

Brazilian Finance & Real Estate S.A.

Demonstrações Financeiras – Dezembro de 2013

17 de fevereiro de 2014

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Administradores e Acionistas da
Brazilian Finance & Real Estate S.A.

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Brazilian Finance & Real Estate S.A. (a "Companhia"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2013 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, assim como o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e dessas demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como 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 por 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 pelo auditor 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 das 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 por erro.

Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui também a avaliação da adequação das políticas 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.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Brazilian Finance & Real Estate S.A. em 31 de dezembro de 2013, 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.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Brazilian Finance & Real Estate S.A. e suas controladas em 31 de dezembro de 2013, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Ênfases

Conforme mencionado na Nota 1(a), em 18 de setembro de 2013, os acionistas da Companhia ("BFRE"), reunidos em Assembleia Geral Extraordinária, aprovaram a redução de capital por excesso, conforme artigo 173, da Lei nº 6.404/76. A acionista Ourinvest Real Estate Holding S.A recebeu a título de restituição do capital, os seguintes investimentos: (a) participação societária na Brazilian Securities – Companhia de Securitização no valor de R\$ 221.687 mil; (b) participação societária na BMSRII Participações S.A. no valor de R\$ 282.352 mil; e (c) participação societária na BM Sua Casa Promotora de Vendas Ltda. no valor de R\$ 187.875 mil, todos avaliados pelo seu valor contábil em 31 de agosto de 2013. Dessa forma, em 31 de dezembro de 2013, as demonstrações contábeis consolidadas (exceto demonstração do resultado que inclui operações até 31 de agosto de 2013) da Companhia ("BFRE") não incluem valores relativos as empresas Brazilian Securities - Companhia de Securitização, BMSRII Participações S.A. e BM Sua Casa Promotora de Vendas Ltda. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Conforme descrito na Nota 19, a Brazilian Finance & Real Estate S.A. mantém em 31 de dezembro de 2013, registrado em seu ativo, créditos tributários ativos oriundos de prejuízos fiscais, base negativa de contribuição social e diferenças temporárias, no montante de R\$ 21.423 mil. O montante a ser utilizado no futuro para fins de compensações fiscais está condicionado à geração de lucros tributáveis futuros. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Conforme descrito na Nota 1(b), as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. No caso da Brazilian Finance & Real Estate S.A., essas práticas diferem das IFRS, aplicáveis às demonstrações financeiras separadas, somente no que se refere à avaliação do investimento no Fundo Premier Realty pelo método de equivalência patrimonial, uma vez que para fins de IFRS seria custo ou valor justo. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Outros assuntos

Informação suplementar - demonstrações do valor adicionado

Examinamos também as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013, preparadas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, e como informação suplementar pelas IFRS que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

O relatório de auditoria datado de 18 de fevereiro de 2012 continha ênfase relacionada a alienação do controle acionário do Grupo Brazilian Finance efetivada em 19 de julho de 2012, conforme mencionado na Nota 1(a).

São Paulo, 17 de fevereiro de 2014

MOORE STEPHENS LIMA LUCCHESI

Auditores Independentes

CRC.SP - 2SP015.045/0-0

Carlos Atushi Nakamuta

Contador CRC – 1SP113.118/O-4

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A Brazilian Finance & Real Estate S.A. ("Companhia") tem como objeto social a participação em outras sociedades, comerciais ou civis, nacionais ou estrangeiras, como sócia, acionista ou quotista, a participação em empreendimentos imobiliários e a participação como quotista em fundos de investimentos regularmente constituídos.

Até 31/08/2013 a Companhia controlava direta ou indiretamente as investidas Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária ("BM"), Brazilian Securities Companhia de Securitização ("BS"), BMSR II Participações S.A. (que detém 100% da BM) e BM Sua Casa Promotora de Vendas Ltda. (em conjunto "Companhias").

Em 18/09/2013, os acionistas da Companhia, reunidos em Assembleia Geral Extraordinária, aprovaram a redução de capital por excesso, conforme artigo 173, da Lei nº 6.404/76. A acionista Ourinvest Real Estate Holding S.A. recebeu a título de restituição do capital, os seguintes investimentos: (a) participação societária na Brazilian Securities – Companhia de Securitização no valor de R\$ 221.687; (b) participação societária na BMSR II Participações S.A. no valor de R\$ 282.352; e (c) participação societária na BM Sua Casa Promotora de Vendas Ltda. no valor de R\$ 187.875, todos avaliados pelo seu valor contábil em 31/08/2013.

A Brazilian Finance & Real Estate S.A. detém participação, em 31/12/2013, no Fundo de Investimento Imobiliário Premier Realty (100%), o qual foi objeto de consolidação. Em 31/12/2012 a Companhia e controladas detinham em conjunto participações nos seguintes fundos de investimento, que foram objetos de consolidação: Fundo de Investimento Imobiliário Premier Realty (100%) e BS Fundo de Investimento em Direitos Creditórios - Crédito Imobiliário (100%).

Até 31/08/2013, por meio de suas antigas controladas, eram desenvolvidas as seguintes atividades:

- Financiamentos para construção a incorporadores e construtores (BM): a instituição disponibiliza alternativas diferenciadas de financiamento à construção para incorporadores e construtores, para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários distribuídos no Brasil;
- Financiamento imobiliário para pessoas físicas (BM): a instituição oferece financiamentos imobiliários para pessoas físicas, tais como financiamento para aquisição de imóveis residenciais e comerciais, financiamentos com garantias imobiliárias para reforma, ampliação, entre outros. A originação destes financiamentos ocorre pela rede de distribuição do Pan que possuía 180 pontos de vendas exclusivos em 31/12/2013, nas principais cidades de todos os estados brasileiros.
- Aquisição de recebíveis imobiliários e emissão de CRIs (BS): a empresa busca a integração do mercado de capitais com as operações de crédito do mercado imobiliário. Trata-se da primeira empresa brasileira de securitização a usar mecanismos de subordinação na emissão de CRIs. A BS adquire créditos de incorporadoras imobiliárias, bancos, companhias hipotecárias e FIIs para utilizá-los em securitizações de recebíveis imobiliários.

CAPITAL SOCIAL

A BFRE é uma Companhia de Capital Aberto, com autorização para operar no Mercado de Bolsa de Valores. Em 31 de dezembro de 2013, a empresa possuía capital social no valor de R\$7.662 mil, distribuídos entre 51 ações, sendo 17 ações ordinárias e 34 ações preferenciais, todas sob as formas nominativas, escriturais e sem valor nominal. De acordo com seu estatuto, a distribuição dos dividendos aos acionistas será de no mínimo 25% do lucro líquido apurado ao final de cada exercício social.

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social até o limite de R\$10.000.000.000 (dez bilhões de reais), conforme previsto no artigo 6º do seu estatuto social.

RESULTADO

Apresentamos a seguir os montantes correspondentes ao “Lucro Líquido/(Prejuízo)” e ao “Patrimônio Líquido” consolidado e individual de cada uma das controladas direta e indiretamente, bem como dos fundos de investimentos, referentes ao período findo em 31 de dezembro de 2013:

Companhia	Lucro Líquido / (Prejuízo)	Patrimônio Líquido
		Em R\$ mil
BFRE S.A.	27.108	35.634
BS ^(b)	29.074	-
BM ^(b)	(18.354)	-
BMSR II ^(b)	621	-
BM Sua Casa ^(b)	(4.263)	-
FII Premier Realty	(1.138)	191
FII Onix ^(a)	(25)	-
BS FIDC ^(b)	332	-
CONSOLIDADO	27.108	35.634

a) Resultado de janeiro de 2013.

b) Resultado de janeiro a agosto de 2013.

EVENTOS SUBSEQUENTES

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

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO

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

(Em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
ATIVO					
Circulante					
Caixa e equivalente de caixa	3	13	21	13	6.088
Ativos financeiros para negociação		-	7.713	-	83.561
Instrumentos de dívida	5	-	7.713	-	30.002
Recebíveis imobiliários	7	-	-	-	53.559
Ativos financeiros disponíveis para venda		40	2.285	40	8.069
Instrumentos de dívida	5	40	2.285	40	8.069
Empréstimos e recebíveis		3.958	3.974	4.409	1.342.343
Empréstimos e adiantamentos a instituições financeiras	4	-	-	-	342.443
Instrumentos de dívida	5	3.939	3.843	4.390	278.821
Operações de crédito	6	-	-	-	715.619
Outros empréstimos e recebíveis	8	19	131	19	5.460
Créditos tributários		21.218	19.693	21.218	52.496
Correntes		21.218	19.693	21.218	52.496
Outros ativos	9	588	1.334	588	17.229
Não circulante					
Realizável a longo prazo					
Ativos financeiros para negociação		-	67.386	-	380.206
Instrumentos de dívida	5	-	67.386	-	274.707
Recebíveis imobiliários	7	-	-	-	105.499
Ativos financeiros disponíveis para venda		213	9.160	213	91.781
Instrumentos de dívida	5	213	9.160	213	91.781
Empréstimos e recebíveis		-	-	-	660.552
Instrumentos de dívida	5	-	-	-	74.356
Operações de crédito	6	-	-	-	568.195
Benefício residual em operações securitizadas	37.e	-	-	-	17.328
Outros empréstimos e recebíveis	8	-	-	-	673
Créditos tributários		21.423	21.914	21.423	44.459
Diferidos	19	21.423	21.914	21.423	44.459
Investimentos em fundos controlados	10	191	115	-	-
Participações em controladas	11	-	669.288	-	-
Imobilizado	13	697	3.033	697	8.402
Ativo intangível	14	-	45	-	670
TOTAL DO ATIVO		48.341	805.961	48.601	2.695.856

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO**Circulante**

Passivos financeiros para negociação		-	-	-	2.205
Derivativos	15	-	-	-	2.205
Outros passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado		-	-	-	4.539
Obrigações de empréstimos no exterior	18	-	-	-	4.539
Passivos financeiros ao custo amortizado		-	-	-	946.021
Obrigações por títulos e valores mobiliários	16	-	-	-	908.739
Obrigações de empréstimos no país	17	-	-	-	37.282
Obrigações de empréstimos no exterior	18	-	-	-	-
Passivos fiscais		2.288	92	2.288	43.840
Correntes		2.288	92	2.288	43.840
Outras obrigações	21	7.999	7.552	8.221	123.030
Obrigações por aquisição de recebíveis		-	-	-	13.255
Diversas		7.999	7.552	8.221	109.775
Não circulante					
Passivos financeiros para negociação		-	-	-	1.118
Derivativos	15	-	-	-	1.118
Outros passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado		-	-	-	205.182
Obrigações de empréstimos no exterior	18	-	-	-	205.182
Passivos financeiros ao custo amortizado		-	-	-	487.222
Obrigações por títulos e valores mobiliários	16	-	-	-	387.479
Obrigações de empréstimos no país	17	-	-	-	99.743
Passivos fiscais		2.420	3.094	2.420	8.446
Diferidos	19	2.420	3.094	2.420	8.446
Outras obrigações	21	-	-	38	79.030
Obrigações por aquisição de recebíveis		-	-	-	79.030
Diversas		-	-	38	-
Total do passivo		12.707	10.738	12.967	1.900.633
Patrimônio líquido	22	35.634	795.223	35.634	795.223
Capital social		7.662	593.718	7.662	593.718
Reservas de capital		95	96	95	96
Reservas de lucros		26.583	200.913	26.583	200.913
Ajustes de avaliação patrimonial		1.294	496	1.294	496
Ações em tesouraria		-	-	-	-
Lucros acumulados		-	-	-	-
Total do patrimônio líquido		35.634	795.223	35.634	795.223
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		48.341	805.961	48.601	2.695.856

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
 PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E DE 2012
 (Em milhares de reais, exceto o prejuízo/lucro líquido por ação)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Receitas com juros e similares	23	14.093	14.210	260.248	346.394
Despesas com juros e similares	24	-	(5.477)	(125.288)	(182.143)
Receita líquida com juros		14.093	8.733	134.960	164.251
Resultado líquido de instrumentos de patrimônio	25	25	7.747	25	(15.189)
Resultado de participação em fundos controlados	10	(1.164)	(2.203)	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	11	25.432	1.026	-	-
Resultado com locação e venda de imóveis	26	-	-	-	11.718
Benefício residual em operações securitizadas	27	-	-	5.143	7.750
Receita de prestação de serviços	28	-	-	14.077	60.140
Ganhos (perdas) com ativos e passivos financeiros (líquidos)	29	-	-	27.577	(1.523)
Outras receitas (despesas) operacionais	30	(4.783)	(20.292)	3.341	(20.014)
Total de receitas		33.603	(4.989)	185.123	207.133
Despesas administrativas:		(4.811)	(17.680)	(145.823)	(227.707)
Despesas com pessoal	31	(1.154)	(7.882)	(54.820)	(92.602)
Outras despesas administrativas	32	(3.081)	(6.801)	(60.121)	(97.984)
Despesas de impostos		(96)	(2.354)	(15.170)	(27.644)
Depreciação e amortização	13/14	(480)	(643)	(1.648)	(2.675)
Provisões (líquidas)		-	-	(14.064)	(6.802)
Lucro operacional antes da tributação		28.792	(22.669)	39.300	(20.574)
Imposto de renda e contribuição social correntes	19	(2.278)	-	(8.878)	(41.624)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	19	594	6.358	(3.314)	45.887
Lucro líquido (Prejuízo) do exercício		27.108	(16.311)	27.108	(16.311)
Lucro líquido (Prejuízo) por ação (em reais)					
Lucro (Prejuízo) básico	22				
Ações ordinárias		(40.733,28)	(17.912,37)	(40.733,28)	(17.912,37)
Ações preferenciais		(44.806,61)	(19.703,60)	(44.806,61)	(19.703,60)
Lucro (Prejuízo) diluído	22				
Ações ordinárias		(40.733,28)	(17.912,37)	(40.733,28)	(17.912,37)
Ações preferenciais		(44.806,61)	(19.703,60)	(44.806,61)	(19.703,60)

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E DE 2012
(Em milhares de reais)

	Controladora/Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012
Lucro líquido (Prejuízo) do exercício	27.108	(16.311)
Outros componentes do resultado abrangente		
Ativos financeiros disponíveis para venda		
Ajuste ao valor de mercado	1.209	(2.844)
Impostos diferidos	(411)	967
Total de outros componentes do resultado abrangente	798	(1.877)
Total do resultado abrangente do exercício	27.906	(18.188)
Atribuível		
Acionistas da Companhia	27.906	(18.188)
Total	27.906	(18.188)

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO

DEMONSTRAÇÃO DA MUTAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
 PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E DE 2012
 (Em milhares de reais)

	Nota	Capital social	Reservas de capital	Reservas de lucros		Ajustes de avaliação patrimonial	Ações em tesouraria	Lucros acumulados (Prejuízo)	Total
				Reserva legal	Reservas para expansão				
Em 31 de dezembro de 2012		593.718	96	16.985	183.928	496	-	-	795.223
Resultado abrangente do exercício									
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	27.108	27.108
Ajustes de avaliação patrimonial de instrumentos financeiros disponíveis para venda	22.d	-	-	-	-	798	-	-	798
Contribuição dos acionistas e distribuição aos acionistas									
Aumento de Capital	22.a	110.000	-	-	(110.000)	-	-	-	-
Redução do Capital	22.a	(696.056)	-	-	-	-	-	-	(696.056)
Dividendos Extraordinários	22.b	-	-	-	(85.000)	-	-	-	(85.000)
Bônus de subscrição	22.c	-	(1)	-	-	-	-	-	(1)
Destinações:									
Dividendos		-	-	-	-	-	-	(6.438)	(6.438)
Reservas		-	-	1.355	19.315	-	-	(20.670)	-
Em 31 de dezembro de 2013		7.662	95	18.340	8.243	1.294	-	-	35.634
Em 31 de dezembro de 2011		530.011	95	16.985	219.953	2.373	(7.304)	-	762.113
Resultado abrangente do exercício									
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	-	-	(16.311)	(16.311)
Ajustes de avaliação patrimonial de instrumentos financeiros disponíveis para venda	22.d	-	-	-	-	(1.877)	-	-	(1.877)
Contribuição dos acionistas e distribuição aos acionistas									
Aumento de capital	22.a	65.635	-	-	-	-	-	-	65.635
Parcela cindida	22.a	(1.928)	-	-	(13)	-	-	-	(1.941)
Bônus de Subscrição	22.c	-	1	-	-	-	-	-	1
Aquisição de ações em tesouraria	22.e	-	-	-	-	-	(12.397)	-	(12.397)
Cancelamento das ações em tesouraria	22.e	-	-	-	(19.701)	-	19.701	-	-
Destinações:									
Absorção de prejuízo do exercício		-	-	-	(16.311)	-	-	16.311	-
Em 31 de dezembro de 2012		593.718	96	16.985	183.928	496	-	-	795.223

