lucro líquido do exercício, introduzidas pela Lei nº 11.638/07 e pelos artigos 36 e 37 da referida Medida Provisória, não tem efeitos para fins de apuração do lucro real da pessoa jurídica optante pelo Regime Tributário de Transição - RTT, devendo ser considerados, para fins tributários, os métodos e critérios contábeis vigentes em 31/12/2007. Para fins contábeis, os efeitos tributários da adoção da Lei nº 11.638/07 estão registrados nos ativos e passivos diferidos correspondentes.

A Companhia possui créditos tributários e impostos diferidos, ambos sobre adições ou exclusões temporariamente indedutíveis na apuração dos tributos, respectivamente nos valores de R\$ 43.235 (31/12/2012 - R\$ 17.186) e R\$ 3 (31/12/2012 - R\$ 183). No exercício foram reconhecidos créditos tributários no valor de R\$ 26.050 (31/12/2012 - R\$ 10.980) e reversão de provisão de impostos diferidos no valor de R\$ 180 (31/12/2012 - R\$ 4.157), sobre provisão para operações de crédito e outras provisões não dedutíveis.

g) Caixa e equivalente de caixa

Compreende numerário em espécie e depósitos bancários disponíveis, bem como aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa, sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor e que possuem vencimento inferior a 90 dias, na data de aquisição.

BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

h) Valor recuperável

A Companhia efetua periodicamente a análise sobre a recuperação dos valores registrados no imobilizado e no intangível, a fim de que sejam identificadas evidências de perdas não recuperáveis, quando aplicável.

i) Passivos e ativos contingentes

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação dos passivos contingentes são efetuados de acordo com os critérios definidos na Resolução nº 3.823, de 16/12/2009, que aprovou o CPC 25 – “Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes”. São reconhecidos nas demonstrações financeiras quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela Administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem qualquer divulgação ou registro contábil.

No caso dos ativos contingentes, não são reconhecidos nas demonstrações contábeis, uma vez que pode tratar-se de resultado que nunca venha a ser realizado. O ativo contingente é divulgado, quando for provável a entrada de benefícios econômicos.

4. Caixa e equivalente de caixa

| | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
|--|---------------|--------------|
| Caixa | 1 | 1 |
| Depósitos bancários | 6.135 | 3.695 |
| Total de disponibilidades (caixa) | 6.136 | 3.696 |
| Aplicações interfinanceiras de liquidez ^(a) | 4.570 | - |
| Total de caixa e equivalente de caixa | 10.706 | 3.696 |

(a) Inclui as operações cujos vencimentos na data da efetiva aplicação seja igual ou inferior a 90 dias e que apresentem risco insignificante de mudança de valor justo.

5. Aplicações interfinanceiras de liquidez

Em 31/12/2013, compreendem em aplicações em certificados de depósitos interfinanceiros, no montante de R\$ 179.666 (31/12/2012 - R\$ 342.443), com vencimento até 29/12/2014, e remuneração de 100% a.a. do CDI (31/12/2012 - vencimento até março de 2013 e remuneração de 98% a.a. a 102,50% a.a. do CDI).

6. Títulos e valores mobiliários e instrumentos financeiros derivativos

a) A carteira de títulos e valores mobiliários é composta como segue:

| | 31/12/2013 | | 31/12/2012 | |
|---|----------------|------------------|----------------|------------------|
| | Valor de custo | Valor de mercado | Valor de custo | Valor de mercado |
| Carteira própria | | | | |
| Títulos Disponíveis para Venda | | | | |
| Letras Financeiras do Tesouro - LFT | 4.050 | 4.051 | 54.673 | 54.679 |
| Cotas de Fundos em Direitos Creditórios | 6.434 | 6.434 | 7.300 | 7.827 |
| Subtotal | 10.484 | 10.485 | 61.973 | 62.506 |
| Vinculados a prestação de garantia | | | | |
| Títulos Disponíveis para Venda | | | | |
| Letras Financeiras do Tesouro - LFT | 36.501 | 36.509 | 33.722 | 33.726 |
| Subtotal | 36.501 | 36.509 | 33.722 | 33.726 |
| Total | 46.985 | 46.994 | 95.695 | 96.232 |

O valor de mercado das cotas de Fundos em Direitos Creditórios é avaliado conforme o valor patrimonial das cotas. O valor de mercado dos títulos públicos é aquele negociado no mercado secundário de títulos públicos, obtido por meio da Anbima.

Em 31/12/2013 e 31/12/2012, parcela das Letras Financeiras do Tesouro - LFT estão dadas em garantia de captações efetuadas pela Companhia (nota 10).

b) Vencimento dos títulos

Em 31/12/2013 e 31/12/2012, as Letras Financeiras do Tesouro - LFT possuem remuneração da taxa Selic e vencimento até 07/09/2015.

BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

As Cotas de Fundos em Direitos Creditórios e as Cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários são considerados como "sem vencimento".

7. Operação de crédito

As operações de crédito compreendem, em sua maioria, financiamentos imobiliários para término de obra, financiamentos imobiliários para aquisição e financiamentos imobiliários com garantia e alienação fiduciária. São atualizadas pela Taxa de Referência - TR, adicionada de 6,32% a.a. a 19,56% a.a. (31/12/2012 - 7,95% a.a. a 19,56% a.a.), ou Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, adicionado de 0,00% a.a. a 18,50% a.a. (2012 - 0,00% a.a. a 19,56% a.a.) ou taxas pré-fixadas de 10,43% a.a. a 19,95% a.a. (31/12/2012 - 10,43% a.a. a 19,95% a.a.). Os juros são pagos mensalmente e as operações possuem vencimento até dezembro de 2048.

a) Composição da carteira por tipo de operação:

| | % | 31/12/2013 | % | 31/12/2012 |
|--|-------------|------------------|-------------|------------------|
| Financiamentos habitacionais | 63% | 946.816 | 61% | 783.816 |
| Financiamentos de empreendimentos imobiliários | 13% | 190.462 | 12% | 157.990 |
| Empréstimo com garantia imobiliária | 24% | 356.383 | 27% | 339.560 |
| Total | 100% | 1.493.661 | 100% | 1.281.366 |

b) Composição da carteira por rating e prazo de vencimento:

| | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
|---|------------------|------------------|
| Vencidos a partir de 15 dias | 126.465 | 11.162 |
| Vencidos até 15 dias e a vencer até 90 dias | 168.922 | 253.952 |
| A Vencer entre 91 e 360 dias | 507.548 | 440.594 |
| A Vencer há mais de 360 dias | 690.726 | 575.658 |
| Total | 1.493.661 | 1.281.366 |

c) Composição da carteira de crédito por nível de risco e provisão para créditos de liquidação duvidosa:

