



Brazilian Finance & Real Estate S.A.

Informações Trimestrais – Março de 2014

30 de abril de 2014

Brazilian Finance & Real Estate S.A.
Relatório da Administração – 1T14

5 de Maio de 2014

SENHORES ACIONISTAS

De acordo com os dispositivos legais e estatutários, submetemos à apreciação de V.Sas. as informações trimestrais relativas ao período encerrado em 31 de março de 2014, acompanhadas das notas explicativas e do relatório dos auditores independentes sobre as Informações Trimestrais.

CENÁRIO ATUAL

A Brazilian Finance & Real Estate S.A. ("BFRE" ou "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, e é uma empresa controlada indiretamente pelo Banco Panamericano S.A., que detém 100,0% de seu capital total.

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 Companhia detém participação, em 31 de março de 2014, no Fundo de Investimento Imobiliário Premier Realty (100%), o qual foi objeto de consolidação.

DESEMPENHO FINANCEIRO

Apresentamos a seguir os montantes correspondentes ao "Lucro Líquido/(Prejuízo)" e ao "Patrimônio Líquido" consolidado e individual, referentes ao período findo em 31 de março de 2014:

Companhia	Lucro Líquido / (Prejuízo) – R\$ mil	Patrimônio Líquido – R\$ mil
BFRE S.A.	46	35.652
FII Premier Realty	(34)	157
CONSOLIDADO	46	35.652

AUDITORES INDEPENDENTES

As Informações Trimestrais e Demonstrações Financeiras da Companhia passaram a ser auditadas, a partir do 1º trimestre de 2012, pela Moore Stephens Auditores e Consultores. De acordo com o teor da Instrução CVM nº 381, a Companhia no trimestre não contratou e nem teve serviços prestados pela Moore Stephens não relacionados à auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do Auditor, de acordo com critérios internacionalmente aceitos, ou seja, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover interesses deste.

EVENTOS SUBSEQUENTES

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

AGRADECIMENTOS

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

São Paulo, 5 de Maio de 2014.

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

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE MARÇO DE 2014 E 31 DE DEZEMBRO DE 2013

(Em milhares de reais)

	Nota	Individual		Consolidado	
		31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Circulante					
Caixa e equivalente de caixa	3	8	13	8	13
Ativos financeiros disponíveis para venda		39	40	39	40
Instrumentos de dívida	4	39	40	39	40
Empréstimos e recebíveis		3.607	3.958	3.866	4.409
Instrumentos de dívida	4	3.581	3.939	3.840	4.390
Outros empréstimos e recebíveis	5	26	19	26	19
Créditos tributários		19.227	21.218	19.227	21.218
Correntes		19.227	21.218	19.227	21.218
Outros ativos	6	613	588	620	588
Não circulante					
Realizável a longo prazo					
Ativos financeiros disponíveis para venda		214	213	214	213
Instrumentos de dívida	4	214	213	214	213
Créditos tributários		21.399	21.423	21.399	21.423
Diferidos	11	21.399	21.423	21.399	21.423
Investimentos em fundos controlados	7	157	191	-	-
Imobilizado	9	671	697	671	697
TOTAL DO ATIVO		45.935	48.341	46.044	48.601
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Passivos fiscais	11/12	-	2.288	38	2.288
Correntes		-	2.288	38	2.288
Outras obrigações	13	6.438	7.999	6.509	8.221
Diversas		6.438	7.999	6.509	8.221
Passivos fiscais		2.405	2.420	2.405	2.420
Diferidos	11/12	2.405	2.420	2.405	2.420
Outras obrigações	13	1.440	-	1.440	38
Diversas		1.440	-	1.440	38
Total do passivo		10.283	12.707	10.392	12.967
Patrimônio líquido	14	35.652	35.634	35.652	35.634
Capital social		7.662	7.662	7.662	7.662
Reservas de capital		95	95	95	95
Reservas de lucros		26.583	26.583	26.583	26.583
Ajustes de avaliação patrimonial		1.266	1.294	1.266	1.294
Lucros acumulados		46	-	46	-
Total do patrimônio líquido		35.652	35.634	35.652	35.634
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		45.935	48.341	46.044	48.601

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.