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E DE 2012
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido/(Prejuízo) do exercício	27.108	(16.311)	27.108	(16.311)
Ajustes que não afetam o fluxo de caixa:				
Resultado de participação em fundos controlados	1.164	2.203	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	(25.432)	(1.026)	-	-
Depreciação e amortização	480	643	1.648	2.675
Reversão/constituição de provisões para contingências	-	-	1.046	966
Perda por <i>impairment</i>	1.951	-	1.951	-
Lucro líquido/ (Prejuízo) ajustado	5.271	(14.491)	31.753	(12.670)
Varição de ativos e passivos				
Redução (aumento) de empréstimos e adiantamentos a instituições financeiras	-	3.635	342.443	(258.500)
Redução (aumento) de instrumentos de dívida	85.406	(35.421)	752.299	(147.490)
Redução (aumento) de instrumentos de patrimônio	6	98.134	6	239.113
Redução (aumento) de operações de crédito	-	-	1.283.814	(298.290)
Redução (aumento) de recebíveis imobiliários	-	-	159.058	(19.643)
Redução (aumento) de benefício residual em operações securitizadas	-	-	17.328	(1.406)
Redução (aumento) de derivativos ativos	-	-	-	17.461
Redução (aumento) de outros empréstimos e recebíveis	112	15.107	6.114	19.584
Redução (aumento) de créditos tributários	(1.034)	(9.028)	54.314	(21.213)
Redução (aumento) de outros ativos	747	58	16.641	(15.228)
Aumento (redução) de derivativos passivos	-	-	(3.323)	3.323
Aumento (redução) de obrigações por títulos e valores mobiliários	-	(9.803)	(1.296.218)	398.406
Aumento (redução) de passivos fiscais	(326)	(939)	(49.426)	(54.303)
Aumento (redução) de outras obrigações	(5.990)	(3.278)	(201.284)	27.868
Imposto de renda e contribuição social pagos	3.433	-	3.433	46.417
Caixa gerado (utilizado) proveniente das (nas) atividades operacionais	87.625	43.974	1.116.952	(76.571)
Fluxos de caixa das atividades de investimento				
Recebimento de dividendos	-	20.723	-	-
Aquisições de participações em controladas	-	(50.000)	-	-
Aquisições de investimentos em fundos controlados	(1.815)	(5.847)	-	-
Aplicações no imobilizado	(41)	(111)	(148)	(1.355)
Aplicações no intangível	(9)	-	(41)	(143)
Alienação de participações em controladas	694.714	-	-	-
Alienação de investimentos em fundos controlados	575	16.135	-	-
Alienação no imobilizado	-	-	4.493	117
Alienação de intangível	-	-	472	24.813
Alienação de imóveis para renda	-	-	-	167.248
Caixa gerado (utilizado) proveniente das (nas) atividades de investimento	693.424	(19.100)	4.776	190.680
Fluxos de caixa das atividades de financiamento				
Novas obrigações por empréstimos, líquido dos pagamentos	-	(60.420)	(346.746)	(155.540)
Aumento (Redução) de capital	(696.056)	65.635	(696.056)	65.635
Ações em tesouraria adquiridas	-	(12.397)	-	(12.397)
Bônus de subscrição de ações	(1)	1	(1)	1
Pagamentos de dividendos	(85.000)	(17.725)	(85.000)	(17.725)
Caixa gerado (utilizado) proveniente das (nas) atividades de financiamento	(781.057)	(24.906)	(1.127.803)	(120.026)
Fluxos de caixa gerado (utilizado) no exercício	(8)	(32)	(6.075)	(5.917)
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	21	53	6.088	12.005
Caixa e equivalente de caixa no fim do exercício	13	21	13	6.088

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E DE 2012
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Receitas	19.629	16.480	199.858	227.147
Receita líquida com juros	14.093	8.733	134.960	164.251
Resultado líquido de instrumentos de patrimônio	25	7.747	25	(15.189)
Resultado com locação e venda de imóveis	-	-	-	11.718
Benefício residual em operações securitizadas	-	-	5.143	7.750
Receita de prestação de serviços	-	-	14.077	60.140
Ganhos (perdas) com ativos e passivos financeiros (líquidos)	-	-	27.577	(1.523)
Outras receitas operacionais	5.511	-	18.076	-
Insumos adquiridos de terceiros	(12.540)	(25.606)	(81.342)	(112.003)
Materiais, energia e outros	(538)	(888)	(2.946)	(4.539)
Serviços de terceiros	(586)	(1.760)	(19.236)	(33.175)
Outras:	(11.416)	(22.958)	(59.160)	(74.289)
Propaganda, publicidade, publicações	(365)	(1.114)	(4.877)	(6.332)
Serviços do sistema financeiro	(49)	(270)	(14.088)	(24.514)
Comunicações	(186)	(310)	(4.050)	(6.450)
Garantias prestadas	(2.740)	(21.559)	(2.740)	(21.559)
Provisões (líquidas)	-	-	(14.064)	(6.802)
Outras	(8.076)	295	(19.341)	(8.632)
Valor adicionado bruto	7.089	(9.126)	118.516	115.144
Depreciação, amortização	(480)	(643)	(1.648)	(2.675)
Valor adicionado líquido produzido pela entidade	6.609	(9.769)	116.868	112.469
Valor adicionado recebido em transferência	24.268	(1.177)	-	-
Resultado de participação em fundos controlados	(1.164)	(2.203)	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	25.432	1.026	-	-
Valor adicionado total a distribuir	30.877	(10.946)	116.868	112.469
Distribuição do valor adicionado	30.877	(10.946)	116.868	112.469
Pessoal	968	6.641	47.419	79.082
Remuneração direta	935	6.125	35.794	60.402
Benefícios	33	489	9.409	14.826
FGTS	-	27	2.216	3.854
Impostos, taxas e contribuições	1.967	(2.763)	34.764	36.901
Federais	1.943	(4.758)	31.629	29.747
Estaduais	-	6	56	65
Municipais	24	1.989	3.079	7.089
Remuneração de capitais de terceiros	834	1.487	7.577	12.797
Aluguéis	737	1.316	6.368	10.349
Outras	97	171	1.209	2.448
Remuneração de capitais próprios	27.108	(16.311)	27.108	(16.311)
Lucros (Prejuízo) retidos do exercício	27.108	(16.311)	27.108	(16.311)

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

1. Contexto operacional e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

a) Contexto operacional

A Brazilian Finance & Real Estate S.A. ("Companhia") tem como objeto social a participação em outras sociedades, comerciais ou civis, nacionais ou estrangeiras, como sócia, acionista ou quotista, a participação em empreendimentos imobiliários e a participação como quotista em fundos de investimentos regularmente constituídos.

Até 31/08/2013 a Companhia controlava direta ou indiretamente as investidas Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária (BM), Brazilian Securities Companhia de Securitização (BS), BMSR II Participações S.A. (que detém 100% da BM) e BM Sua Casa Promotora de Vendas Ltda. (em conjunto "Companhias").

Em 18/09/2013, os acionistas da Companhia, reunidos em Assembleia Geral Extraordinária, aprovaram a redução de capital por excesso, conforme artigo 173, da Lei nº 6.404/76. A acionista Ourinvest Real Estate Holding S.A. recebeu a título de restituição do capital, os seguintes investimentos: (a) participação societária na Brazilian Securities – Companhia de Securitização no valor de R\$ 221.687; (b) participação societária na BMSR II Participações S.A. no valor de R\$ 282.352; e (c) participação societária na BM Sua Casa Promotora de Vendas Ltda. no valor de R\$ 187.875, todos avaliados pelo seu valor contábil em 31/08/2013.

A Brazilian Finance & Real Estate S.A. detém participações, em 31/12/2013, no Fundo de Investimento Imobiliário Premier Realty (100%), o qual foi objeto de consolidação. Em 31/12/2012 a Companhia e controladas detém em conjunto participações nos seguintes fundos de investimento, que foram objetos de consolidação: Fundo de Investimento Imobiliário Premier Realty (100%) e BS Fundo de Investimento em Direitos Creditórios - Crédito Imobiliário (100%).

As Companhias têm suas atividades vinculadas diretamente ao mercado imobiliário, atuando: (i) nos financiamentos de empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais para incorporadoras/construtoras e pessoas físicas; (ii) na aquisição e securitização de créditos hipotecários e imobiliários, assim compreendida a compra, venda e prestação das respectivas garantias em créditos hipotecários e imobiliários; a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, podendo emitir outros títulos de créditos; e a prestação de serviços e realização de outros negócios referentes a operações no mercado secundário de hipotecas e créditos imobiliários, de acordo com a Lei nº 9.514/97 e (iii) investimentos em imóveis para renda com o objetivo de auferir renda de locação e apreciação de capital. Até junho de 2012 também atuava, por meio da Brazilian Capital, na administração e na operação de ativos imobiliários em benefício de terceiros, no território nacional, na prestação de serviços de assessoria e consultoria no setor imobiliário a terceiros, na administração de valores mobiliários e na prestação de serviços de consultoria e estruturação técnica-financeira para obtenção de recursos junto a investidores para projetos de cunho imobiliário.

As atividades empresariais são suportadas por uma estrutura corporativa única que provê, de forma integrada, toda a base tecnológica, o processamento e os controles operacionais, comerciais, administrativos, financeiros e legais necessários à realização das suas diversas atividades no ramo imobiliário.

Em 19/07/2012, os acionistas da Companhia ("BFRE"), reunidos em Assembleia Geral Extraordinária, aprovaram a cisão parcial com a incorporação da parcela cindida pela BPMB IV Participações S.A. ("BPMB IV"), por meio da qual foi cindido da BFRE e vertido para a BPMB IV o investimento detido na Brazilian Capital Companhia de Gestão de Investimentos ("Brazilian Capital"), no valor de R\$ 1.941. 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 conseqüentemente dos ativos de originação, 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.

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

b) Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras individuais foram elaboradas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, de acordo com a Lei das Sociedade por Ações e os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC").

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as Normas Internacionais de Contabilidade ("IFRS"), emitidas pelo Comitê de Normas Internacionais de Contabilidade ("IASB"), e as interpretações do Comitê de Interpretações das Normas Internacionais de Contabilidade ("IFRIC"), bem como com os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC.

As demonstrações financeiras consolidadas estão sendo apresentadas, considerando os resultados das empresas investidas até a data-base de 31/08/2013.

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

2. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

As políticas contábeis e os critérios de apuração foram aplicados de maneira uniforme com o período anterior na elaboração das demonstrações financeiras e foram basicamente os seguintes:

Base para preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor. Os ativos e passivos financeiros para negociação (inclusive instrumentos derivativos), os outros passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado, e os imóveis para renda, foram reconhecidos ao valor justo por meio do resultado do período. Os ativos financeiros disponíveis para venda foram mensurados ao valor justo contra patrimônio líquido, na rubrica ajuste de avaliação patrimonial.

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 permanente, mas se estende às provisões necessárias para passivos contingentes, provisões para créditos de liquidação duvidosa, valor justo, mensuração de valor recuperável de ativos, reconhecimento e avaliação de impostos diferidos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais as premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras consolidadas, estão divulgadas na nota 2.s.

a) Transações em moeda estrangeira

As demonstrações financeiras individuais de cada entidade estão apresentadas na moeda do ambiente econômico primário na qual a entidade opera (moeda funcional). Para o propósito de consolidação das demonstrações financeiras, o resultado e a posição financeira das entidades consolidadas estão expressos em Reais, moeda funcional da Companhia e moeda de apresentação das demonstrações financeiras consolidadas. Os ativos e passivos que são itens monetários são convertidos por taxas de câmbio à vista no final do exercício.

b) Base para consolidação

Entende-se por "subsidiárias" as entidades nas quais a Companhia tem a possibilidade de exercer controle; essa possibilidade é, em geral, mas não necessariamente, presumida quando a controladora detém direta ou indiretamente metade ou mais dos direitos de voto na investida ou, ainda que esse percentual seja inferior, quando o controle é exercido pela Companhia, como no caso de acordos com acionistas da investida. Controle é o poder de definir as políticas financeiras e operacionais de uma entidade, conforme estipulado por lei, pelo Estatuto ou por acordo, a fim de obter benefícios dessas atividades.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

O processo de consolidação das contas patrimoniais e de resultado corresponde à soma horizontal dos saldos das contas do ativo, do passivo, das receitas e despesas proporcionalmente à participação societária direta ou indireta detida pela Brazilian Finance & Real Estate S.A. em cada controlada e fundos de investimento exclusivos, segundo a sua natureza, complementada pela eliminação dos saldos de contas correntes e outras contas integrantes do ativo e/ou passivo mantidos entre as Companhias. As receitas e despesas das controladas esta sendo considerado o resultado até 31/08/2013 e fundos de investimento exclusivos foram consolidadas pela Companhia para o período ou a partir do mês de sua aquisição/constituição até 31/12/2013.

Nas demonstrações financeiras individuais da Controladora, os investimentos em empresas e fundos controlados são avaliados pelo método de equivalência patrimonial.

c) Definições e classificação dos instrumentos financeiros

i. Definições

“Instrumento financeiro” é qualquer contrato que dê origem a um ativo financeiro para uma entidade e simultaneamente a um passivo financeiro ou instrumento de patrimônio para outra entidade.

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

“Derivativo” é qualquer instrumento financeiro com vencimento em data futura cujo valor justo se modifica em resposta às mudanças de uma ou mais variáveis de mercado (tais como taxa de juros, taxa de câmbio, preço dos instrumentos financeiros, índice de mercado ou rating de crédito), no qual não haja investimento inicial ou que este seja inexpressivo em comparação ao investimento inicial que seria efetuado em outros instrumentos financeiros não derivativos que respondam de forma similar às mudanças nas mesmas variáveis de mercado destacadas acima.

ii. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação, isto é, a data em que a Companhia se torna uma parte interessada na relação contratual do instrumento.

iii. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pela Administração. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente ao valor justo acrescido do custo da transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

iv. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação, e derivativos não designados como instrumentos de cobertura em estruturas de cobertura contábil (*hedge accounting*).
- Outros ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros híbridos não mantidos para negociação e mensurados, em sua totalidade, ao valor justo. Os ativos financeiros também são classificados nessa categoria com o propósito de fornecimento de informações mais relevantes aos usuários das demonstrações financeiras, seja por eliminar ou reduzir significativamente as inconsistências de reconhecimento ou mensuração (“divergências contábeis”) derivadas da mensuração de ativos ou passivos e reconhecimento de resultado em bases diversas, seja porque há um grupo de ativos financeiros ou passivos financeiros (ou ambos) que é gerido e cujo desempenho é avaliado com base no seu valor justo (de acordo com uma estratégia documentada de gestão de risco ou de investimento).

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

- Ativos financeiros disponíveis para venda: essa categoria inclui os ativos financeiros não classificados como “Investimentos mantidos até o vencimento”, “Empréstimos e recebíveis” ou “Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado” e os instrumentos de patrimônio emitidos por outras entidades que não são subsidiárias, coligadas e entidades controladas em conjunto. São demonstrados ao valor justo com as alterações no valor justo reconhecidas em componente destacado de “ajuste de avaliação patrimonial” no patrimônio líquido, líquido de efeitos tributários, com exceção de eventuais perdas por redução do valor recuperável e juros destes ativos os quais são reconhecidas no resultado. Quando o investimento é alienado ou tem indícios de perda por redução do valor recuperável, o resultado anteriormente acumulado na conta de ajustes ao valor justo no patrimônio líquido é reclassificado para o resultado.
- Empréstimos e recebíveis: essa categoria inclui empréstimos (operações de crédito), financiamentos e outros recebíveis com ou sem característica de concessão de crédito, com base em sua natureza, independentemente do tipo de tomador e da forma de concessão de crédito. A característica preponderante do grupo de empréstimos e recebíveis é a não existência de mercado ativo, sendo estes mensurados pelo custo amortizado, deduzido por eventual redução no valor recuperável, sendo as receitas deste grupo reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.
- Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui os instrumentos de dívida, com vencimento fixo e pagamentos fixos ou determináveis, para os quais a Companhia tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

v. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- “Caixa e equivalente de caixa”: saldos de caixa e de depósitos à vista.
- “Instrumentos de dívida”: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- “Instrumentos de patrimônio”: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como ações e quotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para a emissora, exceto investimentos em subsidiárias, em entidades ou fundos controlados ou coligados.
- “Operações de crédito”: compreende financiamentos imobiliários para término de obra e aquisição ou reforma de imóveis residenciais, efetuados pela controlada Brazilian Mortgages.
- “Recebíveis imobiliários”: inclui carteiras de financiamentos imobiliários e recebíveis de aluguéis adquiridas pela controlada Brazilian Securities, que serão utilizadas como lastro para futuras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.
- “Derivativos”: inclui o valor justo em favor da Companhia dos derivativos que não foram designados como instrumento de cobertura em estruturas de cobertura contábil dos instrumentos de *hedge* (*hedge accounting*).
- “Empréstimos e adiantamentos a instituições financeiras”: créditos de qualquer natureza, inclusive em operações realizadas no mercado aberto, em nome de instituições financeiras e outras entidades cujo funcionamento seja condicionado à autorização do Banco Central do Brasil.
- “Benefício residual em operações securitizadas”: corresponde ao saldo residual, líquido de eventuais garantias prestadas, dos patrimônios separados das operações securitizadas que, de acordo com a Lei nº 9.514/97, será reintegrado ao patrimônio comum da companhia securitizadora, no momento da extinção do regime fiduciário e liquidação dos respectivos certificados de recebíveis imobiliários.
- “Outros empréstimos e recebíveis” e “Outros ativos”: referem-se basicamente a saldos a receber junto a “Clientes” e entidades não consideradas como “Instituições financeiras”.

A composição dos ativos financeiros é a seguinte:

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Aplicações financeiras ao valor justo				
Ativos financeiros para negociação:				
Instrumentos de dívida (nota 5)	-	75.099	-	304.709
Recebíveis imobiliários (nota 7)	-	-	-	159.058
Total	-	75.099	-	463.767
Aplicações financeiras ao valor justo				
Ativos financeiros disponíveis para venda:				
Instrumentos de dívida (nota 5)	253	11.445	253	99.850
Total	253	11.445	253	99.850
Clientes				
Empréstimos e recebíveis:				
Empréstimos e adiantamentos a instituições financeiras (nota 4)	-	-	-	342.443
Instrumentos de dívida (nota 5)	3.939	3.843	4.390	353.177
Operações de crédito (nota 6)	-	-	-	1.283.814
Outros empréstimos e recebíveis (nota 8)	19	131	19	6.133
Benefício residual em operações securitizadas (nota 37.e - I)	-	-	-	17.328
Total	3.958	3.974	4.409	2.002.895
Outras contas a receber				
Outros ativos (nota 9)	588	1.334	588	17.229
Total	588	1.334	588	17.229

vi. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros para negociação (mensurados pelo valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os passivos financeiros emitidos com o propósito de geração de resultado no curto prazo, derivativos não designados como instrumentos de cobertura em estruturas de cobertura contábil (*hedge accounting*), e os passivos financeiros resultantes de venda direta de instrumentos de capital de propriedade de terceiros mediante compromisso de recompra.
- Outros passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os passivos financeiros híbridos não classificados como “para negociação” e mensurados, em sua totalidade, ao valor justo. Os passivos financeiros também são classificados nessa categoria com o propósito de fornecimento de informações mais relevantes aos usuários das demonstrações financeiras, seja por eliminar ou reduzir significativamente as inconsistências de reconhecimento ou mensuração (“divergências contábeis”) derivadas da mensuração de ativos ou passivos e reconhecimento de resultado em bases diversas, seja porque há um grupo de ativos financeiros ou passivos financeiros (ou ambos) que é gerido e cujo desempenho é avaliado com base no seu valor justo (de acordo com uma estratégia documentada de gestão de risco ou de investimento).
- Passivo financeiro ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, não incluídos em nenhuma das categorias anteriores e resultantes de atividades de captação de recursos realizadas pela Companhia.

vii. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

Os passivos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- “Derivativos”: inclui o valor justo passivo da Companhia, dos derivativos que não foram designados como instrumento de cobertura em estruturas de cobertura contábil dos instrumentos de *hedge (hedge accounting)*.