| Nível de Risco | Provisão (%) | A vencer | Vencidos | 31/12/2013 | | 31/12/2012 | |
|-----------------------------|--------------|------------------|----------------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| | | | | Total da carteira | Provisão | Total da carteira | Provisão |
| AA | - | - | - | - | - | 643.591 | - |
| A | 0,5 | 811.358 | - | 811.358 | (4.057) | 442.492 | (2.376) |
| B | 1,0 | 212.812 | 50.158 | 262.970 | (2.630) | 42.404 | (455) |
| C | 3,0 | 115.162 | 66.843 | 182.005 | (5.460) | 46.054 | (1.485) |
| D | 10,0 | 66.739 | 65.413 | 132.152 | (13.215) | 51.515 | (5.534) |
| E | 30,0 | 6.597 | 18.901 | 25.498 | (7.649) | 24.767 | (7.981) |
| F | 50,0 | 99 | 17.193 | 17.292 | (8.646) | 5.760 | (3.094) |
| G | 70,0 | 6.931 | 27.254 | 34.185 | (23.929) | 11.474 | (8.628) |
| H | 100,0 | 32 | 28.169 | 28.201 | (28.201) | 13.309 | (13.309) |
| Operações de crédito | | 1.219.730 | 273.931 | 1.493.661 | (93.787) | 1.281.366 | (42.862) |
| Outros créditos | | 1.329.971 | - | 1.329.971 | (1.153) | 1.702 | (740) |
| Total | | 2.549.701 | 273.931 | 2.823.632 | (94.940) | 1.283.068 | (43.602) |

d) Movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa:

| | 2º semestre de 2013 | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
|-------------------------------------|------------------------|---------------|---------------|
| Saldo no início do exercício | 60.769 | 43.602 | 15.904 |
| Constituição da provisão | 70.604 | 123.637 | 66.628 |
| Reversão da provisão | (17.246) | (40.898) | (29.611) |
| Baixados como prejuízo | (19.187) | (31.401) | (9.319) |
| Saldo no final do exercício | 94.940 | 94.940 | 43.602 |

Durante o exercício, a Companhia recuperou créditos, anteriormente baixados para prejuízo, no montante de R\$ 7.956 (31/12/2012 - R\$ 1.711). Adicionalmente, renegociou créditos no montante de R\$ 512.750 (31/12/2012 - R\$ 682.176). O volume de renegociações se justifica pela característica do produto, garantido por hipotecas, que requer a prorrogação dos contratos sempre que há atraso nos cronogramas das obras dos empreendimentos, necessidade de ampliação da carência para a comercialização das unidades ou suplementações para conclusão das obras.

Também foram renegociados, R\$ 18.038 (31/12/2012 - R\$ 13.994), referentes aos contratos de Aquisição e Refinanciamento, varejo, como fruto das ações de cobrança possibilitando a recuperação de clientes inadimplentes.

BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

e) Classificação por setor de atividade:

| | % | 31/12/2013 | % | 31/12/2012 |
|---------------------------|-------------|------------------|-------------|------------------|
| Pessoa Física | 43% | 648.229 | 38% | 489.524 |
| Serviços | 57% | 845.432 | 62% | 791.842 |
| Construção e Incorporação | 57% | 845.432 | 62% | 791.842 |
| Total | 100% | 1.493.661 | 100% | 1.281.366 |

f) Concentração das operações de crédito:

| | % | 31/12/2013 | % | 31/12/2012 |
|---------------------------------|-------------|------------------|-------------|------------------|
| Maiores Devedores | | | | |
| 10 maiores devedores | 15% | 228.214 | 19% | 248.324 |
| 50 seguintes maiores devedores | 30% | 445.510 | 31% | 402.744 |
| 100 seguintes maiores devedores | 17% | 258.515 | 14% | 182.166 |
| Demais devedores | 38% | 561.422 | 36% | 448.132 |
| Total | 100% | 1.493.661 | 100% | 1.281.366 |

g) Operações de venda ou de transferência de ativos financeiros

No período findo em 31/12/2013 e 31/12/2012, foram realizadas cessões de créditos, conforme demonstrado a seguir:

| | 31/12/2013 | | | 31/12/2012 | | |
|-------------------------|--------------------|-------------------|-----------|--------------------|-------------------|-----------|
| | Valor da cessão | Valor presente | Resultado | Valor da cessão | Valor presente | Resultado |
| Cessões sem coobrigação | 742.133 | 693.222 | 48.911 | 500.982 | 472.168 | 28.814 |

h) Rendas de operações de crédito

| | 2º semestre de | | |
|--|----------------|----------------|----------------|
| | 2013 | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
| Rendas de financiamentos habitacionais | 57.436 | 105.618 | 104.015 |
| Rendas de empreendimentos imobiliários | 12.924 | 22.622 | 14.281 |
| Rendas de empréstimos | 29.300 | 55.629 | 55.673 |
| Recuperação de créditos baixados como prejuízo | 4.355 | 7.955 | 1.722 |
| Total | 104.015 | 191.824 | 175.691 |

8. Outros créditos diversos

| | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
|---|---------------|---------------|
| Crédito tributário | 43.236 | 17.186 |
| Impostos e contribuição a compensar | 7.741 | 8.585 |
| Adiantamentos de comissões ^(a) | 1.330 | 1.702 |
| Créditos imobiliários ^(b) | 4.085 | 1.764 |
| Valores a receber de ligadas ^(c) | 1.091 | 2.644 |
| Outros | 517 | 735 |
| Total | 58.000 | 32.616 |

(a) Conforme instrumentos datados de 10/06/2008, 29/06/2011 e 27/05/2013.

(b) Correspondem substancialmente a montantes de créditos imobiliários amortizados, cuja liquidação financeira ocorreu substancialmente em janeiro de 2014.

(c) Em 31/12/2013, inclui R\$ 881 (31/12/2012 - R\$ 2.596) correspondente a valores a liquidar provenientes de contratos cedidos, cuja cobrança continua a ser efetuada pela instituição cedente, conforme previsão contratual.