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMOSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

- “Obrigações por títulos e valores mobiliários”: inclui o valor de dívidas representadas por títulos negociáveis, exceto passivos subordinados.
- “Obrigações por empréstimos no país e no exterior”: inclui a captação de recursos junto a banqueiros no país e no exterior.

A composição dos passivos financeiros é a seguinte:

	Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012
Passivos financeiros mensurados ao valor justo:		
Derivativos (nota 15)	-	3.323
Total	-	3.323
Outros passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado:		
Obrigações de empréstimos no exterior (nota 18)	-	209.721
Total	-	209.721
Passivos financeiros ao custo amortizado:		
Obrigações por títulos e valores mobiliários (nota 16)	-	1.296.218
Obrigações de empréstimos no país (nota 17)	-	137.025
Total	-	1.433.243

d) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças do valor justo

Em geral, os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados, no fim de cada período, da seguinte forma:

i. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mantidos até o vencimento, instrumentos de patrimônio, cujo valor justo não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva e derivativos financeiros que tenham como objeto instrumentos de patrimônio dessa espécie e que sejam liquidados mediante a entrega desses instrumentos.

O “valor justo” de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado ou vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preço cotado” ou “preço de mercado”).

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base nas técnicas de avaliação normalmente adotadas pela comunidade financeira internacional, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de riscos associados a ele.

Os derivativos são reconhecidos no balanço patrimonial ao valor justo desde a data do negócio. Quando o valor justo é positivo, são reconhecidos como ativos; quando negativo, como passivos. O valor justo na data do negócio equivale ao preço de transação. As mudanças do valor justo dos derivativos desde a data do negócio são reconhecidas na rubrica “Ganhos (perdas) com ativos e passivos financeiros” na demonstração do resultado.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

Os “Empréstimos e recebíveis” são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método dos juros efetivos. O “custo amortizado” é considerado equivalente ao custo de aquisição de um ativo ou passivo financeiro, adicionados ou subtraídos, conforme o caso, os pagamentos do principal e a amortização acumulada (incluída na demonstração do resultado) da diferença entre o custo inicial e o valor no vencimento. No caso dos ativos financeiros, o custo amortizado inclui, além disso, as eventuais reduções por não-recuperação ou impossibilidade de cobrança. No caso dos empréstimos e recebíveis objeto de hedge em hedges de valor justo, são reconhecidas as alterações do valor justo desses ativos relacionadas ao risco objeto dos *hedges*.

A “taxa de juros efetiva” é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos financeiros de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data da contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação dos juros.

Os valores pelos quais os ativos financeiros são reconhecidos representam, sob todos os aspectos relevantes, a exposição máxima da Companhia ao risco de crédito na data das demonstrações financeiras.

ii. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, conforme definido anteriormente, exceto os incluídos nas rubricas “Passivos financeiros para negociação” e “Outros passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado”, os quais são reconhecidos por seu valor justo.

iii. Técnicas de avaliação

A tabela a seguir mostra um resumo dos valores justos dos ativos e passivos financeiros nos períodos findos em 31/12/2013 e 31/12/2012, classificados com base nos diversos métodos de mensuração adotados pela Companhia para apurar seu valor justo:

	Consolidado		
	31/12/2013		
	Nível I ^(a)	Nível II ^(b)	Total
<u>Ativos financeiros disponíveis para venda</u>	-	253	253

(a) Nível I - Cotações publicadas de preço em mercados ativos

(b) Nível II - Modelos Internos

	Consolidado		
	31/12/2012		
	Nível I ^(a)	Nível II ^(b)	Total
Ativos financeiros para negociação	1.684	462.083	463.767
Ativos financeiros disponíveis para venda	88.405	11.445	99.850
Passivos financeiros para negociação (Derivativos)	-	3.323	3.323
<u>Outros passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado</u>	-	209.721	209.721

(a) Nível I - Cotações publicadas de preço em mercados ativos

(b) Nível II - Modelos Internos

Os métodos adotados pela Companhia para a apuração do valor justo dos instrumentos financeiros seguem três diferentes níveis, conforme segue:

- Nível I: A Companhia utiliza como referência cotações públicas e preços disponíveis em mercado ativo. Estão incluídos nesse nível, substancialmente, títulos públicos federais, cujas cotações de mercado são divulgadas pela ANBIMA.

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMOSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

- Nível II: Na ausência de cotações públicas, a Administração, por meio de modelos internos, faz a sua melhor estimativa do preço que seria fixado pelo mercado. Para tanto, utiliza dados baseados em parâmetros de mercado observáveis (Preços cotados em mercados não ativos ou por instrumentos similares). Estão incluídos nesse nível, principalmente, investimentos em certificados de recebíveis imobiliários, recebíveis imobiliários, obrigações de empréstimos no exterior e operações de "swap" (derivativos) e respectivo objeto de hedge. Os ativos financeiros e respectivos critérios de avaliação estão apresentados na tabela que segue.

- Nível III: Caso também não existam disponíveis dados baseados em parâmetros de mercado observáveis, a Administração se utiliza de informações e modelos internos para a apuração do melhor valor justo dos ativos e passivos financeiros. Em 31/12/2013 e 31/12/2012 não havia instrumentos financeiros enquadrados nesse nível.

A seguir, os instrumentos financeiros apresentados ao valor justo cuja mensuração foi baseada em modelos internos (Nível II):

	31/12/2013	31/12/2012	Técnicas de avaliação
ATIVO:			
Ativos financeiros para negociação:			
Instrumentos de dívida	-	303.025	Método do valor presente
Recebíveis imobiliários	-	159.058	Método do valor presente
Total	-	462.083	
Ativos financeiros disponíveis para venda:			
Instrumentos de dívida	253	11.445	Método do valor presente
Total	253	11.445	
PASSIVO:			
Passivos financeiros para negociação			
Derivativos	-	3.323	Método do valor presente
Total	-	3.323	
Outros passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado			
Obrigações de empréstimos no exterior	-	209.721	Método do valor presente
Total	-	209.721	

Principais premissas:

Instrumentos de dívida	Operações recentes efetuadas (características e riscos similares)
Recebíveis imobiliários	Operações recentes efetuadas (características e riscos similares)
Derivativos	Operação de "swap" onde a posição na curva é calculada a partir da valorização do valor notional de acordo com as condições estabelecidas com a contra parte, e a posição MTM é calculada levando o fluxo de pagamento ao valor futuro pela condição contratada, e trazendo ao valor presente utilizando as curvas de Cupom, CDI e DI x IGPM divulgadas pela BM&FBovespa.
Obrigações de empréstimos no exterior	Operação de empréstimo onde a posição a valor justo é calculada a partir da valorização do principal em dólar até o vencimento, de acordo com as condições estabelecidas em contrato, trazida ao valor presente pelas condições de mercado e convertida em Reais pelo PTAX de venda.

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

iv. Reconhecimento de variações do valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

Ajustes devidos as variações no valor justo decorrentes de ativos financeiros disponíveis para venda são reconhecidos temporariamente no patrimônio líquido na rubrica "Ajuste de avaliação patrimonial". Itens debitados ou creditados a essa conta permanecem no patrimônio líquido da Companhia até que os respectivos ativos sejam baixados, quando então são registrados à demonstração do resultado.

v. Operações de hedge

A BFRE e suas controladas até 31/08/2013 utilizavam derivativos financeiros para os seguintes fins: (i) hedge econômico cambial para proteção contra oscilações na cotação do dólar (passivo com o BID) e (ii) hedge econômico para operações securitizadas.

e) Baixa de ativos e passivos financeiros

O tratamento contábil de transferências de ativos financeiros depende da extensão em que os riscos e benefícios relacionados aos ativos são transferidos a terceiros:

- i. Se a Companhia transfere substancialmente todos os riscos e benefícios a terceiros - venda incondicional de ativos financeiros, venda de ativos financeiros com base em um contrato que prevê a sua recompra pelo valor justo na data da recompra, securitização de ativos na qual a Companhia não retém uma dívida subordinada ou concede uma melhoria de crédito aos novos titulares, e outras hipóteses similares - o ativo financeiro transferido é baixado e quaisquer direitos ou obrigações retidos ou criados na transferência são reconhecidos simultaneamente.
- ii. Se a Companhia retém substancialmente todos os riscos e benefícios associados ao ativo financeiro transferido - venda de ativos financeiros com base em um contrato que prevê a sua recompra a um preço fixo ou ao preço de venda mais juros, um contrato de empréstimo de títulos no qual o tomador se compromete a devolver os mesmos ativos ou ativos similares, e outras hipóteses similares - o ativo financeiro transferido não é baixado e continua a ser mensurado pelos mesmos critérios utilizados antes da transferência. Contudo, os seguintes itens são reconhecidos:
 - a. Um passivo financeiro correspondente, por um valor igual à contraprestação recebida; esse passivo é mensurado subsequentemente pelo custo amortizado.
 - b. A receita do ativo financeiro transferido não baixado e qualquer despesa incorrida com o novo passivo financeiro.
- iii. Se a Companhia não transfere nem retém substancialmente todos os riscos e benefícios associados ao ativo financeiro transferido - venda de ativos financeiros com uma opção de compra comprada ou uma opção de venda lançada que não esteja significativamente fora do preço, securitização de ativos na qual o cedente retenha uma dívida subordinada ou outro tipo de melhoria de crédito em relação a uma parcela do ativo transferido, e outras hipóteses similares - é feita a seguinte distinção:
 - a. Se a Companhia não retém o controle do ativo financeiro transferido, o ativo é baixado e quaisquer direitos ou obrigações retidos ou criados na transferência são reconhecidos.
 - b. Se a Companhia retém o controle, ele continua a reconhecer o ativo financeiro transferido por um valor equivalente à sua exposição a variações de valor e reconhece um passivo financeiro associado ao ativo financeiro transferido. O valor contábil líquido do ativo transferido e do respectivo passivo é o custo amortizado dos direitos e das obrigações retidos, se o ativo transferido for mensurado ao custo amortizado, ou o valor justo dos direitos e das obrigações retidos, se o ativo transferido for mensurado ao valor justo.

Desse modo, ativos financeiros somente são baixados quando os direitos sobre os fluxos de caixa que geram tiverem sido extintos ou quando substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes tiverem sido transferidos a terceiros. Similarmente, passivos financeiros somente são baixados quando as obrigações que gerarem tiverem sido extintas ou quando forem adquiridos com a intenção de serem cancelados ou revendidos.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

Os recebíveis imobiliários, lastros de operações de securitização sem cláusula de coobrigação, foram objeto de baixa quando da emissão de seus respectivos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs. Eventuais benefícios residuais são reconhecidos de acordo com seus períodos de competência, sendo registrados na rubrica "Benefício residual em operações securitizadas", no ativo não circulante, líquido de eventuais provisões para garantias.

f) Ativos financeiros não recuperáveis

i. Definição

Um ativo financeiro é considerado não recuperável e, portanto, seu valor contábil é ajustado para refletir o efeito da não-recuperação, quando há evidência objetiva da ocorrência de eventos que:

- No caso de instrumentos de dívida, ocasionem um impacto adverso sobre os fluxos de caixa futuros estimados na data da transação.
- No caso de instrumentos de patrimônio, signifiquem que seu valor contábil não pode ser integralmente recuperado.

Como regra geral, o valor contábil de instrumentos financeiros não recuperáveis é ajustado com uma despesa à demonstração do resultado referente ao período em que a não-recuperação se tornar evidente, e a reversão, se houver, de perdas por não-recuperação previamente registradas, é reconhecida na demonstração do resultado referente ao período em que a não-recuperação for revertida ou reduzida.

Quando a recuperação de qualquer valor reconhecido é considerada improvável, o valor é baixado, sem prejuízo de quaisquer ações que possam ser tomadas pelas entidades para efetuar a cobrança até que seus direitos contratuais sejam extintos.

A Companhia efetua a análise sobre a recuperação dos valores registrados como ativos financeiros, a fim de que sejam registradas as perdas por redução do valor recuperável, quando aplicável.

ii. Empréstimos e recebíveis registrados ao custo amortizado

O valor de uma perda por não-recuperação incorrida sobre empréstimos e recebíveis mensurados ao custo amortizado é igual à diferença entre seu valor contábil e o valor presente de seus fluxos de caixa futuros estimados e é apresentado como uma redução do saldo do ativo ajustado.

Ao estimar os fluxos de caixa futuros, os seguintes fatores são levados em conta:

- Todos os valores que se espera obter ao longo da vida remanescente do ativo, incluindo, conforme o caso, aqueles que possam resultar da garantia prestada para o instrumento (menos os custos de obtenção e posterior venda da garantia). A perda por não-recuperação leva em conta a probabilidade de cobrança de juros provisionados a receber.
- Os vários tipos de riscos a que cada ativo está sujeito.
- As circunstâncias em que previsivelmente as cobranças serão efetuadas.

Especificamente em relação a perdas por não-recuperação decorrentes da materialização do risco de insolvência das contrapartes (risco de crédito), um ativo torna-se não recuperável quando há evidência de deterioração da capacidade de pagamento da contraparte, seja por estar em mora ou por outros motivos.

A Companhia possui políticas, métodos e procedimentos para cobrir seu risco de crédito decorrente de insolvência atribuível a contrapartes. Essas políticas, métodos e procedimentos são aplicados na concessão, no exame e na documentação de ativos, passivos contingentes e compromissos, na identificação de sua não-recuperação e no cálculo dos valores necessários para cobrir o respectivo risco de crédito.

No tocante às perdas decorrentes de operações de crédito, a Brazilian Mortgages apura e registra as provisões com base em um modelo, tanto no caso de pessoa jurídica como de pessoa física, que contempla substancialmente:

- Identificação de contratos que apresentem potencial de default: foram considerados como potencial de default os créditos que apresentam atrasos iguais ou superiores há noventa dias.

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

- Avaliação do valor justo das garantias atreladas aos respectivos contratos: foram considerados aspectos relacionados principalmente a liquidez da garantia, eventuais custos inerentes ao processo de recuperação da garantia, e com manutenção e comercialização dos imóveis retomados.

Desta forma, o valor da provisão para operações de crédito corresponde ao saldo devedor dessas operações, atualizado e com as amortizações já incorridas, já deduzido do valor justo das respectivas garantias, quando este não for suficiente para cobrir eventuais inadimplências.

Não existem saldos de operações vencidas acima de 90 dias, cujas garantias tenham sido consideradas insuficientes, para os quais a Administração não tenha constituído *impairment* pela diferença entre o saldo devedor contábil e o valor de realização das correspondentes garantias.

iii. Instrumentos de dívida ou Instrumentos de patrimônio classificados como disponíveis para venda

O valor das perdas por não-recuperação com esses instrumentos é a diferença positiva entre seu custo de aquisição (líquido de qualquer amortização de principal, no caso de instrumentos de dívida) e seu valor justo, menos qualquer perda por não-recuperação previamente reconhecida na demonstração do resultado.

Quando há evidência objetiva, na data de mensuração desses instrumentos, de que as diferenças anteriormente referidas são devidas a uma não-recuperação permanente, eles deixam de ser reconhecidas no patrimônio líquido sob a rubrica "Ajuste de avaliação patrimonial" e são reclassificadas à demonstração do resultado pelo valor cumulativo naquela data.

Se a totalidade ou parte das perdas por não-recuperação for subsequentemente revertida, o valor revertido é reconhecido, no caso de instrumentos de dívida, na demonstração do resultado do período em que houver ocorrido a reversão (ou no patrimônio líquido, sob a rubrica "Ajustes ao valor de mercado", no caso de instrumentos de patrimônio).

iv. Instrumentos de patrimônio mensurados ao custo de aquisição

A perda por não-recuperação de instrumentos de patrimônio mensurados ao custo de aquisição corresponde à diferença entre o valor contábil e o valor presente dos fluxos de caixa futuros esperados descontados pela taxa de retorno do mercado para títulos similares.

Perdas por não-recuperação são reconhecidas na demonstração do resultado referentes ao período em que se originarem, como uma redução direta do custo do instrumento. Essas perdas somente podem ser revertidas posteriormente se os respectivos ativos forem vendidos.

g) Operações compromissadas

Compras de ativos financeiros com base em um contrato de revenda não opcional a preço fixo são reconhecidas no balanço patrimonial como financiamento concedido, com base na natureza do devedor, sob a rubrica "Empréstimos e adiantamentos a instituições financeiras".

Diferenças entre os preços de compra e de venda são reconhecidas como juros ao longo do prazo do contrato.

h) Imobilizado

Imobilizado corresponde ao valor de instalações, móveis e equipamentos, equipamentos de informática, demais utensílios e benfeitorias em imóveis de terceiros, incluindo ativos adquiridos com base em arrendamentos financeiros, sendo apresentado pelo custo de aquisição menos a respectiva depreciação acumulada e eventuais perdas por não-recuperação.

A depreciação é calculada pelo método linear e reconhecida na demonstração do resultado, utilizando-se, basicamente, as seguintes taxas de depreciação (com base na média de anos de vida útil estimada dos diferentes ativos):

	Taxa anual
Instalações	10%
Móveis e equipamentos	10%
Equipamentos de informática	20%
Demais utensílios	10%
Benfeitorias em imóveis de terceiros	Prazo do contrato de aluguel, limitado a 10 anos

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

i) Contabilização de operações de arrendamento

A Companhia atuou como arrendatária em contratos de arrendamento mercantil financeiro de sistemas de processamento de dados. O custo de aquisição desses ativos está demonstrado na rubrica "Ativo imobilizado" e a política de depreciação é consistente com a dos demais bens do imobilizado. A despesa de arrendamento financeiro foi apropriada ao resultado na rubrica "Despesas com juros e similares".

j) Ativo intangível

O ativo intangível representa ativos não monetários identificáveis (separáveis de outros ativos) sem substância física que resultam de uma operação legal ou que sejam desenvolvidos internamente pelas entidades consolidadas. Somente são reconhecidos ativos cujo custo possa ser estimado de forma confiável e a partir dos quais as entidades consolidadas considerem provável que benefícios econômicos futuros serão gerados.

Ativos intangíveis são reconhecidos inicialmente pelo custo de aquisição ou produção e são subsequentemente mensurados ao custo de aquisição menos qualquer amortização acumulada e quaisquer perdas por não-recuperação acumuladas.

Ativos intangíveis podem ter uma vida útil indefinida, quando, com base em uma análise de todos os fatores relevantes, for concluído que não há limite previsível para o período ao longo do qual se espera que o ativo gere entradas de caixa para as entidades consolidadas, ou uma vida útil finita, em todos os outros casos.

Ativos intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados; em vez disso, ao final de cada período apresentado, as entidades consolidadas revisam as vidas úteis remanescentes dos ativos a fim de determinar se continuam sendo indefinidas e, se esse não for o caso, tomar as medidas adequadas.

Ativos intangíveis com vida útil finita são amortizados ao longo dessa vida útil utilizando-se métodos similares aos utilizados para depreciar ativos imobilizados.

O intangível inclui:

- Softwares em uso, os quais são amortizados pelo prazo estimado de seu benefício econômico, em cinco anos.
- Até agosto de 2012, os montantes pagos pela aquisição de atividades de administração dos Fundos de Investimentos Imobiliários, que não estavam sendo amortizados. A Administração avaliava os referidos ativos, não havendo indicativos de apresentação dos mesmos por montantes superiores aos valores de recuperação. Em 2012, houve a transferência desse intangível para o Banco BTG Pactual em conexão com a transação de alteração de controle acionário da BFRE.

k) Provisões e ativos e passivos contingentes

A Administração, ao elaborar suas demonstrações financeiras, efetua distinção entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para a entidade cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não-ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle da entidade. Incluem as obrigações presentes da entidade, caso não seja provável que uma saída de recursos que incorporem benefícios econômicos será necessária para a sua liquidação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não-ocorrência, de eventos além do controle da Companhia. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado, mas sim divulgados nas notas explicativas, exceto quando seja provável que esses ativos venham a dar origem a um aumento em recursos que incorporem benefícios econômicos.

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

As demonstrações financeiras da Companhia incluem todas as provisões substanciais em relação às quais se considere que seja grande a possibilidade de que a obrigação tenha de ser liquidada (perda provável). De acordo com as normas contábeis, passivos contingentes (perda possível) não devem ser reconhecidos nas demonstrações financeiras, mas sim divulgados nas notas explicativas.

Em 31/12/2012, a Companhia constituiu provisões para pagamento de honorários da Diretoria e participações dos funcionários nos lucros, por se tratarem de obrigações construtivas, no âmbito do CPC 33 - Benefícios a Empregados (nota 2.p).

l) Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e despesas são apropriadas ao resultado segundo regime contábil de competência.

As receitas de prestação de serviços são reconhecidas somente quando o desfecho das transações podem ser confiavelmente estimados, na proporção dos serviços prestados até a data das demonstrações financeiras.

Receitas e despesas de juros para todos os instrumentos financeiros com incidência de juros, exceto daqueles mantidos para negociação ou designados ao valor justo por meio do resultado, são reconhecidos dentro de "receitas de juros e similares" e "despesas de juros e similares" na demonstração do resultado, usando o método da taxa efetiva de juros.

Ao calcular a taxa efetiva de juros, a Companhia estima os fluxos de caixa considerando todos os termos contratuais do instrumento financeiro, mas não considera perdas de crédito futuras.

Receitas de aluguel são registradas no resultado de forma linear, durante o prazo de duração dos respectivos contratos de locação dos imóveis para renda.

m) Fundos de investimento imobiliário administrados pela Companhia

Fundos de investimento imobiliário administrados pelas entidades consolidadas não são apresentados no corpo do balanço patrimonial consolidado, já que os respectivos ativos são de propriedade de terceiros. As tarifas e as comissões auferidas durante o período pelos serviços prestados pelas entidades da Companhia a esses fundos (taxa de administração de fundos) são reconhecidas sob a rubrica "Receita de prestação de serviços" na demonstração consolidada do resultado.

n) Imposto de renda e contribuição social

A provisão para imposto de renda, quando aplicável, é constituída com base no lucro real (tributável) à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10%, e a provisão para contribuição social à alíquota de 9%, conforme legislação em vigor. Foram constituídos créditos tributários decorrentes das diferenças temporárias.

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 período, 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.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados, às alíquotas vigentes, sobre os prejuízos fiscais do imposto de renda, a base negativa de contribuição social e as correspondentes diferenças temporárias entre as bases de cálculo do imposto sobre ativos e passivos e os valores contábeis das demonstrações financeiras.

Impostos diferidos ativos são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser utilizado na compensação das diferenças temporárias e/ou prejuízos fiscais, com base em projeções de resultados futuros elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que podem, portanto, sofrer alterações.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMOSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

o) Demonstração dos fluxos de caixa

Os termos a seguir são usados na demonstração dos fluxos de caixa com os seguintes significados:

- Fluxos de caixa: fluxos de entrada e saída de caixa e equivalentes de caixa, que são aplicações financeiras de alta liquidez sujeitas a um risco insignificante de mudanças no valor.
- Atividades operacionais: principais atividades geradoras de receita da Companhia e outras atividades que não são atividades de financiamento ou de investimento.
- Atividades de investimento: aquisição e venda de realizável a longo prazo e outros investimentos não incluídos em caixa e equivalentes de caixa.
- Atividades de financiamento: atividades que resultam em mudanças no montante e na composição do patrimônio líquido e do passivo que não são atividades operacionais.

Ao preparar a demonstração dos fluxos de caixa, as aplicações financeiras de alta liquidez que estão sujeitas a um risco insignificante de mudanças no valor foram classificadas como "Caixa e equivalente de caixa".

p) Honorários da Diretoria e participação de empregados no lucro

Os honorários da Diretoria e participação de empregados no lucro quando aplicável, são provisionados mensalmente ao longo do período, e são aprovados anualmente pelo Conselho de Administração e pela Diretoria, respectivamente. Referida provisão é constituída em função de se caracterizarem obrigações construtivas, no âmbito do CPC 33 - Benefícios a Empregados.

q) Lucro por ação

O lucro por ação é apurado mediante divisão do resultado líquido da Companhia pela quantidade média de ações existentes ao longo do período, sendo que, conforme Assembleia Geral Extraordinária realizada em 04/07/2012, as ações preferenciais passam a ter o direito ao recebimento de dividendos 10% maior do que o atribuído a cada ação ordinária. A diferença apresentada entre o lucro básico e o diluído refere-se a contemplação de ações potenciais com efeito de diluição. As informações sobre essas potenciais ações estão sendo divulgadas na nota 22.f.

r) Apresentação das informações por segmentos

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente, quando aplicável, com as divulgações internas fornecidas para a Diretoria Executiva, que é responsável pela tomada das decisões estratégicas e operacionais, alocação de recursos e avaliação de desempenho de cada um dos segmentos da Companhia.

s) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Companhia efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administração, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos da Companhia, estão descritas a seguir:

i) Valor justo dos instrumentos financeiros: O valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, por Bolsa de Valores, são mensurados mediante a utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas 2.c e 2.d apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças do valor justo".

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMOSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

ii) Constituição de créditos tributários: De acordo com as informações divulgadas na nota 2n, a Companhia reconhece impostos diferidos sobre diferenças temporárias e, também, sobre saldos de prejuízos fiscais de imposto de renda e base negativa de contribuição social. Referido reconhecimento ocorre somente na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser utilizado na compensação desses créditos tributários. Para tanto, a Companhia utiliza projeções de resultados futuros elaborados e fundamentados em premissas internas e em cenários econômicos. A nota 19 apresenta informações detalhadas sobre impostos diferidos, bem como a expectativa de prazo para suas realizações.

iii) Baixa de ativos financeiros: de acordo com a informação divulgada na nota 2.e, os recebíveis imobiliários, lastros de operações securitizadas sem cláusula de coobrigação, são baixados quando da emissão dos respectivos CRIs e os eventuais benefícios residuais são reconhecidos de acordo com o período de competência. A nota 38.e apresenta o resumo das operações securitizadas.

t) Normas e alterações de normas em vigor a partir de 2013

As normas e alterações das normas existentes a seguir foram publicadas pelo IASB e pelo CPC e aprovadas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM até a data das demonstrações financeiras são as seguintes: IFRS 10 (CPC 36 (R3)) Demonstrações Consolidadas, IFRS 11 (CPC 19 (R2)) Negócios em Conjunto, IFRS 12 (CPC 45) Divulgação de Participação em Outras Entidades, IFRS 13 (CPC 46) Mensuração do Valor Justo e IAS 19 (CPC 33) Benefício a Empregados. A aplicação destas normas não produziu efeitos relevantes nas demonstrações financeiras da Companhia.

3. Caixa e equivalente de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Caixa	13	1	13	7
Depósitos bancários	-	20	-	6.081
Total	13	21	13	6.088

4. Empréstimos e adiantamentos a instituições financeiras

A composição, por classificação e tipo, dos saldos da rubrica “Empréstimos e adiantamentos a instituições financeiras” é a seguinte:

Classificação:	Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012
Empréstimos e recebíveis	-	342.443
Total	-	342.443

Tipo:	Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012
Certificados de Depósito Interfinanceiro - CDI	-	342.443
Total	-	342.443

Os empréstimos e adiantamentos a instituições financeiras, em 31/12/2012, apresentam os seguintes vencimentos finais e taxas de remuneração:

Descrição	Taxa	Vencimento até
Certificados de Depósito Interfinanceiro	100% CDI	23/12/2013

Qualidade do crédito: Os certificados de depósito interfinanceiro são efetuados junto a bancos nacionais de primeira linha, portanto, considerados como ativos de boa capacidade de pagamento.

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMOSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

5. Instrumentos de dívida

A composição, por classificação e tipo, dos saldos da rubrica “Instrumentos de dívida” é a seguinte:

Classificação:	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Ativos financeiros para negociação ^(a)	-	75.099	-	304.709
Ativos financeiros disponíveis para venda ^(a)	253	11.445	253	99.850
Empréstimos e recebíveis	3.939	3.843	4.390	353.177
Total	4.192	90.387	4.643	757.736

Tipo:		Controladora	
		31/12/2013	31/12/2012
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	Livre	253	86.544
Certificados de Depósito Bancário - CDB	Livre	3.939	3.843
Total		4.192	90.387

Tipo:		Consolidado	
		31/12/2013	31/12/2012
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	Livre	253	314.470
Certificados de Depósito Bancário - CDB	Livre	3.939	253.456
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	Livre	-	56.363
Cotas de Fundo de Investimento - Renda Fixa ^(b)	Livre	417	1.142
Cotas de Fundos de Investimento - Referenciado DI ^(c)	Livre	-	1.708
Certificados de Depósito Bancário - CDB ^(d)	Vinculado	-	90.981
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	Vinculado	-	33.726
Fundo de Investimento - Renda Fixa ^(e)	Vinculado	-	5.856
Outros	Livre	34	34
Total		4.643	757.736

(a) A partir de julho/13, todos os Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI’s foram classificados como Ativos financeiros disponíveis para venda, conforme a política interna de Classificação dos Instrumentos Financeiros em Carteira Trading e Carteira Banking, uma vez que não há mercado para obtenção de ganhos a curto prazo.

(b) Em 31/12/2013, as aplicações em fundo de investimento estão representadas por cotas do BTG Pactual Capital Markets FI RF CP, que é um fundo para investimento exclusivo dos FIIs administrados pela Companhia. As cotas do BTG Pactual Capital Markets FI RF CP (administrado pelo Banco BTG Pactual S.A.) não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária), sendo sua rentabilidade determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos – títulos de emissão de instituições financeiras de primeira linha e títulos públicos federais.

(c) Em 31/12/2012, no Consolidado, corresponde a aplicações do FIDC em cotas do fundo Bradesco FI Referenciado DI Federal Extra, que é um Fundo de longo prazo, cuja classificação é "Referenciado DI". A rentabilidade do fundo desde fevereiro de 2013 foi de 8,35%.

(d) Em 31/12/2012, no Consolidado, inclui R\$ R\$ 2.539 depositado a título de seguro caução na aquisição de recebíveis, R\$ 3.690 correspondente a recursos de aplicações financeiras vinculadas as securitizações de recebíveis com cláusula de cobertura de patrimônio líquido negativo, R\$ 11.590 vinculado ao pagamento de carteiras de recebíveis adquiridas e cobertura de inadimplências, R\$ 71.898 restrito ao contrato de linha de crédito com o BID e R\$ 1.264 referente a depósito de valores a repassar, decorrente do encerramento de operação das séries 210 e 211.

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

(e) Em 31/12/2012, corresponde a saldo vinculado para uma possível cobertura de inadimplência da série 212, com rentabilidade de 96,00% a 102,00% do CDI, sem vencimento.

Os instrumentos de dívida apresentam os seguintes vencimentos finais e taxas de remuneração:

			31/12/2013
Descrição	Taxa	Vencimento final	
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	10,16% a.a. a 16,00% a.a. + IGPM	20/08/2039	
Certificados de Depósito Bancário - CDB	80,00% a 102,00% CDI	06/11/2014	
			31/12/2012
Descrição	Taxa	Vencimento final	
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	8,00% a.a. a 52,87% a.a. + IGPM, 11,00% a.a. + TR, 7,50% a.a. + IPCA, 11,50% a.a a 12,50% a.a. e sem indexação	20/12/2041	
Certificados de Depósito Bancário - CDB	70% a 102% CDI	11/11/2027	
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	Selic	07/09/2015	

As aplicações em cotas de fundo de investimento não possuem vencimento definido.

Qualidade do crédito: Os certificados de depósito bancário e as aplicações em cotas de fundo de investimento são efetuados junto a bancos nacionais de primeira linha. As LFTs são títulos de emissão do governo federal, considerados de risco mínimo. Os CRIs são considerados pela Administração instrumentos de baixo risco de crédito por estarem lastreados em recebíveis imobiliários e, portanto, ativos de boa capacidade de pagamento, dadas características e garantias.

6. Operações de crédito

a) Classificação para fins de mensuração

As operações de crédito compreendem financiamentos imobiliários para término de obra, aquisição e reforma de imóveis residenciais efetuados pela Brazilian Mortgages. A composição, por classificação, dos saldos da rubrica "Operações de crédito" nos balanços patrimoniais consolidados é a seguinte:

	Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012
Operações de crédito - Empréstimos e recebíveis	-	1.293.759
Provisão para <i>Impairment</i>	-	(9.945)
Total de operações de créditos, líquido	-	1.283.814
Total de operações de créditos	-	1.293.759

b) Composição por modalidade

	Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012
Empréstimos	-	346.527
Crédito imobiliário - fins imobiliários	-	158.470
Crédito imobiliário - fins habitacionais	-	788.762
Total	-	1.293.759

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

c) Diversificação por prazo

	Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012
Vencidos a partir de 15 dias	-	17.760
Vencidos até 15 dias e a vencer até 90 dias	-	259.746
A Vencer entre 91 e 360 dias	-	440.595
A Vencer há mais de 360 dias	-	575.658
Total	-	1.293.759

d) Diversificação por tipo de taxa de juros

	Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012
Juros prefixados	-	97.242
Juros pós-fixados	-	1.196.517
Total	-	1.293.759

e) Provisão para perdas por não recuperação (*impairment*)

	Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012
Saldo inicial	(9.945)	(4.977)
Adições líquidas ^(a)	9.945	(4.968)
Ativos baixados	-	-
Saldo no final do período	-	(9.945)

(a) O resultado com perdas por não recuperação (*impairment*) foram contabilizadas na rubrica "Provisões (líquidas)", na demonstração do resultado.

7. Recebíveis imobiliários

a) Composição

Compreendem carteiras de financiamentos imobiliários e recebíveis de aluguéis adquiridas pela Brazilian Securities, que serão utilizadas como lastro para futuras emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários. A composição, por classificação e tipo, dos saldos da rubrica "Recebíveis imobiliários" é a seguinte:

	Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012
Classificação:		
Ativos financeiros para negociação	-	159.058
Tipo:		
Recebíveis imobiliários de empresas nacionais	-	159.058

b) Detalhes

Descrição	Index	Juros % a.a.	31/12/2012
Tranches 95 e 96 ^{(a) (b)}	TR	9,00	13.523
Cédula de Créd. Imobiliário - CCI - BS ^(b)	INCC, IGPM ou TR	0,00 até 17,09	141.075
Contratos Imobiliários ^(c)	IGPM	11,39	4.460
Total			159.058

(a) As referidas tranches já foram securitizadas, porém sem a transferência integral dos riscos e benefícios, motivo pelo qual permanecem registradas no Balanço Patrimonial, cujo vencimento é 01/09/2027.

(b) Em 31/12/2012, o total de parcelas em atraso há mais de 90 dias dos recebíveis imobiliários é de R\$ 3.146.

(c) Referem-se a contratos imobiliários que estão registrados no ativo do BS FIDC, objeto de consolidação, cujo vencimento será até 25/05/2023.

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMOSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

c) Qualidade do crédito

Os contratos dos recebíveis imobiliários têm cláusula de alienação fiduciária do imóvel objeto. A Administração da Companhia entende que essa garantia é suficiente para cobertura de eventuais perdas decorrentes de inadimplência dos mutuários, não sendo, portanto, necessária a constituição de qualquer provisão complementar.

Os recebíveis imobiliários são considerados ativos de boa capacidade de pagamento, uma vez que são adquiridos apenas se apresentarem características, garantias e históricos de pagamento que demonstrem sua alta probabilidade de realização, para que sejam passíveis de securitização.