9. Recursos de letras de crédito imobiliário

a) Diversificação por prazo

| | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
|-----------------|------------------|------------------|
| Até 3 meses | 228.752 | 587.909 |
| De 3 a 12 meses | 484.863 | 292.092 |
| De 1 a 3 anos | 535.602 | 345.729 |
| Total | 1.249.217 | 1.225.730 |

BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

b) Diversificação por indexador

| | <u>31/12/2013</u> | <u>31/12/2012</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| CDI | 1.237.286 | 1.221.430 |
| Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M | 1.203 | 2.644 |
| Taxa pré-fixada | 10.728 | 1.656 |
| Total | 1.249.217 | 1.225.730 |

Em 31/12/2013, as letras de crédito imobiliário são atualizadas pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, adicionadas de taxas de juros que variam de 4,00% a.a. a 5,30% a.a. (31/12/2012 - 2,83% a.a. a 6,00% a.a.) ou pela taxa pré-fixada de 7,36% a.a. a 12,08% a.a. (31/12/2012 - 7,51% a.a. a 12,08% a.a.), ou por percentuais de 84,50% a.a. a 102,50% a.a. (31/12/2012 - 5,00% a.a. a 100,00% a.a.) do CDI, e com vencimento até setembro de 2016.

c) Despesas de captação no mercado aberto

| | 2º Semestre de | | |
|---|-----------------------|-------------------|-------------------|
| | <u>2013</u> | <u>31/12/2013</u> | <u>31/12/2012</u> |
| Letras de crédito Imobiliário - LCI | 53.712 | 95.072 | 79.315 |
| Contribuições ao Fundo Garantidor de Créditos - FGC | 926 | 1.872 | 1.580 |
| Total | 54.638 | 96.944 | 80.895 |

10. Obrigações por empréstimos no país

Os empréstimos no país, em 31/12/2013, referem-se a Cédulas de Crédito Bancário - CCB tomados pela Companhia junto a Instituições Financeiras, no montante de R\$ 101.458 (31/12/2012 - R\$ 137.401), remunerados por 100% do CDI, adicionado de taxa de 3,30% a.a. com vencimento até 11/04/2016.

11. Outras obrigações - Negociação e intermediação de valores

| | <u>31/12/2013</u> | <u>31/12/2012</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Valores a liberar de operações de crédito ^(a) | 122.299 | 73.072 |
| Outros ^(b) | 1.330 | 669 |
| Total | 123.629 | 73.741 |

(a) Refere-se a operações de crédito concedidas que possuem seus montantes em fase de liberação financeira junto aos mutuários.

(b) Em 31/12/2013, inclui R\$ 376 de valores que serão pagos a clientes que tiveram seus bens retomados por inadimplência.

12. Patrimônio líquido

a) Capital Social

O capital social está representado por 960.588 ações, sendo 480.294 ações ordinárias e 480.294 ações preferenciais (31/12/2012 - 960.588 ações, (sendo 480.294 ações ordinárias e 480.294 ações preferenciais), todas nominativas sem valor nominal, totalmente subscrito e integralizado na data do balanço, por acionistas domiciliados no país.

Em Assembleia Geral Extraordinária de 08/02/2012, foi aprovado o aumento de capital pela sua acionista BMSR II Participações S.A., no montante de R\$ 50.000, mediante a emissão de 197.628 novas ações. O referido aumento de capital foi homologado pelo Banco Central do Brasil em 22/02/2012.

b) Dividendos e Reservas

O Estatuto determina a distribuição de dividendos no mínimo de 5% sobre o lucro líquido do exercício, após a destinação para a reserva legal.

Em Assembleia Geral Ordinária realizada em 30/03/2012 foram aprovadas pela Diretoria as Demonstrações Financeiras e o Relatório da Administração do exercício findo em 31 de dezembro de 2011; houve a distribuição de dividendos mínimos obrigatórios no montante de R\$ 446, de acordo com as disposições estatutárias e a distribuição de dividendos adicionais no valor de R\$ 503, totalizando R\$ 949, os quais foram pagos em 11/06/2012. Adicionalmente houve a retenção de lucros remanescentes para reinvestimentos nas atividades da Companhia, com base em orçamento de capital aprovado pela Administração.

BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

Em Assembleia Geral Ordinária realizada em 30/04/2013 foram aprovadas pela Diretoria as Demonstrações Financeiras e o Relatório da Administração do exercício findo em 31/12/2012; houve a distribuição de dividendos mínimos obrigatórios no montante de R\$ 484, de acordo com as disposições estatutárias. Adicionalmente houve a retenção de lucros remanescentes para reinvestimentos nas atividades da Companhia, com base em orçamento de capital aprovado pela Administração.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30/12/2013, foi deliberado a dispensa, pela Companhia, do pagamento de R\$ 484 referentes a dividendos do exercício social findo em 31/12/2012. Esse montante será destinado à Reserva Especial de

13. Receitas de Prestação de Serviços

| | 2º Semestre de | | |
|---|----------------|---------------|---------------|
| | 2013 | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
| Taxas de estruturação de operações | 2.279 | 13.091 | 21.297 |
| Taxa de administração de FII's ^(a) | - | - | 15.818 |
| Assessoria financeira | - | - | 5.504 |
| Rendas de outros serviços | 642 | 642 | - |
| Total | 2.921 | 13.733 | 42.619 |

(a) A partir de 19/07/2012, a Companhia transferiu a administração de FII's ao BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (Nota 21.e).

14. Despesas de pessoal

| | 2º Semestre de | | |
|-----------------------------|----------------|---------------|---------------|
| | 2013 | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
| Honorários da diretoria | 2.474 | 4.241 | 4.114 |
| Demais remunerações diretas | 5.649 | 10.737 | 11.787 |
| Custos previdenciários | 1.743 | 3.206 | 3.180 |
| Outros custos sociais | 377 | 775 | 1.049 |
| Benefícios | 1.436 | 2.565 | 2.467 |
| Treinamentos | 20 | 57 | 102 |
| Total | 11.699 | 21.581 | 22.699 |

15. Outras despesas administrativas

| | 2º Semestre de | | |
|--|----------------|----------------|---------------|
| | 2013 | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
| Intermediação de negócios ^(a) | 43.203 | 67.812 | 40.566 |
| Assessoria técnica | 5.911 | 11.670 | 12.080 |
| Comissão por distribuição de LCIs | 1.496 | 4.308 | 7.968 |
| Comissão - parcerias | 4.809 | 8.255 | 8.792 |
| Taxa de fiscalização de obras | 927 | 2.536 | 2.865 |
| Despesa de aluguéis e condomínio | 265 | 1.221 | 1.586 |
| Honorários advocatícios | 612 | 940 | 1.131 |
| Escrituração | - | - | 1.135 |
| Cadastro | 196 | 556 | 1.590 |
| Cartório | 464 | 1.042 | 1.272 |
| Serviços de terceiros | 259 | 496 | 989 |
| Serviços do sistema financeiro | 461 | 730 | 728 |
| Tecnologia e Sistema | 868 | 1.437 | 475 |
| Marketing | 898 | 2.280 | 342 |
| Telecomunicações | 113 | 239 | 306 |
| Despesa de amortização e depreciação | 76 | 148 | 178 |
| Auditoria | 199 | 338 | 447 |
| Outras | 1.211 | 2.029 | 1.432 |
| Total | 61.968 | 106.037 | 83.882 |

(a) Corresponde a despesas de serviços em decorrência de intermediação de negócios para a BM Sua Casa Promotora de Vendas Ltda. (Nota 19.a)

BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMOSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

16. Outras receitas e despesas operacionais

| | 2º Semestre de | | |
|------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2013 | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
| Receitas: | | | |
| Recuperação de encargos e despesas | 792 | 2.627 | 620 |
| Reversão de provisão | (62) | 1.023 | - |
| Variações monetárias ativas | 52 | 86 | 38 |
| Outras | 64 | 600 | 4 |
| Sub total | 846 | 4.336 | 662 |
| Despesas: | | | |
| Provisão para contingências | 80 | (311) | (401) |
| Variações monetárias passivas | (1.650) | (2.479) | (1.109) |
| Outras | (11) | (135) | (278) |
| Sub total | (1.581) | (2.925) | (1.788) |
| Total | (735) | 1.411 | (1.126) |

17. Imposto de renda e contribuição social

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

| | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
|---|---------------|----------------|
| Resultado antes do imposto de renda e contribuição social | (49.359) | 16.721 |
| Alíquota efetiva | 34% | 34% |
| Encargos/créditos total do imposto de renda e contribuição social, de | 16.782 | (5.685) |
| Efeito no cálculo dos tributos: | | |
| Outros valores | 3.358 | (844) |
| Resultado de imposto de renda e contribuição social do período | 20.140 | (6.529) |

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

| | Saldos em | | | Saldos em 31 de dezembro de 2013 |
|--|------------------------|---------------|----------------|----------------------------------|
| | 31 de dezembro de 2012 | Constituição | Realização | |
| Provisão para créditos de liquidação duvidosa | 17.068 | 25.427 | - | 42.495 |
| Provisão para contingências cíveis | 118 | 23 | (96) | 45 |
| Provisão para contingências trabalhistas | - | 145 | (15) | 130 |
| Provisão para contingências tributárias | - | - | - | - |
| Provisão para gratificação de funcionários / PLR | - | 529 | (421) | 108 |
| Outras provisões | - | 1.722 | (1.264) | 458 |
| Total dos créditos tributários sobre diferenças temporárias | 17.186 | 27.846 | (1.796) | 43.236 |
| Total dos créditos tributários | 17.186 | 27.846 | (1.796) | 43.236 |
| Obrigações fiscais diferidas | (183) | - | 180 | (3) |
| Créditos tributários líquidos das obrigações fiscais | 17.003 | 27.846 | (1.616) | 43.233 |

c) Previsão de realização dos créditos tributários sobre diferenças temporárias, prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social:

A projeção da realização do crédito tributário foi elaborada com base no atual plano de negócios aprovado pelo Conselho de Administração em 31/12/2013. O imposto de renda e a contribuição social diferidos serão realizados à medida que as diferenças temporárias sejam revertidas ou se enquadrem nos parâmetros de dedutibilidade fiscal ou quando os prejuízos fiscais que os originaram forem compensados.

Apresenta-se a seguir a estimativa de realização desses créditos:

BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

| | Diferências temporárias | | Prejuízo fiscal e base negativa | | Total | |
|--------------|-------------------------|---------------|---------------------------------|------------|---------------|---------------|
| | 31/12/2013 | 31/12/2012 | 31/12/2013 | 31/12/2012 | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
| 2014 | 9.205 | 17.186 | - | - | 9.205 | 17.186 |
| 2015 | 8.517 | - | - | - | 8.517 | - |
| 2016 | 8.516 | - | - | - | 8.516 | - |
| 2017 | 8.499 | - | - | - | 8.499 | - |
| 2018 | 8.499 | - | - | - | 8.499 | - |
| Total | 43.236 | 17.186 | - | - | 43.236 | 17.186 |

Em 31/12/2013, o valor presente dos créditos tributários, calculados considerando a taxa média de captação do Banco Pan, totalizava R\$ 29.862 na BM (31/12/2012 R\$ 14.071).

d) Obrigações fiscais diferidas:

| | 31/12/2012 | Constituição | Realização | 31/12/2013 |
|----------------------------------|------------|--------------|------------|------------|
| Ajuste a valor de mercado de TVM | (183) | - | 180 | (3) |

18. Fiscais Previdenciárias

| | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
|---|--------------|---------------|
| Provisão para imposto de renda diferido | 3 | 183 |
| Impostos e contribuições sobre lucros a pagar | 6.376 | 21.845 |
| Cofins a recolher | 520 | 447 |
| Pis a recolher | 84 | 73 |
| Impostos e contribuições sobre salários | 603 | 544 |
| ISS – Impostos sobre serviços a recolher | 12 | 66 |
| Impostos retidos na fonte sobre terceiros | 150 | 93 |
| Outros | 144 | 71 |
| Total | 7.892 | 23.322 |

19. Transações entre partes relacionadas

a) As operações entre as partes relacionadas, bem como os ativos, os passivos, as receitas e as despesas correspondentes, podem ser assim sumariados:

| | 31/12/2013 | | 31/12/2012 | |
|---|-------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
| | Ativos (passivos) | Receitas (despesas) | Ativos (passivos) | Receitas (despesas) |
| BMSR II Participações S.A. ⁽ⁱ⁾ | | | | |
| Dividendos a pagar (Nota 12.b) | - | - | (484) | - |
| Brazilian Finance & Real Estate S.A. ^(k) | | | | |
| Valores a pagar ^(a) | (8) | - | (56) | - |
| Brazilian Securities Companhia de Securitização ^(k) | | | | |
| Valores a receber ^(a) | - | - | 29 | - |
| BM Sua Casa Promotora de Vendas Ltda. ^(k) | | | | |
| Valores a receber ^(a) | - | - | 19 | - |
| Valores a pagar ^(b) | (7.269) | (67.812) | (3.530) | (40.566) |
| Banco Pan ⁽ⁱ⁾ | | | | |
| Depósitos Bancários | 2 | - | - | - |
| Aplicações Interfinanceiras de Liquidez ^(c) | 179.666 | 19.394 | 342.443 | 6.477 |
| Valores a receber ^(d) | 1.091 | - | 2.596 | - |
| Valores a pagar ^(a) | (3.211) | - | - | - |
| Panamericana de Seguros S.A. ^(k) | | | | |
| Valores a pagar ^(e) | (8) | (108) | (54) | (50) |
| Panserv Prestadora de Serviço Ltda. ^(k) | | | | |
| Valores a pagar ^(b) | (122) | (870) | (69) | (155) |
| Banco BTG Pactual ⁽ⁱ⁾ | | | | |
| Depósitos Bancários | 1 | - | - | - |
| Valores a pagar ^(f) | (152) | (152) | - | - |
| Recursos de Letras de Crédito Imobiliário ^(g) | (24.888) | (2.571) | (78.769) | (1.501) |
| BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ^(k) | | | | |
| Transferência de Administração dos FII's ^(h) | - | - | - | (1.813) |

BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

- (a) Reembolso de despesas administrativas.
 - (b) Referem-se a valores a pagar referentes a comissões em decorrência de intermediação de negócios.
 - (c) Referem-se a aplicações em depósitos interfinanceiros, as quais são atualizadas pelo percentual de 100,00% do CDI, com vencimento até 29/12/2014.
 - (d) O montante de R\$ 1.175 refere-se a valores a liquidar provenientes de contratos cedidos ao Banco Pan, cuja cobrança continua a ser efetuada pela instituição cedente, conforme previsão contratual.
 - (e) Refere-se a despesa com seguro de vida.
 - (f) Comissão por distribuição de LCIs.
 - (g) Referem-se a captação de LCIs, as quais são atualizadas pelo percentual de 84,50% a 102,50% do CDI, com vencimento até setembro de 2016.
 - (h) Conforme "Acordo Comercial para Transferência de Administração de Fundos de Investimento Imobiliário", firmado em 19/07/2012, a BM transferiu a administração dos FII's para o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, gerando um prejuízo na venda de R\$ 1.813. Todavia, a BM auferiu receita de R\$ 4.811 com a administração dos respectivos fundos durante o exercício de 2012 até a efetiva transferência para o novo administrador.
 - (i) Controladora direta.
 - (j) Controlador (a) indireto (a).
 - (k) Ligada.
- b)** A remuneração do pessoal chave da Administração está divulgada na nota 14 e refere-se a benefícios de curto prazo. O contrato de remuneração baseado em ações está divulgado na nota 21.d.

20. Gestão de riscos

A gestão e controle dos riscos da Companhia têm suas políticas aderentes às melhores práticas de mercado e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Foram estabelecidas políticas e procedimentos e implantado um sistema de gestão de riscos capaz de identificar, mensurar, gerir, avaliar, controlar e mitigar os riscos inerentes aos seus negócios, proporcionando à Diretoria Executiva uma visão de todos os riscos incorridos, esperados e não esperados.

As políticas de gestão de riscos são destinadas a suportar a formulação do apetite ao risco, guiar os colaboradores e constituir procedimentos para monitorar, controlar, dimensionar, avaliar e reportar os riscos à Diretoria Executiva. A Companhia revisa e atualiza regularmente suas políticas e sistemas de gestão de riscos de forma a refletir mudanças no ambiente, fatores internos e externos, nos mercados e produtos e a condução de melhores práticas.

i. Governança e responsabilidade sobre riscos

A estrutura de Governança do Conglomerado tem por objetivo monitorar, aprimorar e recomendar ao Conselho de Administração e à Diretoria, os princípios, diretrizes e melhores práticas de governança corporativa e de gestão de riscos. A estrutura tem a responsabilidade de definir, gerir e atestar a aderência aos Códigos de Ética e de Boas Condutas; avaliar possíveis conflitos de interesses; adotar estratégias e medidas voltadas à difusão desses Códigos do Conglomerado, bem como direcionar casos de violação à análise e decisão pela área competente; resolver dúvidas quanto à interpretação dos Códigos de Ética e de Boas Condutas e das Políticas de Divulgação e de Negociação.

Para o gerenciamento e controle dos riscos, o Conglomerado tem instituído o Comitê de Gestão Integrado de Riscos e Alocação de Capital, que valida políticas e aprova processos e atividades nas Empresas que constituem o Conglomerado, para o gerenciamento dos riscos de Mercado e Liquidez, de Crédito, de Alocação de Capital e Operacionais. Trata-se de um fórum multidisciplinar com representantes da Diretoria e Alta Administração e tem entre suas principais atribuições: analisar e aprovar as principais políticas, diretrizes, metodologias, ferramentas e limites, assim como aprovar os relatórios gerenciais relativos à gestão e controle dos riscos.

ii. Modelos de mensuração de risco

A mensuração dos riscos de mercado é segregada de acordo com a alocação em carteira de negociação (*trading*) ou não negociação (*banking*), conforme os critérios de classificação de operações descritos na Resolução n° 3.464, de 26 de junho de 2007, do CMN e na Circular n° 3.354, de junho de 2007, do BACEN. A carteira *trading* engloba todas as operações destinadas à negociação para obtenção de lucro a partir de variações dos preços de mercado destas operações, assim como as operações destinadas ao hedge das mesmas. A carteira *banking*, por sua vez, abrange as demais operações não classificadas na carteira *trading*, ou seja, aquelas provenientes das linhas de negócios e seus respectivos hedges, destinadas ao carregamento até seus respectivos vencimentos.

Para mensuração dos riscos de mercado na Carteira *trading*, faz-se o uso de algumas medidas que se complementam, buscando apresentar uma visão completa do espectro de exposições contratadas. São elas:

BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

- VaR (Value at Risk) paramétrico linear: é uma medida estática que demonstra a perda máxima esperada, a um nível de confiança de 99%, dentro de horizonte de 1 dia;
- Expected shortfall: é uma medida que estima a perda esperada média quando o VaR é violado, supondo uma distribuição normal de retornos;
- Teste de Estresse: é uma técnica complementar ao VaR, onde se avaliam os impactos históricos de mercado sobre a atual carteira de trading. A metodologia abrange os Testes de Estresse com e sem rompimentos de premissas. O primeiro assume condições históricas de comportamento de mercado. O segundo assume que os piores cenários para cada fator de risco podem ocorrer concomitantemente e desconsidera as relações lógicas entre ativos.
- Stop Loss: é o montante máximo de prejuízo teórico não realizado, estabelecido pelo Comitê de Gestão Integrada de Riscos e Alocação de Capital, que um portfolio classificado em trading pode atingir.
- Análise de sensibilidade: mede o efeito do movimento das curvas de mercado e dos preços sobre as posições da carteira. Esta análise é uma avaliação estática da exposição da carteira, não considera a dinâmica de reação da gestão de risco.