8. Outros empréstimos e recebíveis

A composição do saldo da rubrica "Outros empréstimos e recebíveis" é a seguinte:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Transações pendentes de liquidação	19	131	19	3.950
Créditos imobiliários a efetivar	-	-	-	1.221
Títulos e créditos a receber sem característica de concessão de crédito ^(a)	-	-	-	962
Total	19	131	19	6.133

(a) Refere-se a valores provenientes de adiantamentos de comissão, conforme instrumentos datados de 10/06/2008, 29/06/2011 e 27/05/2013.

9. Outros ativos

A composição do saldo da rubrica "Outros ativos" é a seguinte:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Dividendos a receber ^(a)	-	1.303	-	-
Adiantamentos para despesas	-	-	-	488
Bens não de uso próprio ^(b)	-	-	-	16.301
Valores a receber ^(c)	586	-	586	-
Outros ^(d)	2	31	2	440
Total	588	1.334	588	17.229

(a) Em 31/12/2012, na controladora, refere-se a dividendos a receber da controlada BMSR II. Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30/12/2013, foi deliberado a dispensa, pela BMSR II, do pagamento de R\$ 1.303 referente a dividendos do exercício social findo em 31/12/2012.

(b) BNDU - 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.

(c) Referem-se a valores a receber da Coyote Trill.

(d) Em 31/12/2012, no consolidado, inclui principalmente R\$ 207, referente adiantamento de 13º salário, salários e férias.

10. Investimentos em fundos controlados

a) Controladora

A composição do saldo de investimentos em fundos controlados, mantidos diretamente pela Companhia Controladora, está demonstrado a seguir:

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

	Investimentos em fundos controlados		Resultados de participação em fundos controlados
	Participação %		
	31/12/2013	31/12/2013	31/12/2013
FII Premier Realty	100,00%	191	(1.139)
FII Onix ^(a)	100,00%	-	(25)
Total		191	(1.164)

(a) Em fevereiro de 2013 a Companhia deixou de ter influência significativa sobre esse FII.

	Investimentos em fundos controlados		Resultados de participação em fundos controlados
	Participação %		
	31/12/2012	31/12/2012	31/12/2012
FII Premier Realty	100,00%	-	(3.111)
FII Property Invest ^(a)	-	-	1.125
FII Onix ^(b)	100,00%	115	(131)
FII Ametista ^(c)	-	-	(86)
Total		115	(2.203)

(a) Em maio de 2012 a Companhia deixou de ter influência significativa sobre esse FII.

(b) Em fevereiro de 2013 a Companhia deixou de ter influência significativa sobre esse FII.

(c) Em novembro de 2012 a Companhia deixou de ter influência significativa sobre esse FII.

b) Consolidado

Os fundos de investimento imobiliário que foram objetos de consolidação em 31/12/2013 e 31/12/2012, cujas quotas são detidas pela Controladora ou, também, pelas demais empresas do Grupo BFRE, estão assim representados:

	31/12/2013		31/12/2012	
	Cotas		Cotas	
	Quantidade de cotas possuídas	possuídas em %	Quantidade de cotas possuídas	possuídas em %
FII Premier Realty	170.300	100,00%	170.300	100,00%
FII Onix ^(a)	-	-	5.000	100,00%
BS FIDC ^(b)	-	-	7.300	100,00%

(a) Em fevereiro de 2013 a Companhia deixou de ter influência significativa sobre esse FII.

(b) Fundo de Investimento consolidado a partir de 11/04/2012, data que ocorreu a subscrição das quotas pela controlada indireta Brazilian Mortgages.

	31/12/2013		
	Patrimônio		(prejuízo)
	Ativo	Passivo	
FII Premier Realty	451	260	191

	31/12/2012		
	Patrimônio		Lucro (prejuízo)
	Ativo	Passivo	
FII Premier Realty	1.068	1.528	(460)
FII Onix	128	13	115
BS FIDC ^(a)	7.861	34	7.827

(a) Fundo de Investimento consolidado a partir de 11/04/2012, data que ocorreu a subscrição das quotas pela controlada indireta Brazilian Mortgages.

Em função do percentual de cotas possuídas pela Companhia, e consequente influência significativa, nas demonstrações financeiras, a Companhia avalia esses investimentos pelo método de equivalência patrimonial, sendo os mesmos objeto de consolidação nas demonstrações financeiras consolidadas.

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

11. Participações em controladas

a) Resumo das atividades das empresas controladas

A seguir apresenta-se um resumo das atividades das empresas, todas localizadas no Brasil, controladas direta ou indiretamente até 31/08/2013, conforme nota 1:

- (i) Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária (BM) - tem como objeto social a prática das atividades inerentes às Companhias Hipotecárias conforme definido na Resolução nº 2.122/94 do Conselho Monetário Nacional.
- (ii) Brazilian Securities Companhia de Securitização (BS) - tem como objetivo social a aquisição e securitização de créditos hipotecários e imobiliários, assim compreendida a compra, venda e prestação das respectivas garantias em créditos hipotecários e imobiliários; a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, podendo emitir outros títulos de créditos; e a prestação de serviços e realização de outros negócios referentes a operações no mercado secundário de hipotecas e créditos imobiliários, de acordo com a Lei nº 9.514/97.
- (iii) Brazilian Capital Cia de Gestão de Investimentos Imobiliários (BC) - tem como objetivo social: aquisição, direta ou indireta, em benefício de terceiros, sejam ou não relacionados com a Companhia, de ativos imobiliários localizados no território brasileiro; a administração e a operação de ativos imobiliários em benefício de terceiros, sejam ou não relacionados com a Companhia; a prestação de serviços de assessoria e consultoria no setor imobiliário a terceiros, sejam ou não relacionados com a Companhia; a participação em outras sociedades, civis ou comerciais, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou quotista; a administração de carteiras de valores mobiliários e a prestação de serviços a terceiros, de consultoria e estruturação técnica-financeira, para obtenção de recursos junto a investidores para projetos de cunho imobiliário. Conforme divulgado na nota 1, em 19/07/2012, os acionistas da BFRE, reunidos em Assembleia Geral Extraordinária, aprovaram a cisão parcial com a incorporação da parcela cindida pela BPMB IV, por meio da qual foi cindido da BFRE e vertido para a BPMB IV o investimento detido na Brazilian Capital.
- (iv) A BM Sua Casa Promotora de Vendas Ltda. - foi constituída em 12 de abril de 2007, tendo como objetivo social: a intermediação de negócios; a promoção de vendas na captação de recursos financeiros e contratação de serviços, agindo em nome próprio ou de terceiros, podendo receber valores, promover cobranças extrajudiciais, contratar, gerir recursos, e ainda, sub-rogar, ceder, alienar, promover, transferir, a título gratuito ou oneroso, direitos e obrigações a terceiros interessados; a prestação de serviços de recepção e encaminhamento de pedidos de empréstimo e financiamento, bem como o levantamento de dados cadastrais e a participação como quotista ou acionista em outras sociedades.

b) Composição

A composição, por empresa, do saldo da rubrica "Participações em controladas" está apresentada a seguir:

	Participação direta em %		Controladora
	31/12/2013	Investimentos	Resultados de equivalência patrimonial
	31/12/2013	31/12/2013	31/12/2013
BMSR II Participações S.A. ^(a)	-	-	621
Brazilian Securities Companhia de Securitização ^(a)	-	-	29.074
BM Sua Casa Promotora de Vendas Ltda. ^(a)	-	-	(4.263)
Total		-	25.432

(a) Em 31/08/2013 a Companhia deixou de ter participação direta, conforme nota 1.

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMOSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

	Participação direta em %		Investimentos	Controladora
				Resultados de equivalência patrimonial
	31/12/2012	31/12/2012	31/12/2012	31/12/2012
BMSR II Participações S.A.	100,00%		281.728	27.428
Brazilian Securities Companhia de Securitização	100,00%		195.139	(4.966)
Brazilian Capital Cia. de Gestão de Investimentos Imobiliários ^(a)	0,00%		-	6.919
BM Sua Casa Promotora de Vendas Ltda.	100,00%		192.421	(28.355)
Total			669.288	1.026

(a) Em 19/07/2012, o investimento foi cindido para a BPMB IV Participações S.A., conforme nota 1, e a Brazilian Capital deixou de ser controlada pela BFRE a partir desta data.

Para a apuração do saldo de investimentos e do resultado de equivalência patrimonial, foi considerado o lucro e o patrimônio líquido das investidas, ajustados para fins de equalização de práticas contábeis, de acordo com aquelas utilizadas pela controladora.

c) Variações

As variações no saldo dessa rubrica foram as seguintes:

	Controladora	
	31/12/2013	31/12/2012
Saldo inicial	669.288	632.599
Aumento de capital ^(a)	-	50.000
Resultado de equivalência patrimonial	25.432	1.026
Ajuste ao valor de mercado de controladas (contabilização reflexa)	(6)	(1)
Dividendos	-	(12.394)
Baixa de investimento ^(b)	(691.914)	(1.942)
Baixa do ajuste ao valor de mercado das controladas (contabilização reflexa)	(2.800)	-
Saldo no final do período	-	669.288

(a) Em 31/12/2012, refere-se ao aumento do capital social, na controlada BMSR II, conforme Assembleias Gerais Extraordinárias de 07/02/2012.

(b) Em 18/09/2013, os acionistas da Companhia, reunidos em Assembleia Geral Extraordinária, aprovaram a redução de capital por excesso, conforme artigo 173, da Lei nº 6.404/76. A acionista Ourinvest Real Estate Holding S.A. recebeu a título de restituição do capital, os seguintes investimentos: (a) participação societária na Brazilian Securities – Companhia de Securitização no valor de R\$ 221.687; (b) participação societária na BMSR II Participações S.A. no valor de R\$ 282.352; e (c) participação societária na BM Sua Casa Promotora de Vendas Ltda. no valor de R\$ 187.875, todos avaliados pelo seu valor contábil em 31/08/2013.

d) Perdas por não-recuperação

Em 31/12/2013 e 31/12/2012, não foram contabilizadas perdas por não-recuperação em relação a investimentos em controladas.

e) Informações financeiras das controladas

A seguir, um resumo das informações financeiras das controladas diretas:

	31/12/2012		
	Cotas possuídas	Ações possuídas ON	Ações possuídas PN
BMSR II Participações S.A.	-	499.328	499.326
Brazilian Securities Companhia de Securitização	-	45.845.984	-
BM Sua Casa Promotora de Vendas Ltda.	171.999.998	-	-

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMOSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

				31/12/2012
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado
BMSR II Participações S.A.	283.031	1.303	281.728	27.428
Brazilian Securities Companhia de Securitização	526.830	331.691	195.139	(4.966)
Brazilian Capital Cia. de Gestão de Investimentos Imobiliários	-	-	-	6.919
BM Sua Casa Promotora de Vendas Ltda.	199.415	6.994	192.421	(28.355)

12. Seguros

Os bens próprios e alugados encontram-se segurados quanto aos riscos e aos montantes máximos abaixo mencionados:

	Consolidado		
	31/12/2012		
Natureza do bem	Quantidade de bens segurados	Tipo de cobertura	Risco máximo coberto
Edifício	1	(1)	4.806
Lojas BM Sua Casa	87	(2)	12.470

(1) Incêndio, raio, explosão, queda de aeronaves, danos elétricos, derrame d'água ou outra substância líquida de automáticos, despesas com recomposição de registros e documentos, equipamentos eletrônicos, impactos de veículos, responsabilidade civil, roubo ou furto de bens e perda ou pagamento de aluguel.

(2) Incêndio, raio, explosão, danos elétricos, tumultos, greves, lochout, roubo e furto de bens mediante arrombamento, quebra de vidros, espelhos, marmores, desmoronamento, responsabilidade civil de operações e empregador.

13. Imobilizado

Os imobilizados da Companhia dizem respeito ao imobilizado para uso próprio. A Companhia não é parte de nenhum contrato de arrendamento financeiro e operacional durante os exercícios findos em 31/12/2013 e 31/12/2012.

Os detalhes, por categoria de ativo, dos ativos imobilizados são os seguintes:

	Controladora		
	Custo	Depreciação acumulada	Saldo líquido
Instalações, móveis e equipamentos de uso	1.037	(340)	697
Saldos em 31/12/2013	1.037	(340)	697
Instalações, móveis e equipamentos de uso	735	(219)	516
Sistema de processamento de dados	1.214	(894)	320
Benfeitorias em imóveis de terceiros	2.824	(627)	2.197
Saldos em 31/12/2012	4.773	(1.740)	3.033

	Consolidado		
	Custo	Depreciação acumulada	Saldo líquido
Instalações, móveis e equipamentos de uso	1.037	(340)	697
Saldos em 31/12/2013	1.037	(340)	697
Instalações, móveis e equipamentos de uso	4.858	(1.582)	3.276
Sistema de processamento de dados	3.660	(2.496)	1.164
Benfeitorias em imóveis de terceiros	5.670	(1.709)	3.961
Outros	9	(8)	1
Saldos em 31/12/2012	14.197	(5.795)	8.402

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMOSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

As variações na rubrica “Ativo Imobilizado” foram as seguintes:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Custo:				
Saldos no início do período	4.773	4.662	14.197	13.667
Adições/baixas (Líquidas)	(3.736)	111	(13.160)	530
Saldos no final do período	1.037	4.773	1.037	14.197
Depreciação acumulada:				
Saldos no início do período	(1.740)	(1.148)	(5.795)	(4.114)
Baixas	1.832	-	6.870	708
Depreciação	(432)	(592)	(1.415)	(2.389)
Saldos no final do período	(340)	(1.740)	(340)	(5.795)
Ativo imobilizado (líquido)	697	3.033	697	8.402

As despesas de depreciação foram contabilizadas na rubrica “Depreciação e amortização”, na demonstração do resultado.

No exercício encerrado em 31/12/2013, foram baixados valores do ativo imobilizado por “impairment”, no montante de R\$ 1.945, conforme Resolução CMN nº 3.566/08.

14. Ativo intangível

A composição do saldo da rubrica “Ativo intangível” é a seguinte:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Com vida útil definida (Cinco anos):				
Software	-	254	-	1.500
Amortização acumulada	-	(209)	-	(830)
Total	-	45	-	670

As variações na rubrica “Ativo intangível” foram as seguintes:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Saldos iniciais	45	96	670	25.626
Adições/alienações (Líquidas)	3	-	(437)	(24.670)
Amortizações	(48)	(51)	(233)	(286)
Saldos no final do período	-	45	-	670

As despesas de amortização foram contabilizadas na rubrica “Depreciação e amortização”, na demonstração do resultado.

No exercício encerrado em 31/12/2013, foram baixados valores do Intangível por “impairment”, no montante de R\$ 6, conforme Resolução CMN nº 3.566/08.

15. Derivativos

A BS adquiriu junto a instituições financeiras, em mercado de balcão, instrumentos financeiros derivativos representados por contratos de “swap”. Os referidos “swaps” foram adquiridos com intenção de *hedge* de operações da Companhia. A composição dos valores dos derivativos de negociação mantidos pela Companhia é a seguinte:

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMOSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

	31/12/2012			
	Valor de referência (notional)	Valor recebido (pago)	Valor a receber (pagar) - curva	Valor justo
Derivativos de negociação				
Risco de moeda estrangeira:				
"Swaps" BID ^(a)	202.011	19.261	(2.976)	(3.323)
Total	202.011	19.261	(2.976)	(3.323)
Derivativos de negociação - patrimônio separado				
Risco de taxa de juros:				
"Swaps" de taxa de juros ^(b)	80.496	(1.418)	(13.865)	(25.107)
Total	80.496	(1.418)	(13.865)	(25.107)

 (a) Contratos pactuados como *hedge* econômico cambial (captação com o BID - nota 18).

 (b) Contratos pactuados como *hedge* econômico para operações securitizadas ("Swaps" das séries 80 a 84 e 101 a 103), pertencentes aos patrimônios separados dos respectivos CRIs - nota 38e.

A composição dos valores de referência (notional) e/ou contratuais dos derivativos para negociação, por vencimento, é a seguinte:

	31/12/2012			
	Até 3 meses	3 a 12 meses	Acima de 12 meses	Total
"Swap"	959	90.786	190.762	282.507

Os valores de referência e/ou contratuais dos contratos celebrados não refletem o risco real assumido pela Companhia, uma vez que a posição líquida desses instrumentos financeiros decorre da sua compensação e/ou combinação. Essa posição líquida é utilizada pela Companhia principalmente para proteger a taxa de juros ou o risco cambial; os resultados desses instrumentos financeiros são reconhecidos em "Ganhos (perdas) com ativos e passivos financeiros (líquidos)" no resultado e aumentam ou compensam, conforme o caso, o resultado do investimento protegido.

Todas as operações de "swap" que compõe a carteira da Companhia foram negociados em mercado de balcão, tendo como contraparte instituições financeiras privadas, são registradas na CETIP e sem a existência de margens dadas em garantia.

A apuração do valor de mercado (valor justo) pela BS foi efetuada com a participação direta da área de Risco de Mercado, a qual adotou como uma de suas principais premissas a utilização de taxas e índices divulgados pela BM&FBOVESPA, ANBIMA, BACEN e FGV, conforme aplicável. A exposição máxima a eventuais riscos de crédito provenientes de operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos corresponde ao valor justo dos referidos instrumentos.

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMOSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

16. Obrigações por títulos e valores mobiliários

A composição, por classificação e tipo, dos saldos da rubrica "Obrigações por títulos e valores mobiliários" é a seguinte:

Classificação:	Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012
Passivo financeiro ao custo amortizado	-	1.296.218
	-	1.296.218
Tipo:		
Letras de Crédito imobiliário - LCI ^(a)	-	1.225.730
Debêntures ^(b)	-	53.691
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs ^(c)	-	16.797
Total	-	1.296.218

(a) As letras de crédito imobiliário são atualizadas pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, adicionado de taxas de juros que variam de 3,52% a.a. a 5,60% a.a. ou taxa Pré-fixada de 8,32% a.a. a 12,08% a.a. ou por percentuais de 82,00% a 102,50% do CDI, e com vencimento até março de 2016.

(b) Debêntures atualizadas por CDI e juros de 2,00% a.a. com vencimento até de 20/10/2014.