O risco da carteira de banking é mensurado pelo seguinte modelo:

- RBAN: modelo interno de mensuração de risco baseado nas diretrizes do documento “Principles for the Management and Supervision of Interest Rate Risk” do BIS (2004), que leva em consideração a natureza das operações, a complexidade dos produtos e a dimensão da exposição.

iii. Análise de sensibilidade

A seguir, demonstramos o quadro de sensibilidade, das posições consolidadas por fator primitivo de risco de mercado dos instrumentos financeiros de responsabilidade do Conglomerado.

| Fatores de Risco | Carteira Trading e Banking Exposições sujeitas à variação | Cenários | | |
|--------------------------------|--|----------------|------------------|------------------|
| | | (I) Provável | (II) Possível | (III) Remoto |
| Taxas de juros (pré) | Taxas de juros pré fixadas | (47) | (13.440) | (24.163) |
| Cupom de índice de Preços | Taxas dos cupons de índice de Preços - IGPM | (677) | (97.136) | (181.074) |
| Cupom de outras taxas de juros | Taxas dos cupons de outras taxas de juros TR | (630) | (139.072) | (251.181) |
| Total em 31/12/2013 | | (1.354) | (249.648) | (456.418) |

A análise de sensibilidade foi efetuada a partir dos dados de mercado no fechamento do último dia útil do mês, sendo considerados sempre os impactos negativos nas posições para cada vértice/vencimento. Os efeitos desconsideram a correlação entre os vértices e entre os fatores de risco, assim como possíveis impactos fiscais. Os impactos financeiros mostrados refletem o resultado gerencial das variações dos fatores de risco no valor econômico do portfólio e não acarretam necessariamente desembolsos financeiros ou ajustes a valor de mercado, visto que as exposições banking representam um percentual relevante da carteira.

Os cenários utilizados foram definidos conforme o disposto na Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008:

Cenário I: 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 (deslocamento vertical das curvas). Exemplo: Taxa de 10% a.a. torna-se 10,01% a.a. ou 9,99% a.a. Para os fatores de risco spot, foi considerado um choque de 1% em relação à última cotação vigente no mercado.

Cenário II: Foi aplicado o choque (aumento ou redução) de 25% nas taxas (aplicação do multiplicador de 1,25). Exemplo: Taxa de 10% a.a. torna-se 12,50% a.a. ou 7,50% a.a. Para os fatores de risco spot, foi considerado um choque de 25% em relação à última cotação vigente no mercado.

Cenário III: Foi aplicado o choque (aumento ou redução) de 50% nas taxas (aplicação do multiplicador de 1,50). Exemplo: Taxa de 10% a.a. torna-se 15,00% a.a. ou 5,00% a.a. Para os fatores de risco spot, foi considerado um choque de 50% em relação à última cotação vigente no mercado.

É importante ressaltar que os resultados dos cenários (II) e (III) se referem a simulações que envolvem fortes situações de stress, não sendo considerados fatores de correlação entre os indexadores. Desta forma, tais resultados não refletem os efeitos de eventuais choques de mercado, uma vez que não levam em conta as correlações entre diferentes fatores de risco ou as ações que seriam tomadas pela Companhia para reduzir tais riscos.

BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

iv. Riscos de Mercado

Refere-se à possibilidade de perdas associadas à oscilação de taxas, descasamentos de prazos e moedas das carteiras ativas e passivas da Companhia. Esses riscos são gerenciados diariamente para a carteira trading e mensalmente para a carteira banking por meio de metodologias aderentes às melhores práticas.

As operações estão expostas a riscos do mercado imobiliário, sendo os principais fatores primitivos de risco de mercado:

- Taxas de juros: os riscos de taxas de juros decorrem da precificação de ativos e passivos em momentos distintos, bem como de oscilações inesperadas na inclinação, curvatura e/ou convexidade das estruturas a termo vigentes no mercado e de alterações nas correlações entre diferentes taxas de juros.
- Índice de preços: riscos de oscilação nas estruturas a termo de cupons de índices de preços como, por exemplo, o Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) bem como oscilação do seu próprio índice.

v. Riscos Operacionais

O Conglomerado adota e define risco operacional como a possibilidade de ocorrência de perdas resultantes de falha, deficiência ou inadequação de processos internos, pessoas e sistemas, ou de eventos externos, incluindo o risco legal, associado à inadequação ou deficiência em contratos firmados pela instituição, às sanções, em razão de descumprimento de dispositivos legais e às indenizações por danos a terceiros decorrentes das atividades desenvolvidas pela Instituição.

A Companhia reconhece a importância e a necessidade de gerenciar adequadamente seus riscos operacionais e vem empenhando esforços e investimento visando implementar medidas que permitam a adequada identificação, avaliação, controle, mitigação, monitoramento e reporte dos riscos, considerando as mudanças nos processos, nos sistemas, nas instalações e nas pessoas, e o atendimento do Acordo de Basiléia, dos normativos publicados pelo Banco Central do Brasil, pela Comissão de Valores Mobiliários e pela Superintendência de Seguros Privados.

O Conglomerado conta com uma estrutura organizacional independente e responsável pelo gerenciamento e controle dos riscos operacionais, denominada Gerência de Riscos Operacionais (RO) subordinada à Gerência Executiva de Controles Internos, Compliance e Riscos Operacionais (CICRO), que abrange também a Brazilian Mortgages.

O objetivo da Gerência de RO é, por meio das análises qualitativas e quantitativas das perdas por RO capturadas, determinar as causas efetivas que vêm provocando os erros e falhas operacionais e, coordenar, junto aos gestores das áreas, as ações para: redução e mitigação das perdas financeiras por RO; melhorias nos processos; aperfeiçoamento dos controles internos; e recuperação de recursos pagos a maior ou em duplicidade.

Cabe a Gerência de Riscos Operacionais:

- Identificar, avaliar, controlar, monitorar e reportar os riscos operacionais em todas as atividades e processos de negócios e de suporte do Conglomerado;
- Elaborar e propor, no mínimo anualmente, ao Comitê de Gestão Integrada de Riscos e Alocação de Capital a Política de Gerenciamento e Controle dos Riscos Operacionais;
- Propor alternativas de mitigação dos riscos operacionais, em conjunto com os gestores dos processos de negócios e de suporte;
- Identificar previamente o risco operacional inerente a novos instrumentos financeiros, produtos e operações, analisando as adequações necessárias aos procedimentos e controles internos adotados pelo Conglomerado; e
- Disseminar a cultura proativa para o adequado e eficaz gerenciamento dos riscos operacionais no Conglomerado.

Com o intuito de envolver todos os colaboradores do Conglomerado, por meio da Política de RO, da difusão da cultura de gerenciamento dos riscos e da formação e treinamento, a Gerência de RO considera uma atuação compartilhada no controle do Risco Operacional, na qual todos os funcionários e gestores responsáveis pelas áreas de negócio e/ou de suporte, devem assegurar a conformidade de seus processos e reconhecer de forma oportuna e tempestiva a exposição aos riscos a que as atividades estão sujeitas, e estabelecer, aplicar e gerenciar seus respectivos controles internos e planos de ação, objetivando mitigar os riscos operacionais e corrigir as deficiências.

Os riscos operacionais relacionam-se às perdas esperadas e/ou inesperadas do Conglomerado, em virtude da possibilidade de ocorrência de falhas ou inadequações em sistemas, práticas e medidas de controle serem incapazes de resistir a erros humanos, a deficiência da infraestrutura de apoio, a falhas de modelagem, de serviços ou de produtos, e às mudanças no ambiente externo.

BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

Os eventos e perdas materializadas por riscos operacionais são capturados, por meio de arquivos específicos ou de um formulário padrão, e enviados, pelos gestores, à Gerência de RO, que analisa e valida às informações encaminhadas, as causas dos eventos e os respectivos planos de ação, para mitigar futuros eventos de mesma natureza. Depois de efetuada a análise e a validação dessas informações, a Gerência registra-as em uma base para acompanhamento, para emissão de relatórios, para futuros estudos de melhorias nos processos e nos controles internos e para constituição dos dados históricos, que serão utilizados para criação dos modelos internos de riscos operacionais.

A gestão e o controle dos Riscos Operacionais e dos Controles Internos estão baseados em dois enfoques:

Qualitativo: atividade de responsabilidade da Gerência de Controles Internos e da Gerência de RO, consiste principalmente de atividades de descrição dos processos e identificação e avaliação qualitativa dos riscos operacionais e controles internos existentes.

O mapeamento de riscos e controles internos está sendo realizado aplicando as definições e práticas de mercado, por meio das seguintes ações:

- Análise dos normativos e MPP – Manuais de Processos e Procedimentos;
- Entrevista com os responsáveis dos processos ou representantes para levantamento, validação e reconhecimento do fluxo do processo;
- Registro descritivo dos processos;
- Identificação, análise, classificação e avaliação dos riscos e controles internos existentes, em conjunto com o gestor/representante; e
- Elaboração da Matriz de Riscos e Controles, onde se refletem os riscos residuais, assim como sua avaliação qualitativa e quantitativa. Nestes riscos residuais quantificados, caso excedam o limite de riscos, devem ser implementados planos de ação para reduzir a exposição.

Posteriormente, a matriz de Riscos e Controles será complementada e certificada com as perdas por riscos operacionais, capturadas e inseridas na Base de Dados Histórica de Perdas por Riscos Operacionais, para uma melhor identificação e mitigação dos riscos operacionais considerados acima do apetite de riscos para o Conglomerado.

Quantitativo: atividade de responsabilidade da Gerência de RO, refere-se ao desenvolvimento, implementação e manutenção de processos para a criação de uma base de perdas por riscos operacionais. A criação de uma Base de Dados Histórica de Perdas por Riscos Operacionais (BDHPRO) tem o objetivo de registrar as informações relativas às perdas, com a finalidade de prover o Conglomerado de informações consistentes, padronizadas e atualizadas, além de ser extremamente importante para desenvolver uma análise quantitativa da mensuração dos riscos operacionais, permitindo uma avaliação quanto ao impacto e a probabilidade de ocorrência.

vi. Risco de Crédito

a) Introdução ao tratamento do risco de crédito:

Risco de crédito consiste na possibilidade de ocorrência de perdas associadas ao não cumprimento, pelo tomador ou contraparte, de obrigações financeiras nos termos pactuados, bem como à desvalorização de contrato de crédito decorrente da redução de ganhos ou remunerações, de vantagens concedidas na renegociação e dos custos de recuperação.

O processo de tomada de decisões garante agilidade e foco nas ações de crédito, levando em consideração oportunidades de negócios e mudanças de cenários. A prioridade tem sido balancear o crescimento do volume de ativos e a maximização da relação de risco/retorno. Para isso, a Brazilian Mortgages, possui uma área independente para o gerenciamento de risco de crédito, seguindo as melhores práticas de governança.

Todas as operações envolvendo pessoas físicas ou pessoas jurídicas são obrigatoriamente apresentadas para a devida aprovação.

As aprovações de uma operação levam em conta, principalmente, a verificação da capacidade de pagamento dos clientes pessoas físicas, e no caso de pessoas jurídicas, principalmente as condições/viabilidade do empreendimento objeto da operação, bem como as garantias oferecidas. A viabilidade de um empreendimento é constatada por um estudo de viabilidade, desenvolvido por empresa especializada, sendo que as liberações são realizadas de acordo com o cronograma da obra, sempre através do reembolso do percentual já executado. A formalização interna para as liberações de recursos é aprovada pelo diretor responsável pela operação, ou na ausência deste, por um diretor estatutário.

São realizados controles e acompanhamentos dos respectivos processos, restrições e limites estabelecidos, além da análise dos riscos e submissão às alçadas e aos comitês aprovadores.

BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

b) Ciclo de Risco de Crédito:

A gestão de Risco de Crédito é acompanhada por todas as partes envolvidas nas fases do ciclo de crédito. As áreas Comercial, Operacional e Gestão de Riscos têm a missão de acompanhar de forma eficaz os processos de identificação, mensuração, monitoramento, controle e mitigação dos riscos.

c) Decisão, monitoramento e controle:

A área de Riscos exerce o acompanhamento das operações e dos fatores mitigantes que serão exigidos, estabelece os limites operacionais na exposição do risco de crédito.

d) Medidas e ferramentas de mensuração:

d.1) Classificações de qualidade de crédito (ferramentas de rating)

As operações são classificadas de acordo com o julgamento da Companhia quanto ao nível de risco, levando em consideração a conjuntura econômica, a experiência passada e os riscos específicos em relação à operação, aos devedores e garantidores, a períodos de atraso e grupo econômico.

Os riscos são classificados a partir de parâmetros estabelecidos na Resolução nº 2.682 de 21 de Dezembro de 1999, do Conselho Monetário Nacional – CMN, utilizadas na formatação de uma Matriz de Riscos, considerando também fatores relevantes que podem diferenciar os níveis de riscos como: Situação cadastral, Situação econômica financeira do tomador, Garantias, Índices de liquidez, etc.

vii. 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 riscos primários, taxas e prazos dos ativos e passivos da carteira.

A Companhia mantém níveis de liquidez adequados, resultante da qualidade dos seus ativos, e do controle do risco, em consonância com a política de Risco de Mercado e Liquidez estabelecida, adotando como instrumentos de gestão, projeções de liquidez de curto, médio e longo prazo; limites de risco e plano de contingência de liquidez.

viii. Gerenciamento e alocação de capital

A abordagem de gerenciamento de capital da Companhia é orientada por suas estratégias e pelas necessidades organizacionais, levando em conta o ambiente econômico e de negócios em que opera.

As responsabilidades pela alocação de capital cabem à Diretoria Executiva, que mantém a disciplina sobre suas decisões de investimento, ou seja, onde a Companhia aloca o seu capital, visando garantir com que os retornos sobre os investimentos sejam adequados aos seus custos de capital.

O capital é gerenciado para suportar o crescimento planejado dos negócios e para cumprir com os requerimentos regulatórios no âmbito do plano anual de capital aprovado pela Companhia.

21. Outras informações

a) As declarações de renda dos últimos cinco exercícios estão sujeitas a revisão e apuração pelas autoridades fiscais. Outros impostos e contribuições permanecem sujeitos a revisão e aprovação pelos órgãos competentes por períodos variáveis de tempo, consoante legislação pertinente.

b) Em 31/12/2013 e 31/12/2012 a Companhia não possuía instrumentos financeiros derivativos contabilizados em contas patrimoniais e de compensação.

c) Ativos e passivos contingentes:

A Companhia possui registrada provisão para passivos contingentes referente a processos de natureza civil e trabalhista cuja probabilidade de perda é provável, conforme demonstrado a seguir:

BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

| | 31/12/2013 | | | 31/12/2012 |
|--|------------|-------------|------------|------------|
| | Cível | Trabalhista | Total | Cível |
| Saldo inicial | 84 | 262 | 346 | 84 |
| Constituições líquidas de reversões e baixas | 52 | 156 | 208 | 262 |
| Pagamentos | (4) | (35) | (39) | - |
| Saldo final ^(a) | 132 | 383 | 515 | 346 |

(a) Provisão registrada na rubrica "Outras obrigações - diversas".

Adicionalmente, em 31/12/2013, a Companhia possui processos cuja expectativa de perda está enquadrada como possível, portanto não provisionados, envolvendo o montante de R\$ 739 (31/12/2012 - R\$ 443) de natureza cível.

- d) Em 02/05/2008, foram outorgadas opções de compra de 7.323.636 ações preferenciais nominativas da BFRE, empresa controladora indireta da Companhia, aos administradores e empregados em posição de comando da BFRE e empresas sob seu controle, incluindo a Brazilian Mortgages, exercíveis a partir de 2009, conforme condições estabelecidas no Plano e nos Contratos emitidos pela própria BFRE, outorgante das referidas opções. A Administração procedeu à apuração do provável valor justo das referidas opções na data da outorga, por meio de modelos matemáticos baseados em múltiplos de resultado de empresas similares, apurando valor próximo a zero, como valor justo destas opções. Desta forma, não houve registro contábil a ser feito, em conformidade com o CPC 10 – Pagamentos baseados em ações. Em abril de 2011, todos os beneficiários do Plano, que ocupavam posição de comando no Grupo BFRE, exerceram o primeiro terço das opções, que se tornou exercível a partir de 02/05/2009 e um dos beneficiários exerceu o segundo terço das opções, que se tornou exercível a partir de 02/05/2010; em abril de 2012, todos os beneficiários exerceram o segundo e o terceiro terço das opções, que se tornaram exercíveis a partir de 02/05/2010 e 02/05/2011, respectivamente.

Em 07/07/2011, a BFRE, empresa controladora indireta da Brazilian Mortgages, emitiu 1.295.661 ações preferenciais, em razão do direito de compra de ações pelos beneficiários do Plano de Opção, sendo que 1.220.606 ações ao preço de R\$ 3,7733450 e 75.055 ações ao preço de R\$ 3,6672917, as quais foram totalmente subscritas e integralizadas até o dia 27/07/2011, totalizando R\$ 4.881.

A BFRE, por meio de operação privada, adquiriu, após autorização da CVM, até o dia 27/07/2011, 1.295.661 ações preferenciais, no valor R\$ 5,636951 por ação, totalizando R\$ 7.304.

Em 09/04/2012, a BFRE, empresa controladora indireta da Brazilian Mortgages, emitiu 2.291.104 ações preferenciais, em razão do direito de compra de ações pelos beneficiários do Plano de Opção, sendo que 1.145.552 ações ao preço de R\$ 3,7809475 e 1.145.552 ações ao preço de R\$ 3,4187174, as quais foram totalmente subscritas e integralizadas até o dia 23/04/2012, totalizando R\$ 8.248.

A BFRE, por meio de operação privada, adquiriu, após autorização da CVM, até o dia 24/04/2012, 2.291.104 ações preferenciais, no valor R\$ 5,4112972 por ação, totalizando R\$ 12.398.

Sendo assim, as opções outorgadas nos termos do Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia extinguíram-se automaticamente, cessando todos seus efeitos de pleno direito, uma vez que foram exercidas integralmente.

Por fim, em 26/04/2012, por meio de Assembleia Geral Extraordinária, todas as 3.586.765 ações preferenciais que se encontravam em tesouraria na controladora BFRE foram canceladas.

- e) Em 15/06/2010 a Brazilian Mortgages (BM) e o Banco Ourinvest (Banco) firmaram Contrato de Cessão de Direitos e Assunção de Obrigações e Outras Avenças, de forma a ceder para a BM, a totalidade das atividades de administração de Fundos Imobiliários, cessão essa que foi válida com relação a cada um dos Fundos, a partir das respectivas datas de transferência da administração ou da constituição dos fundos de investimento imobiliário em fase de estruturação, conforme aplicável, observadas as disposições contidas naquele contrato e na legislação e regulamentações pertinentes.

Em 19/07/2012 a BM transferiu a administração dos FII's para o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, conforme Acordo Comercial para Transferência de Administração de Fundos de Investimento Imobiliário, gerando um prejuízo na venda de R\$ 1.813. Todavia, a BM auferiu receita de R\$ 15.818 com a administração dos respectivos fundos durante o exercício de 2012 até a efetiva transferência para o novo administrador. O saldo dos recursos de terceiros administrados pela BM totaliza em 30/06/2012, R\$ 10.280.450 que correspondia ao total dos ativos que compõe as carteiras dos respectivos Fundos de Investimento Imobiliário que foram integralmente transferidos ao BTG Pactual.

- f) Em 11/11/2013 foi publicada a Medida Provisória nº 627 (MP 627/13) que altera a legislação tributária federal sobre IRPJ, CSLL, PIS e COFINS. A referida MP 627/13 dispõe, entre outros assuntos, sobre a revogação do Regime Tributário de Transição - RTT, instituído pela Lei nº 11.941, de 27/05/2009.

Considerando-se que a referida MP 627 possui um número relevante de emendas propostas e que a Receita Federal do Brasil deverá, de acordo com a mesma MP, disciplinar diversas matérias é possível que algumas das suas disposições sejam alteradas e/ou esclarecidas. Em uma avaliação preliminar, não haverá impactos relevantes para a Organização.

BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMOSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

g) Outros valores a receber

Em 31/12/2013, o saldo de outros valores e bens totaliza R\$ 34.968 (31/12/2012 - R\$ 15.714) e corresponde a Bens não de uso próprio (BNDU), os quais são ativos não depreciáveis recebidos pela Companhia em liquidação total ou parcial de ativos financeiros, representativos de contas a receber de terceiros, destinados a venda em até um ano, mensurados ao custo e reduzidos ao valor de realização com a constituição de provisão para ajuste ao valor recuperável dos ativos, conforme aplicável.

h) Evento subsequente:

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