(c) Os certificados de recebíveis imobiliários - CRIs com vencimento até 01/05/2023, possuem as seguintes características:

Séries 95 e 96	Index	Juros % a.a.	Juros % a.a.	31/12/2012
		senior	júnior	
	TR	6,59	15,63	16.797
Total				16.797

17. Obrigações de empréstimos no país

A composição dos saldos da rubrica "Obrigações de empréstimos no país" é a seguinte:

	Consolidado
	31/12/2012
Banco ABC Brasil ^(a)	7.570
Banco Itaú BBA ^(b)	10.006
HSBC Bank ^(c)	6.046
Banco Votorantim ^(d)	12.598
Credit Suisse ^(e)	100.805
Total	137.025

(a) Cédulas de Crédito Bancário, tomadas pela BM, remuneradas por CDI, adicionado a taxa de 3,75% a.a. com vencimento em 28/05/2013.

(b) Cédulas de Crédito Bancário, remuneradas por CDI, adicionado de taxa de 3,60% a.a. com vencimento até 28/06/2013.

(c) Cédulas de Crédito Bancário, remuneradas por CDI, adicionado de taxa de 3,50% a.a. com vencimento até 03/06/2013.

(d) Cédulas de Crédito Bancário, remuneradas por CDI, adicionado a taxa de 3,75% a.a. com vencimento em 03/06/2013.

(e) Cédulas de Crédito Bancário, remuneradas por CDI, adicionado de juros de 3,30% a.a. com vencimento em 11/04/2016.

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMOSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

18. Obrigações de empréstimos no exterior

A composição dos saldos da rubrica "Obrigações de empréstimos no exterior" é a seguinte:

Classificação:	Consolidado
	31/12/2012
Outros passivos financeiros ao valor justo no resultado	209.721
Total	209.721
Sendo:	
BID ^(a)	209.721
Total	209.721

(a) Em 2006, a BS contratou uma linha de crédito com o Banco Interamericano de Desenvolvimento - BID de US\$ 75 milhões com taxa de juros de LIBOR acrescida de 2,375% a.a. para financiar a aquisição de instrumentos hipotecários (residenciais e comerciais) e instrumentos de locação comercial, para posterior emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs lastreados nestes instrumentos e sua colocação no mercado. Em 2010, a BS firmou novo contrato para o mesmo propósito de US\$ 25 milhões com taxa de juros de LIBOR acrescida de 3,80% a.a.. Em 12/11/2012, a BS e o BID acordaram por meio de aditamento ao contrato, que o vencimento de ambas as linhas passa a ser em 15/05/2015, e que o pagamento dos correspondentes montantes de principal passa a ser em duas parcelas iguais, sendo a primeira em 15/11/2014 e a segunda em 15/05/2015. Em 31/12/2012, R\$ 71.898 do montante captado (Notas 4a e 5c) apresentam-se em conta restrita (vinculada). Referidas captações foram classificadas como "outros passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado", pelo fato de estarem protegidas (hedge) por meio de operações de derivativos - swaps (Nota 15), que por sua vez também são mensurados ao valor justo por meio do resultado. Dessa forma, referido procedimento tem como objetivo eliminar eventuais inconsistências de reconhecimento e mensuração do valor justo de ambas as operações - swaps (instrumento de hedge) e captação com o BID (objeto de hedge).

19. Imposto de renda e contribuição social

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

	Controladora	
	31/12/2013	31/12/2012
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	28.792	(22.669)
Alíquota efetiva	34%	34%
Encargos/créditos total do imposto de renda e contribuição social, de acordo com as alíquotas vigentes	(9.789)	7.707
Efeito no cálculo dos tributos:		
Participação em controladas	8.647	349
Outros valores	(542)	(1.698)
Resultado de imposto de renda e contribuição social do período	(1.684)	6.358
	Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	39.300	(20.574)
Alíquota efetiva	34%	34%
Encargos/créditos total do imposto de renda e contribuição social, de acordo com as alíquotas vigentes	(13.362)	6.995
Efeito no cálculo dos tributos:		
Crédito tributário de períodos anteriores não constituídos	(15)	-
Outros valores	1.185	(2.732)
Resultado de imposto de renda e contribuição social do período	(12.192)	4.263

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

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

	Saldos em 31/12/2012	Constituição	Realização	Controladora Saldos em 31/12/2013
Outras provisões	7.253	1.434	(939)	7.748
Total dos créditos tributários sobre diferenças temporárias	7.253	1.434	(939)	7.748
Prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social	14.661	-	(986)	13.675
Total dos créditos tributários	21.914	1.434	(1.925)	21.423
Obrigações fiscais diferidas	(3.094)	(1.232)	1.906	(2.420)
Créditos tributários líquidos das obrigações fiscais diferidas	18.820	202	(19)	19.003

	Saldos em 31/12/2012	Constituição	Realização	Consolidado Saldos em 31/12/2013
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	17.068	18.121	(35.189)	-
Provisão para contingências cíveis	262	180	(442)	-
Provisão para contingências trabalhistas	-	367	(367)	-
Provisão para contingências tributárias	-	9	(9)	-
Provisão para desvalorização de bens não de uso próprio	87	-	(87)	-
Ajuste de marcação a mercado de derivativos	7.372	1.054	(8.426)	-
Provisão para gratificação de funcionários/PLR	-	918	(918)	-
Outras provisões	7.253	1.434	(939)	7.748
Total dos créditos tributários sobre diferenças temporárias	32.042	22.083	(46.377)	7.748
Prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social	12.417	2.244	(986)	13.675
Total dos créditos tributários	44.459	24.327	(47.363)	21.423
Obrigações fiscais diferidas	(8.446)	(1.232)	7.258	(2.420)
Créditos tributários líquidos das obrigações fiscais diferidas	36.013	23.095	(40.105)	19.003

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 em revisão do estudo do cenário atual e futuro, efetuada em dezembro/13, cujas premissas principais utilizadas nas projeções foram os indicadores macroeconômicos, indicadores das receitas e despesas futuras, que demonstra a possibilidade de realização desses ativos nos próximos anos. 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. Para tanto, a companhia adotou os critérios previstos no CPC 32, aprovado pela Deliberação CVM nº 599/2009, e a Instrução CVM nº 371/2002, no que a regra anterior não conflite com a norma posterior.”

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

	Controladora					
	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
2013	-	7.253	-	14.661	-	21.914
2014	54	-	354	-	408	-
2015	78	-	1.077	-	1.155	-
2016	19	-	1.202	-	1.221	-
2017	19	-	1.341	-	1.360	-
2018	-	-	1.494	-	1.494	-
2019	-	-	1.665	-	1.665	-
2020	20	-	1.853	-	1.873	-
2021	20	-	2.062	-	2.082	-
2022	524	-	2.294	-	2.818	-
2023	7.014	-	333	-	7.347	-
Total	7.748	7.253	13.675	14.661	21.423	21.914

	Consolidado					
	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
2013	-	27.595	-	12.417	-	40.012
2014	54	1.195	354	-	408	1.195
2015	78	1.000	1.077	-	1.155	1.000
2016	19	687	1.202	-	1.221	687
2017	19	625	1.341	-	1.360	625
2018	-	526	1.494	-	1.494	526
2019	-	414	1.665	-	1.665	414
2020	20	-	1.853	-	1.873	-
2021	20	-	2.062	-	2.082	-
2022	524	-	2.294	-	2.818	-
2023	7.014	-	333	-	7.347	-
Total	7.748	32.042	13.675	12.417	21.423	44.459

Em 31/12/2013, o valor presente dos créditos tributários, calculados considerando a taxa média de captação do Banco Pan, totalizava R\$ 10.426 na Controladora e R\$ 10.426 no Consolidado (Em 31/12/2012 - R\$ 19.229 na Controladora e R\$ 49.968 no Consolidado).

d) Obrigações fiscais diferidas:

				Controladora
	Saldos em	Constituição	Realização	Saldos em
	31/12/2012			31/12/2013
Ajuste a valor de mercado de instrumentos financeiros derivativos	(3.094)	(1.232)	1.906	(2.420)
Total	(3.094)	(1.232)	1.906	(2.420)

				Consolidado
	Saldos em	Constituição	Realização	Saldos em
	31/12/2012			31/12/2013
Ajuste a valor de mercado de instrumentos financeiros derivativos	(8.446)	(1.232)	7.258	(2.420)
Total	(8.446)	(1.232)	7.258	(2.420)

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMOSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

20. Passivos fiscais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Provisão para imposto de renda diferido	2.420	3.094	2.420	8.446
Impostos e contribuições sobre lucros a pagar	2.278	-	2.278	39.866
Cofins a recolher	-	-	-	1.067
Pis a recolher	-	-	-	186
Impostos e contribuições sobre salários	8	79	8	2.078
ISS – Impostos sobre serviços a recolher	-	-	-	228
Impostos retidos na fonte sobre terceiros	1	4	1	131
Outros	1	9	1	284
Total	4.708	3.186	4.708	52.286

21. Outras obrigações

A composição do saldo da rubrica “Outras obrigações” é a seguinte:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Obrigações por aquisições de recebíveis ^(a)	-	-	-	92.285
Diversas				
Prêmios a pagar ^(b)	-	5.250	-	16.264
Transações pendentes de liquidação ^(c)	-	-	-	76.997
Provisões para garantias prestadas ^(d)	-	1.455	-	1.455
Obrigações por fornecedores ^(e)	-	-	210	1.364
Provisão para Contingências ^(f)	-	-	38	935
Dividendos a pagar	6.438	-	6.438	-
Valores a pagar a controlada ^(g)	1.343	-	1.343	-
Outros	218	847	230	12.760
Total	7.999	7.552	8.259	202.060

(a) Referem-se a valores a pagar pela aquisição de recebíveis imobiliários, com vencimento substancialmente até 11/11/2027, atualizadas por percentuais de 77,50% a 100,00% do CDI, 12,68% a.a. + IGPM, conforme respectivos contratos.

(b) Corresponde a provisão de Honorários da Diretoria, Participação nos Lucros e Prêmios para funcionários, bem como os respectivos encargos.

(c) Corresponde substancialmente a montantes a liberar de operações de crédito da BM.

(d) Correspondem a provisões para garantias prestadas referentes ao complemento dos resultados do FII Campus Faria Lima.

(e) Correspondem a valores a pagar à fornecedores e, também, à prestadores de serviços pela reforma e expansão do empreendimento IBMEC, empreendimento alienado pelo FII Premier Realty.

(f) Refere-se a provisão para contingências cíveis, conforme nota 37.d.

(g) Refere-se ao saldo remanescente da redução de capital da Companhia, conforme AGE de 18/09/2013.

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

22. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social integralizado é assim representado:

	31/12/2013		
	Ordinárias	Preferenciais	Total
Domiciliados no Brasil	17	34	51
Total de ações	17	34	51
Total do Capital Social (R\$)	2.554	5.108	7.662

	31/12/2012		
	Ordinárias	Preferenciais	Total
Domiciliados no Brasil	331	641	972
Total de ações	331	641	972
Total do Capital Social (R\$)	202.182	391.536	593.718

A Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social até o limite de R\$ 10.000.000, conforme previsto no artigo 6º do seu estatuto social.

Em Assembleia Geral Extraordinária de 30/03/2012, foi deliberado um aumento de capital no montante de R\$ 17.725, mediante emissão de 2.414.911 novas ações ordinárias e 2.971.584 novas ações preferenciais.

Em Assembleia Geral Extraordinária de 09/04/2012, foi deliberado um aumento de capital no montante de R\$ 8.247, mediante a emissão e subscrição de 2.291.104 novas ações preferenciais, nominativas, escriturais e sem valor nominal. As referidas ações foram subscritas em decorrência do exercício dos direitos previstos no Plano de Opção de Ações (nota 31.b).

Em Assembleia Geral Extraordinária de 31/05/2012, foi aprovado a conversão da totalidade das 5.638.454 ações preferenciais de emissão da Companhia detidas pelo acionista Ourinvest Real Estate Holding S.A. em 5.638.454 ações ordinárias, bem como a conversão da totalidade das 21.408.230 ações ordinárias de emissão da Companhia detidas pelo acionista TPG-Axon BFRE Holding LLC e a totalidade das 9.786.325 ações ordinárias de emissão da Companhia detidas pelo acionista Coyote Trail LLC em 21.408.230 e 9.786.325 ações preferenciais de emissão da Companhia, respectivamente, passando o capital social a ser representado por 80.411.938 ações ordinárias e 155.972.771 ações preferenciais.

Adicionalmente, nessa mesma Assembléia foi aprovado o grupamento da totalidade das ações ordinárias e preferenciais de emissão da Companhia, à mesma razão de conversão, qual seja, 256.088 ações para 1 ação de mesma espécie e classe, de modo que o capital social da Companhia, após o grupamento, passa a ser representado por 314 ações ordinárias, 418 ações preferenciais classe A e 191 ações preferenciais classe B.

A parcela cindida do patrimônio líquido da Companhia, no montante de R\$ 1.928 corresponde ao valor contábil do acervo líquido da Brazilian Capital Companhia de Gestão de Investimentos que foi cindida a BPMB IV Participações S.A, conforme aprovado em Assembléia Geral Extraordinária de 19/07/2012 (nota 1). Adicionalmente o montante de R\$ 13 refere-se a parcela do lucro da Brazilian Capital, que não foi distribuída com base no resultado de junho da empresa.

Em Assembleia Geral Extraordinária de 24/08/2012, foi deliberado um aumento de capital no montante de R\$ 39.663, mediante emissão de 17 novas ações ordinárias e 32 novas ações preferenciais.

Em Assembleia Geral Extraordinária de 18/09/2013, foi aprovado o aumento de capital por meio da capitalização do saldo da conta de Reserva de Lucros no valor total de R\$ 110.000, sem emissão de novas ações.

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

Em Assembleia Geral Extraordinária de 18/09/2013, foi aprovado a redução do capital social no valor de R\$ 696.056. A acionista Ourinvest Real Estate Holding S.A recebeu a título de restituição do capital, os seguintes investimentos: (a) participação societária na Brazilian Securities – Companhia de Securitização no valor de R\$ 221.687; (b) participação societária na BMSR II Participações S.A. no valor de R\$ 282.352; e (c) participação societária na BM Sua Casa Promotora de Vendas Ltda. no valor de R\$ 187.875, todos avaliados pelo seu valor contábil em 31/08/2013. Dessa forma, foram canceladas 314 ações ordinárias, 417 ações preferenciais classe A e 190 ações preferenciais classe B da referida acionista. A participação do acionista Banco Pan não foi alterada.

b) Dividendos e juros sobre o capital próprio

O estatuto determina a distribuição de dividendos no mínimo de 25% sobre o lucro líquido anual, após a destinação para reserva legal. Em 2013, foram provisionados dividendos mínimos obrigatórios, de acordo com as disposições estatutárias, no montante de R\$ 6.438 (2012 - R\$ 0).

Em Assembleia Geral Extraordinária de 04/04/2013 foi aprovada a distribuição dos dividendos extraordinários no montante de R\$ 85.000, com base em disponibilidade para esse pagamento na conta de reserva de lucros, os referidos dividendos foram pagos em junho de 2013.

A partir de 04/07/2012, conforme aprovado em Assembleia Geral Extraordinária realizada nessa data, as ações preferenciais passam a ter o direito ao recebimento de dividendos 10% maior do que o atribuído a cada ação ordinária.

c) Reservas

Do lucro líquido apurado, após eventuais deduções e provisões legais, serão efetuados as seguintes destinações:

Reserva legal: 5% do lucro líquido, até que a mesma atinja 20% do capital. Esta reserva tem como finalidade assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízos ou aumentar o capital.

Reserva de capital: De acordo com a legislação societária brasileira, a reserva de capital é composta de ágio pago pela Companhia na subscrição de ações que ultrapassar a importância destinada à formação do capital social. A reserva de capital somente pode ser utilizada para: (1) absorção de prejuízos que ultrapassarem os lucros acumulados e as reservas de lucros; (2) incorporação ao capital social; ou (3) pagamento de dividendos a ações preferenciais em determinadas circunstâncias. Em Assembleia Geral Extraordinária de 31/05/2012 foi aprovada a emissão de 1 bônus de subscrição no valor de R\$ 1, dando ao titular o direito de subscrever até 3.100 ações ordinárias até 31/12/2012. Tendo em vista que até a referida data não foi realizada a subscrição, em 01/2013 foi efetuada a baixa contábil de referido valor de R\$ 1.

Reservas para expansão: Após a destinação dos dividendos, o saldo remanescente será retido para reinvestimento nas atividades da Companhia, com base em orçamento de capital aprovado pela administração.

d) Ajustes de avaliação

Os saldos da rubrica “Ajustes de avaliação patrimonial” incluem os valores, líquidos do efeito tributário correspondente, dos ajustes dos ativos e passivos reconhecidos temporariamente no patrimônio líquido, e receitas e despesas reconhecidas até que sejam extintos ou realizados, quando são reconhecidos definitivamente na demonstração do resultado. Os valores advindos das controladas são apresentados, linha a linha, nas rubricas apropriadas de acordo com sua natureza.

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

e) Ações em tesouraria

Em 2011 a Companhia adquiriu 1.295.661 ações preferenciais de sua própria emissão, no montante de R\$ 7.304, para manutenção em tesouraria e posterior cancelamento ou alienação, conforme descrito na nota 31.b.

Em Assembleia Geral Extraordinária de 09/04/2012, após atendimentos das exigências previstas nas disposições legais e regulamentares vigentes, a Companhia adquiriu por meio de operação privada 2.291.104 ações preferenciais, nominativas e sem valor nominal, de emissão da Companhia, sem redução do capital social, no valor de R\$ 5,4112972 por ação, totalizando o montante de R\$ 12.397, mediante a aplicação de recursos disponíveis oriundos da conta de reserva de retenção de lucros. A operação teve como objetivo adquirir ações de emissão da Companhia para manutenção em tesouraria e posterior cancelamento ou alienação, visando oferecer liquidez às suas ações adquiridas pelos beneficiários do Plano de Opção como forma de incentivo.

Em Assembleia Geral Extraordinária de 26/04/2012, foi deliberado o cancelamento de 3.586.765 ações preferenciais, nominativas, escriturais e sem valor nominal, no montante de R\$ 19.701 relativas ao programa de recompra de ações, mantidas em tesouraria pela Companhia, sem redução do capital social.

f) Lucro por ação

A seguir apresentamos a composição do lucro (prejuízo) por ação básico e diluído em reais:

	Controladora / Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012
Básico:		
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	27.108	(16.311)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias/preferenciais	629	859
Lucro líquido (prejuízo) por ação (em reais):		
Ações ordinárias	(40.733,28)	(17.912,37)
Ações preferenciais	(44.806,61)	(19.703,60)
Diluído:		
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	27.108	(16.311)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias/preferenciais	629	859
Quantidade média ponderada de ações diluidoras - Bônus de subscrição	-	-
Quantidade média ponderada de ações ordinárias/preferenciais para o lucro diluído	629	-
Lucro líquido (prejuízo) por ação (em reais):		
Ações ordinárias	(40.733,28)	(17.912,37)
Ações preferenciais	(44.806,61)	(19.703,60)

23. Receitas com juros e similares

Receitas com juros e similares na demonstração do resultado compõem-se de juros acumulados no período sobre todos os ativos financeiros com retorno implícito ou explícito, calculados aplicando-se o método dos juros efetivos. A composição das receitas com juros e similares está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Empréstimos e adiantamentos a instituições financeiras	-	60	16.013	14.580
Instrumentos de dívida	14.093	13.390	93.466	72.928
Operações de crédito	-	760	130.255	199.148
Recebíveis imobiliários	-	-	12.447	34.299
Variação Cambial	-	-	8.067	25.439
Total	14.093	14.210	260.248	346.394

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMOSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

24. Despesas com juros e similares

Despesas com juros e similares na demonstração do resultado compõem-se de juros acumulados no período sobre todos os passivos financeiros com retorno implícito ou explícito, inclusive remuneração em espécie, calculados aplicando-se o método dos juros efetivos. A composição das despesas com juros e similares está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Obrigações por títulos e valores mobiliários	-	5.259	84.135	139.346
Despesas de juros e correções de cessões de fluxos de aluguéis	-	-	-	123
Variação Cambial	-	-	41.073	42.456
Outras	-	218	80	218
Total	-	5.477	125.288	182.143

25. Resultado líquido de instrumentos de patrimônio

A rubrica "Receitas de instrumentos de patrimônio" inclui rendimentos, lucros na venda e resultado da marcação a mercado de instrumentos de patrimônio. A composição do saldo dessa rubrica está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Fundos de investimento imobiliário	25	7.747	25	(15.189)
Total	25	7.747	25	(15.189)

26. Resultado com locação e venda de imóveis

A composição do saldo deste item é a seguinte:

	Consolidado
	31/12/2012
Rendas de aluguel	6.323
Ajuste ao valor justo dos imóveis	5.395
Total	11.718

27. Benefício residual em operações securitizadas

Inclui resultados gerados pela variação dos saldos dos patrimônios separados, líquidos de eventuais garantias prestadas, das operações securitizadas que, de acordo com a Lei nº 9.514/97, será reintegrado ao patrimônio comum da companhia securitizadora, no momento de extinção do regime fiduciário e liquidação dos respectivos certificados de recebíveis imobiliários. O valor em 31/12/2013 é de R\$ 5.143 (31/12/2012 - R\$ 7.750).

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMOSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

28. Receita de prestação de serviços

É composta pelos valores das receitas auferidas pela prestação de serviços acumuladas em favor da Companhia no período. A composição do saldo dessa rubrica está demonstrada a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012
Administração de Fundos	-	15.309
Gestão de ativos ^(a)	-	14.293
Assessoria financeira	-	6.189
Assessoria técnica	2.020	2.837
Taxa de estruturação de operação	11.971	21.297
Promoção de vendas e comissões	86	215
Total	14.077	60.140

(a) Em 19/07/2012, a empresa Brazilian Capital, que era responsável pela gestão de ativos foi cindida para a BPMB IV Participações S.A. portanto, a referida receita foi reconhecida até junho de 2012, período em que o resultado da Companhia foi objeto de consolidação pela BFRE.

29. Ganhos (perdas) com ativos e passivos financeiros (líquidos)

Os ganhos (perdas) com ativos e passivos financeiros (que não instrumento de patrimônio) são compostos de resultados na alienação e ajustes de avaliação ao valor justo dos instrumentos financeiros, exceto aqueles atribuídos aos juros acumulados como resultado da aplicação do método dos juros efetivos.

	Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012
Resultado com operações de derivativos - "swap"	27.577	(1.523)
Total	27.577	(1.523)

30. Outras receitas (despesas) operacionais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Receitas:				
Variações monetárias ativas	1.165	1.157	1.523	1.828
Lucro na venda de bens não de uso	-	-	5.523	2.054
Reembolsos de despesas	32	197	3.012	2.775
Reversão de provisão de contingência ^(b)	-	-	229	-
Outras	21	393	3.356	1.401
Sub total	1.218	1.747	13.643	8.058
Despesas:				
Contribuições Fundo Garantidor de Crédito - FGC	-	-	(1.265)	(1.580)
Variações monetárias passivas	-	-	(1.303)	(1.109)
Provisão e garantias prestadas ^(a)	(2.740)	(21.559)	(2.740)	(21.559)
Provisão para contingências ^(b)	-	-	(1.275)	(966)
Outras	(3.261)	(480)	(3.719)	(2.858)
Sub total	(6.001)	(22.039)	(10.302)	(28.072)
Total	(4.783)	(20.292)	3.341	(20.014)

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

(a) Em 31/12/2013, Inclui, tanto na controladora como no consolidado, o montante de R\$ 7.033 (31/12/2012 - R\$ 9.511) referente a provisão do complemento do resultado mensal do FII Campus Faria Lima que será garantido pelo prazo de até 12 meses após a expedição do habite-se da obra de expansão. Em 31/12/2012, incluem, R\$ 4.085 referente ao complemento do resultado mensal ao FII Shopping West Plaza proporcionado pela Companhia até 19/09/2012 (interveniente no contrato de cessão dos direitos decorrentes da participação de 30% do empreendimento Shopping West Plaza) e R\$ 7.963 referente ao pagamento das parcelas da securitização da série 112, conforme cláusula 8.3 do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários, firmado em 01/12/2008, que foi devido até a emissão do habite-se do imóvel.

(b) Inclui no consolidado provisão/reversão com contigência cível e trabalhista, conforme nota 37.d.

31. Despesas com pessoal

a) Composição

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Remuneração direta do pessoal chave:				
Honorários da diretoria	935	5.830	35.658	17.166
Demais remunerações diretas	-	295	-	43.236
Custos previdenciários	187	1.241	7.401	13.520
Outros custos sociais	-	27	2.216	3.854
Benefícios	32	489	9.409	14.826
Treinamentos	-	-	136	-
Total	1.154	7.882	54.820	92.602

b) Remuneração baseada em ações

Em Assembleias Gerais Extraordinárias da Companhia, realizadas em 13/11/2007 e em 17/04/2008, os acionistas aprovaram e ratificaram, respectivamente, o Primeiro Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações ("Plano"), efetivamente outorgado por meio de Contratos de Opção ("Contrato") aos administradores e empregados em posição de comando da própria Companhia ou de suas controladas ("Beneficiários"). Em 02/05/2008, foram outorgadas opções de compra de 7.323.636 ações preferenciais nominativas da Companhia, correspondentes ao percentual de 1,8% do número total de ações representativas do capital social da Companhia existentes na data de aprovação do Plano.

Não obstante, em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 07/10/2009 foi deliberado o grupamento da totalidade das ações da Companhia, à razão de 2:1. Em razão disto, em 01/12/2010, foram assinados Aditivos aos Contratos de Opção, a fim de adequar a quantidade de ações de acordo com o grupamento realizado.

Vale mencionar que, segundo as condições do Plano e dos Contratos, as opções outorgadas somente se tornavam exercíveis depois de transcorridos os períodos aquisitivos e estes, por sua vez, continham os seguintes prazos: o primeiro terço das opções outorgadas se tornou exercível pelos Beneficiários a partir de 02/05/2009, o segundo terço a partir de 02/05/2010 e o terceiro terço a partir de 02/05/2011. Eventuais desligamentos de Beneficiários que ocorreram durante os períodos aquisitivos observaram as condições previstas no Plano, com relação à possibilidade de exercício ou não da opção, levando-se em consideração principalmente as causas do desligamento.

A partir do momento em que as opções se tornaram exercíveis, ou seja, decorrido o período aquisitivo, os Beneficiários teriam 2 (dois) anos para manifestar seu interesse em exercer a opção ("Período de Exercício"). Decorrido tal prazo sem qualquer manifestação, ficariam extintos os direitos outorgados.

O preço estabelecido para exercício da opção foi R\$ 1,665436061 (um vírgula seis seis cinco quatro três seis zero seis um Reais) por ação, ajustado para R\$ 3,330872122 (três vírgula três três zero oito sete dois um dois dois Reais) por ação em razão do grupamento realizado, corrigido monetariamente pela variação do IGP-M durante o Período de Exercício. Assim, o preço foi corrigido desde o momento em que o Beneficiário poderia exercer a Opção até o momento em que ele efetivamente exerceu.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

Em atendimento às disposições da Deliberação CVM no 562/08, que aprovou o Pronunciamento CPC 10 – Pagamento Baseado em Ações, a Companhia estimou o valor justo das opções de ações, tomando por base a data da outorga e com base em métodos comparativos com empresas de segmentos considerados similares aos da plataforma da Companhia. Foi adotado o método de múltiplos de resultados, com base nas cotações de mercado disponíveis. As metodologias utilizadas se justificam devido à Companhia não ter suas ações cotadas em bolsa de valores e não ter seus títulos patrimoniais transacionados com frequência nos mercados. Como resultado do estudo se chegou a um valor próximo de zero, como valor justo das opções, razão pela qual não houve necessidade de registro contábil.

Em abril de 2011, todos os beneficiários exerceram o primeiro terço das opções, que se tornou exercível a partir de 02/05/2009 e um dos beneficiários exerceu também o segundo terço das opções, que se tornou exercível a partir de 02/05/2010.

Em Assembleia Geral Extraordinária de 07/07/2011, foi aprovada a emissão de 1.295.661 ações preferenciais, sendo 1.220.606 ações ao preço de R\$ 3,7733450, referentes ao primeiro terço, e 75.055 ações ao preço de R\$ 3,6672917, referentes ao segundo terço, todas em razão do exercício de compra de ações da Companhia pelos beneficiários do Plano de Opção, totalmente subscritas e integralizadas até o dia 27/07/2011, totalizando R\$ 4.881.

A Companhia, por meio de operação privada, adquiriu, para sua tesouraria, 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 março de 2012, todos os beneficiários exerceram o segundo terço das opções, que se tornou exercível a partir de 02/05/2010, bem como o terceiro terço das opções, que se tornou exercível a partir de 02/05/2011.

Em Assembleia Geral Extraordinária de 09/04/2012, foi aprovada a emissão de 2.291.104 ações preferenciais, sendo que: 1.145.552 ações ao preço de R\$ 3,7809475, referentes ao segundo terço, e 1.145.552 ações ao preço de R\$ 3,4187174, referentes ao terceiro terço, todas em razão do exercício de compra de ações da Companhia pelos beneficiários do Plano de Opção, totalmente subscritas e integralizadas até o dia 23/04/2012, totalizando R\$ 8.248.

A Companhia, por meio de operação privada, adquiriu para sua tesouraria, até o dia 24/04/2012, 2.291.104 ações preferenciais, no valor R\$ 5,4112972 por ação, totalizando R\$ 12.397.

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 foram canceladas.

32. Outras despesas administrativas

A composição do saldo deste item é a seguinte:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Serviços do sistema financeiro	49	269	14.088	24.629
Relatórios técnicos	481	1.357	13.714	23.069
Publicidade	365	1.114	4.877	6.332
Comunicações	186	310	4.050	6.451
Serviços de terceiros	39	358	2.841	6.466
Taxa de fiscalização de obras	-	-	2.151	2.865
Aluguéis e condomínios	834	1.487	7.577	12.797
Tecnologia e sistemas	367	563	2.284	2.001
Cartório	275	146	1.413	2.063
Manutenção e conservação	79	118	1.708	3.019
Prêmios de seguros	31	28	740	494
Serviços de vigilância e segurança	66	45	530	775
Viagem	15	137	1.001	1.582
Doações a entidades civis	-	-	101	523
Outras despesas administrativas	294	869	3.046	4.918
Total	3.081	6.801	60.121	97.984

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

33. Segmentos operacionais

A Companhia identificou, no âmbito do CPC 22, os seguintes segmentos de negócios como sendo os seus segmentos operacionais:

- Companhia Hipotecária
- Estruturação e Administração de Fundos
- Securitização de Recebíveis
- Gestão de Fundos
- Promoção de Vendas
- Gestão de Investimentos Proprietários

O segmento de companhia hipotecária engloba toda a atividade de concessão de financiamentos destinados a incorporadoras, construtoras, focados no término da construção, e destinados a pessoas físicas para aquisição de imóveis residenciais ou comerciais.

O segmento de estruturação e administração de fundos refere-se a estruturação e coordenação de todas as etapas do desenvolvimento e constituição de um FII, com posterior função na administração fiduciária dos mesmos.

O segmento de securitização de recebíveis envolve a aquisição de recebíveis, emissão de CRIs, e prestação de serviços de estruturação em operações de securitização de recebíveis imobiliários.

O segmento de gestão de fundos envolve prestação de serviços de consultoria de investimentos em ativos imobiliários e nos serviços de consultoria financeiro-imobiliária. Como exemplo, se enquadram soluções para financiamento de projetos de desenvolvimento comercial em caráter build-to-suit, projetos de gestão patrimonial e projetos de captação de recursos via FIIs e CRIs.

O segmento de promoção de vendas está diretamente ligado à concessão de financiamentos, e abarca a rede de lojas de varejo em todo Brasil responsável pela originação de financiamentos para pessoa física.

O segmento de Gestão de Investimentos Proprietários está ligado à gestão e administração de recursos da Companhia, seja por meio de FIIs, FIPs, SPEs ou outras aplicações financeiras conservadoras, sem caráter especulativo.

Adicionalmente, a Companhia não possui outros segmentos que individualmente respondam por 10% da receita financeira ou receita correlata (das duas a maior) para 31/12/2013 e 31/12/2012.

Conforme descrito na nota 1, em 19/07/2012, ocorreu a cisão parcial da Companhia, motivo pela qual os segmentos "Gestão de investimentos próprios" e "Administração de FIIs" passaram a ser desenvolvidos pelo Banco BTG Pactual.

As demonstrações do resultado condensadas e outros dados significativos são os seguintes:

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

	Consolidado				
	31/12/2013				
	Cia.		Promoção de	Gestão de	
	Hipotecária	Securitização	vendas	investimentos	Total
				próprios	
Total receitas	36.066	65.942	47.560	11.340	160.908
Pessoas jurídicas	75.412	-	-	-	75.412
Pessoas físicas	26.364	-	-	-	26.364
Aplicações financeiras	18.617	78.027	9.970	13.967	120.581
Despesas financeiras	(72.629)	(15.368)	-	(84)	(88.081)
Provisão para devedores duvidosos	(13.651)	-	-	-	(13.651)
Receita de securitização	-	2.354	-	-	2.354
Receita de promoção de vendas	-	-	37.253	-	37.253
Receita de investimento FII	-	-	-	(3.885)	(3.885)
Outras receitas (despesas)	1.953	929	337	1.342	4.561
Total despesas	(38.111)	(21.922)	(53.594)	(7.981)	(121.608)
Despesas operacionais	(10.403)	(5.299)	(45)	-	(15.747)
Despesas administrativas	(19.251)	(13.709)	(48.169)	(7.885)	(89.014)
Pessoal	(12.076)	(10.603)	(30.156)	(1.154)	(53.989)
Outras administrativas	(7.175)	(3.106)	(18.013)	(6.731)	(35.025)
Impostos (PIS, COFINS, ISS)	(8.457)	(2.914)	(5.380)	(96)	(16.847)
Depreciação e amortização	-	-	-	-	-
Resultado bruto	(2.045)	44.020	(6.034)	3.359	39.300
IR/CSLL	2.666	(14.945)	1.771	(1.684)	(12.192)
Resultado líquido	621	29.075	(4.263)	1.675	27.108
% de contribuição no resultado da Controladora	2,4%	107,3%	-15,7%	6,0%	100,0%
Ativo total	-	-	-	48.601	48.601

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMOSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

	Consolidado			
	31/12/2012			
	Cia. Hipotecária	Adm. Flls	Securitização	Gestão de fundos
Total receitas	84.299	18.048	27.718	15.748
Pessoas jurídicas	103.632	-	-	-
Pessoas físicas	65.941	-	-	-
Aplicações financeiras	27.772	-	27.908	243
Despesas financeiras	(111.491)	-	(37.336)	-
Provisão para devedores duvidosos	(4.783)	-	-	-
Receita de estruturação e adm. de FII	-	18.048	-	-
Receita de securitização	-	-	35.377	-
Receita de gestão	-	-	-	15.505
Receita de investimento FII, FIP e SPE	3.228	-	-	-
Outras receitas (despesas)	-	-	1.769	-
Total despesas	(54.788)	(4.698)	(34.571)	(7.071)
Despesas operacionais	(16.554)	(1.511)	(7.739)	(4)
Despesas administrativas	(27.674)	(2.348)	(21.112)	(5.723)
Pessoal	(21.237)	(1.849)	(16.174)	(4.705)
Outras administrativas	(6.437)	(499)	(4.938)	(1.018)
Impostos (PIS, COFINS, ISS)	(10.560)	(839)	(5.720)	(1.328)
Depreciação e amortização	-	-	-	(16)
Resultado bruto	29.511	13.350	(6.853)	8.677
IR/CSLL	(10.894)	(4.539)	1.886	(1.757)
Resultado líquido	18.617	8.811	(4.967)	6.920
% de contribuição no resultado da Controladora	-114%	-54%	30%	-42%
Ativo total	1.729.289	-	603.337	-

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

	Consolidado		
	31/12/2012		
	Promoção de vendas	Gestão de investimentos próprios	Total
Total receitas	33.205	(6.236)	172.782
Pessoas jurídicas	-	-	103.632
Pessoas físicas	-	-	65.941
Aplicações financeiras	14.650	16.958	87.531
Despesas financeiras	-	(5.785)	(154.612)
Provisão para devedores duvidosos	-	-	(4.783)
Receita de estruturação e adm. de FII	-	-	18.048
Receita de securitização	-	-	35.377
Receita de gestão	-	-	15.505
Receita de promoção de vendas	36.981	-	36.981
Receita de investimento FII, FIP e SPE	(18.627)	(19.522)	(34.921)
Outras receitas (despesas)	201	2.113	4.083
Total despesas	(74.770)	(17.458)	(193.356)
Despesas operacionais	(124)	-	(25.932)
Despesas administrativas	(69.092)	(15.104)	(141.053)
Pessoal	(41.198)	(7.942)	(93.105)
Outras administrativas	(27.894)	(7.162)	(47.948)
Impostos (PIS, COFINS, ISS)	(5.554)	(2.354)	(26.355)
Depreciação e amortização	-	-	(16)
Resultado bruto	(41.565)	(23.694)	(20.574)
IR/CSLL	13.209	6.358	4.263
Resultado líquido	(28.356)	(17.336)	(16.311)
% de contribuição no resultado da Controladora	174%	106%	100%
Ativo total	199.415	163.815	2.695.856

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMOSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

34. Transações com partes relacionadas
a) Transações com partes relacionadas

As operações e remuneração de serviços entre as empresas do grupo são efetuadas com valores, taxas e prazos usuais de mercado. As transações com partes relacionadas podem ser resumidas como segue:

	31/12/2013	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2012
	Ativos	Receitas	Ativos	Receitas
	(passivos)	(despesas)	(passivos)	(despesas)
Banco BTG Pactual S.A. ^(p)				
Depósitos Bancários	-	-	1	-
Valores a pagar ^(a)	-	-	-	(3.138)
Valores a receber ^(b)	-	(127)	-	160
Recursos de Letras de Crédito Imobiliário ^(c)	-	(1.980)	(78.769)	(1.501)
Certificados de Depósito Bancário - CDB	-	-	-	1.047
Alienação de cotas de FII's ^(d)	-	-	-	792
Banco PAN ^(p)				
Depósitos Bancários	3	-	3	-
Certificados de Depósito Bancário - CDB ^(e)	3.939	1.242	246.726	5.482
Certificados de Depósito Interfinanceiro - CDI ^(f)	-	15.508	342.443	6.477
Valores a receber ^(g)	-	-	2.596	-
Instrumentos financeiros derivativos ^(h)	-	17.911	-	-
Panserv Prestadora de Serviços Ltda. ^(q)				
Valores a pagar ⁽ⁱ⁾	-	-	(69)	(155)
Valores a receber ^(j)	-	-	29	-
PAN Seguros S.A. ^(q)				
Valores a pagar ^(k)	-	(6)	(57)	(210)
BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. ^(q)				
Valores a pagar ^(l)	(23)	(97)	-	-
BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ^(q)				
Transferência de Adm. dos FII's ^(m)	-	-	-	(1.813)
Brazilian Securities Cia de Securitização ^(q)				
Valores a receber ⁽ⁿ⁾	11	-	-	-
Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária ^(q)				
Valores a receber ⁽ⁿ⁾	8	-	-	-
BM Sua Casa Promotora de Vendas Ltda. ^(q)				
Valores a pagar ⁽ⁿ⁾	(2)	(12)	-	-
Ourinvest Real estate Holding S.A. ^(r)				
Valores a pagar ^(o)	(1.343)	-	-	-
Dividendos a pagar	(6.438)	-	-	-

(a) Refere-se a despesa pela aquisição de recebíveis imobiliários junto ao Banco BTG Pactual S.A., conforme Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças de 25/05/2012, remunerada a 94% do CDI e com vencimento final em 01/03/2013.

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

- (b) Em 31/12/2013, a despesa refere-se a comissão por distribuição de LCIs. Em 31/12/2012, refere-se a receita sobre prestação de serviço de estruturação de operação de securitização. (Série estruturada 279).
- (c) Referem-se a captação de LCIs, as quais são atualizadas pelo percentual de 84,50 % a 102,50 % do CDI, com vencimento até 01/08/2016.
- (d) Em 2012, a Companhia alienou as cotas do FII Edifício Castelo pelo valor de R\$ 2.407. O valor de custo do referido FII totalizou R\$ 1.615, respectivamente, gerando um lucro de R\$ 792.
- (e) Referem-se a aplicações em certificados de depósitos bancários, as quais são atualizadas pelo percentual de 80% a 102,50% do CDI, com vencimento até 08/09/2014.
- (f) Referem-se a aplicações em depósitos interfinanceiros, as quais são atualizadas pelo percentual de 100% do CDI, com vencimento até 24/03/2014.
- (g) Referem-se a valores a liquidar provenientes de contratos cedidos ao Banco Pan, cuja cobrança continua a ser efetuada pela instituição cedente, conforme previsão contratual.
- (h) Refere-se a operação de Swap de fluxo de caixa, conforme contrato firmado entre as partes em 15/05/2013.
- (i) Referem-se a valores a pagar referentes a comissões em decorrência de intermediação de negócios.
- (j) Em 31/12/2012 referem-se a reembolso de despesas de aluguéis e condomínio, correspondentes ao espaço utilizado pela Panserv nas lojas de Porto Alegre e São José dos Campos, os quais foram recebidos em janeiro de 2013.
- (k) Em 31/12/2012 os valores a pagar R\$ 57 referem-se a provisão a pagar de prêmios de seguros prestamistas e habitacionais sobre as carteiras de crédito administradas pela BS e pela BM, valores estes que foram cobrados dos mutuários e serão repassados à seguradora. Adicionalmente, as despesas referem-se ao seguro de vida em grupo.
- (l) Corresponde a valores a pagar pela prestação de serviços de gerenciamento de ativos, referente a parceria de investimento entre a Companhia e o BC Residential Receivables, calculados 1% a.a. sobre investimento inicial da BFRE em CRIs, no montante de R\$ 10.417 mil com vencimento até agosto de 2015.
- (m) 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.
- (n) Reembolso de despesas administrativas.
- (o) Refere-se ao saldo remanescente da redução de capital da Companhia, conforme AGE de 18/09/2013.
- (p) Controlador indireto.
- (q) Ligada.
- (r) Controlador.

b) Remuneração da Administração

A remuneração do pessoal chave da Administração está divulgada na Nota 31a e refere-se a benefícios de curto prazo. O contrato de remuneração baseado em ações está divulgado na Nota 31b.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMOSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

35. 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:

- 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMOSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

- 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.

Em R\$ Mil

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	-	-	-
Cupom de índice de Preços	Taxas dos cupons de índice de Preços	-	(11)	(21)
Cupom de outras taxas de juros	Taxas dos cupons de outras taxas de juros	-	(5)	(9)
Moeda estrangeira	Cambial	-	-	-
Cupom cambial	Taxas dos cupons de dólar	-	-	-
Total em 31/12/2013		-	(16)	(30)

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 17/12/2008:

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.

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

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.

iv. Risco 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.
- **Taxas de Câmbio e Cupons Cambiais:** riscos cambiais decorrem da titularidade de ativos e passivos denominados ou indexados a moedas estrangeiras. A Companhia administra sua exposição cambial objetivando ajustar os descasamentos entre ativos e passivos.

v. Risco operacional

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 Finance & Real Estate.

O objetivo da Gerência de RO é, por meio das análises qualitativas e quantitativas das perdas por RO capturadas, determinar as causas efetivas que vem 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, mensurar, avaliar, monitorar, controlar e comunicar 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 as Políticas 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;

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

- 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.

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. Estes riscos residuais quantificados, caso excedam o limite de riscos, devem ser implementados planos de ação para reduzir a exposição aos riscos.

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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

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 por meio 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.

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 de rating previstos (AA a H) na Resolução nº 2.682/99, 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 econômico financeira do tomador, Garantias, Índices de liquidez, etc. Contudo, embora a BM utilize esta estrutura de rating, de acordo com as diretrizes do BACEN, o cálculo de redução do valor recuperável (*impairment*) dos ativos financeiros, para fins de demonstrações financeiras consolidadas, é efetuado de acordo com o Pronunciamento CPC 38 aprovado pela CVM.

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMOSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

d.2) Parâmetros de risco de crédito

	Segmentação da exposição ao risco	
	31/12/2012	
	Saldo	%
PF	489.524	38,20%
PJ	791.842	61,80%
Total	1.281.366	100,00%

d.3) Distribuição do risco de crédito

· Grau de Concentração

Os dez maiores tomadores tratam-se de empresários com histórico de relacionamento com a Brazilian Mortgages (BM) e tradição nos mercados em que atuam, sendo que todos os contratos possuem elevada possibilidade de recebimento, sendo acompanhadas com proximidade pela Área Operacional e Comercial.

	Maiores Devedores	
	31/12/2012	
	Saldo	%
10 Maiores devedores	248.323	19,38%
50 Seguintes Maiores devedores	402.744	31,43%
100 Seguintes Maiores devedores	182.956	14,28%
Demais devedores	447.343	34,91%
Total	1.281.366	100,00%

· Descrição das Garantias:

Garantias	31/12/2012
Alienação fiduciária / hipoteca	3.936.851
Cessão de recebíveis	1.228.439
Total	5.165.290
Saldo devedor	1.281.366
Índice de garantia de cessão de recebível	1,55
Índice de cobertura com garantia	3,07
Índice de garantia total	4,03

Além das garantias mencionadas acima, as operações de crédito pessoa jurídica contam com garantias adicionais como aval, fiança dos sócios, seguro contra dano-físico do imóvel e seguro de responsabilidade civil do construtor. As operações de crédito para pessoa física contam com cobertura securitária contra morte ou invalidez permanente, assim como danos físicos do imóvel.

Informações sobre a qualidade do crédito:

	31/12/2012	
	Carteira	Provisão
AA	643.591	-
A	442.492	2.376
B	42.404	456
C	46.054	1.484
D	51.514	5.534
E	24.767	7.981
F	5.760	3.094
G	11.474	8.627
H	13.310	13.310
Total	1.281.366	42.862
% Adimplente da carteira		91,66%

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMOSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

Foram considerados como adimplentes os créditos a vencer e vencidos até 60 dias.

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 risco primários, taxas e prazos dos ativos e passivos da carteira.

O Conglomerado 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.

36. Eventos subsequentes

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

37. Outras informações

a) Fundos administrados não registrados no balanço

Em 31/12/2012, o saldo dos recursos de terceiros administrados pela BM totaliza R\$ 821.022 que corresponde ao total dos ativos que compõe as carteiras dos respectivos Fundos de Investimento Imobiliário, os quais foram integralmente transferidos ao BTG Pactual até 31/01/2013.

b) Vencimento residual

Em atendimento ao CPC 40: Instrumentos Financeiros - Evidenciação, apresentamos a seguir a composição dos instrumentos financeiros, dos saldos de caixa e equivalente de caixa, bem como do correspondente intervalo de liquidez dos referidos ativos e passivos, de acordo com as faixas de vencimento:

	Consolidado			
	À vista	Até 3 meses	3 a 12 meses	31/12/2013 1 a 3 anos
Ativo:				
Caixa e equivalente de caixa	13	-	-	-
Instrumentos de dívida	451	10	3.969	63
Outros empréstimos e recebíveis	-	19	-	-
Total	464	29	3.969	63
Intervalo de liquidez para instrumentos financeiros, caixa e equivalente de caixa	464	29	3.969	63

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

	Consolidado		
	31/12/2013		
	3 a 5 anos	Após 5 anos	Total
Ativo:			
Caixa e equivalente de caixa	-	-	13
Instrumentos de dívida	54	96	4.643
Outros empréstimos e recebíveis	-	-	19
Total	54	96	4.675
Intervalo de liquidez para instrumentos financeiros, caixa e equivalente de caixa	54	96	4.675

É importante ressaltar que o intervalo de liquidez apresentado, em atendimento ao referido CPC, inclui somente os saldos dos instrumentos financeiros (ativos e passivos) e caixa e equivalente de caixa. Portanto, não estão apresentados no quadro anterior os saldos de demais componentes do ativo e passivo, como por exemplo, outros ativos e outras obrigações diversas, créditos tributários e passivos fiscais, e, também, outros ativos não circulantes (investimentos em companhias e fundos controlados e imobilizado). Adicionalmente, também é de fundamental relevância destacar que a posição de liquidez apresentada trata-se de uma posição estática em 31/12/2013, a partir dos fluxos de vencimentos originais de cada operação. Enfim, não reflete mudanças ocasionadas pelo dinamismo de mercado e, também, pelas operações e estratégias que foram ou possam vir a ser realizadas pela Companhia.

c) Valor justo de ativos e passivos financeiros não mensurados ao valor justo

Os ativos financeiros de propriedade da Companhia são mensurados ao valor justo no balanço patrimonial consolidado, exceto empréstimos e recebíveis.

No mesmo sentido, os passivos financeiros da Companhia - exceto os passivos financeiros para negociação e os mensurados ao valor justo - são avaliados ao custo amortizado no balanço patrimonial consolidado.

Ativos e Passivos financeiros mensurados a outro valor que não o valor justo

A seguir apresentamos uma comparação entre os valores contábeis dos ativos financeiros da Companhia mensurados a outro valor que não o valor justo e seus respectivos valores justos no final do exercício:

Ativo	31/12/2013		31/12/2012	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Empréstimos e recebíveis: ^(a)				
Empréstimos e adiantamentos a instituições financeiras (nota 4)	-	-	342.443	342.443
Instrumento de dívida (nota 5)	4.390	4.390	353.177	353.177
Operações de crédito (nota 6)	-	-	1.283.814	1.283.814
Benefício residual em operações securitizadas (nota 38e - I)	-	-	17.328	17.328
Outros empréstimos e recebíveis (nota 8)	19	19	6.133	6.133
Total	4.409	4.409	2.002.895	2.002.895

(a) Ainda que esses ativos não estejam sujeitos a marcação a mercado, seus saldos contábeis representam substancialmente os respectivos valores justos.

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

Passivo	31/12/2013		31/12/2012	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Passivos financeiros ao custo amortizado:				
Obrigações por títulos e valores mobiliários (nota 16) ^(a)	-	-	1.296.218	1.297.080
Obrigações por empréstimos no país (nota 17) ^(a)	-	-	137.025	146.952
Total	-	-	1.433.243	1.444.032

(a) Os valores justos calculados foram baseados nos fluxos descontados utilizando taxas de mercado de prazos equivalentes e considerando risco de crédito das emissoras.

d) Ativos e passivos contingentes

No Consolidado, existe registrada uma provisão para passivos contingentes referente a processos de natureza cível e trabalhista cuja probabilidade de perda é provável, conforme demonstrado a seguir:

	31/12/2013		
	Cível	Trabalhista	Total
Saldo inicial	509	426	935
Constituições líquidas de reversões e baixas ^(a)	474	572	1.046
Pagamento	-	(5)	(5)
Baixa dos saldos das controladas	(983)	(955)	(1.938)
Saldo final	-	38	38

(a) As despesas e reversões com contingência foram contabilizadas na rubrica "Outras receitas (despesas) operacionais".

	31/12/2012		
	Cível	Trabalhista	Total
Saldo inicial	78	-	78
Constituições líquidas de reversões e baixas ^(a)	447	519	966
Pagamento	(16)	(93)	(109)
Saldo final	509	426	935

(a) As despesas e reversões com contingência foram contabilizadas na rubrica "Outras receitas (despesas) operacionais".

Em 31/12/2013, o Consolidado possui processos cuja expectativa de perda está enquadrada como possível, portanto não provisionados, envolvendo os seguintes montantes: R\$ 204 (31/12/2012 - R\$ 567) de natureza trabalhista, os quais referem-se substancialmente a reclamações apresentadas por ex-empregados pleiteando direitos trabalhistas que entendem devidos. Em 31/12/2013, R\$ 11 (31/12/2012 - R\$ 625) de natureza cível, sobre questões diversas de responsabilidade cível. Adicionalmente em 31/12/2013, na Companhia e no consolidado inclui R\$ 1.241 de natureza fiscal, sobre questões de recolhimento de ITBI.

e) Informações sobre operações securitizadas:
I) Resumo dos saldos contábeis sob regime fiduciário:

	Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012
Disponibilidades	-	27.866
Aplicações financeiras	-	126.087
Recebíveis imobiliários ^(a)	-	8.726.764
Outro ativos	-	6.274
Total do ativo	-	8.886.991

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

Certificados de recebíveis imobiliários ^(b)	-	8.841.490
Outros passivos	-	28.173
Total do passivo	-	8.869.663
Total do benefício residual em operações securitizadas ^(c)	-	17.328

(a) Os recebíveis imobiliários são atualizados pelo IGPM, INCC, IPCA, TR, CDI ou não possuem indexador de atualização, adicionados de taxas de juros que variam de 0 % até 18,44% a.a., e com vencimento até 26/03/2043.

(b) Os certificados de recebíveis imobiliários são atualizados pelo IGPM, IPCA, TR, CDI ou não possuem indexador de atualização, adicionados de taxas de juros que variam de 2,00% a.a. a 65,40% a.a. e com vencimento até 20/11/2041.

(c) O saldo total dos patrimônios separados, no montante de R\$ 17.328 está registrado no ativo não-circulante, rubrica "Benefício residual em operações securitizadas", e corresponde ao saldo residual, líquido de eventuais garantias prestadas, dos patrimônios separados das operações securitizadas que, de acordo com a Lei nº 9.514/97, será reintegrado ao patrimônio comum da companhia securitizadora, no momento da extinção do regime fiduciário e liquidação dos respectivos certificados de recebíveis imobiliários.

II) No período findo em 31/12/2012, a controlada Brazilian Securities adquiriu o montante de R\$ 1.374.458 de recebíveis imobiliários. Adicionalmente foram realizadas operações de retrocessões no montante de R\$ 19.456.

III) Em 31/12/2012, o total de parcelas em atraso há mais de 90 dias dos recebíveis imobiliários vinculados as séries emitidas estão representados a seguir:

	<u>31/12/2012</u>	
<u>Lastros das séries</u>	<u>Parcelas em atraso</u>	<u>% em relação ao total da carteira</u>
Pulverizadas	19.235	1,45%

f) Medida Provisória nº 627

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.