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

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
 PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2014 E DE 2013
 (Em milhares de reais, exceto o prejuízo/lucro líquido por ação)

	Nota	Individual		Consolidado	
		31/03/2014	31/03/2013	31/03/2014	31/03/2013
Receitas com juros e similares	15	144	13.508	144	133.142
Despesas com juros e similares	16	-	-	-	(28.964)
Receita líquida com juros		144	13.508	144	104.178
Resultado líquido de instrumentos de patrimônio	17	-	2.077	-	2.077
Resultado de participação em fundos controlados	7	(34)	69	5	-
Resultado de equivalência patrimonial	8	-	31.060	-	-
Benefício residual em operações securitizadas	19	-	-	-	764
Receita de prestação de serviços	18	-	-	-	5.216
Perdas com ativos e passivos financeiros (líquidos)	20	-	-	-	(5.086)
Diferenças cambiais		-	-	-	2.965
Outras receitas (despesas) operacionais	21	215	(3.674)	215	(93)
Total de receitas		325	43.040	364	110.021
Despesas administrativas:		(255)	(3.739)	(294)	(56.340)
Despesas com pessoal	22	(23)	(2.109)	(23)	(22.347)
Outras despesas administrativas	23	(198)	(1.447)	(237)	(22.480)
Despesas de impostos		(8)	(19)	(8)	(5.545)
Depreciação e amortização	9/10	(26)	(164)	(26)	(618)
Provisões (líquidas)		-	-	-	(5.350)
Lucro operacional antes da tributação		70	39.301	70	53.681
Imposto de renda e contribuição social correntes	11	-	(3.007)	-	(13.946)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	11	(24)	73	(24)	(3.368)
Lucro líquido		46	36.367	46	36.367
Lucro líquido por ação (em reais)					
Lucro básico	14				
Ações ordinárias		2.722,71	39.937,40	2.722,71	39.937,40
Ações preferenciais		1.497,50	43.931,14	1.497,50	43.931,14
Lucro diluído	14				
Ações ordinárias		2.722,71	39.937,40	2.722,71	39.937,40
Ações preferenciais		1.497,50	43.931,14	1.497,50	43.931,14

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.

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

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2014 E DE 2013
(Em milhares de reais)

	Individual/Consolidado	
	31/03/2014	31/03/2013
Lucro líquido	46	36.367
Outros componentes do resultado abrangente		
Ativos financeiros disponíveis para venda		
Ajuste ao valor de mercado	(42)	1.384
Impostos diferidos	14	(471)
Total de outros componentes do resultado abrangente	(28)	913
Total do resultado abrangente	18	37.280
Atribuível		
Acionistas da Companhia	18	37.280
Total	18	37.280

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 TRIMESTRES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2014 E DE 2013

(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 2013		7.662	95	18.340	8.243	1.294	-	-	35.634
Resultado abrangente do período									
Lucro líquido		-	-	-	-	-	-	46	46
Ajustes de avaliação patrimonial de instrumentos financeiros disponíveis para venda	14.d	-	-	-	-	(28)	-	-	(28)
Em 31 de março de 2014		7.662	95	18.340	8.243	1.266	-	46	35.652
Em 31 de dezembro de 2012		593.718	96	16.985	183.928	496	-	-	795.223
Resultado abrangente do período									
Lucro líquido		-	-	-	-	-	-	36.367	36.367
Ajustes de avaliação patrimonial de instrumentos financeiros disponíveis para venda	14.d	-	-	-	-	913	-	-	913
Contribuição dos acionistas e distribuição aos acionistas									
Bonus de subscrição	14.c	-	(1)	-	-	-	-	-	(1)
Em 31 de março de 2013		593.718	95	16.985	183.928	1.409	-	36.367	832.502

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.

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

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO
PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2014 E DE 2013
(Em milhares de reais)

	Individual		Consolidado	
	31/03/2014	31/03/2013	31/03/2014	31/03/2013
Receitas	359	15.877	359	115.641
Receita líquida com juros	144	13.508	144	104.178
Resultado líquido de instrumentos de patrimônio	-	2.077	-	2.077
Benefício residual em operações securitizadas	-	-	-	764
Receita de prestação de serviços	-	-	-	5.216
Perdas com ativos e passivos financeiros (líquidos)	-	-	-	(5.086)
Outras receitas operacionais	215	292	215	8.492
Insumos adquiridos de terceiros	(190)	(4.820)	(228)	(30.279)
Materiais, energia e outros	(34)	(156)	(34)	(1.395)
Serviços de terceiros	(41)	(210)	(79)	(7.652)
Outras:	(115)	(4.454)	(115)	(21.232)
Propaganda, publicidade, publicações	(44)	(171)	(44)	(1.643)
Serviços do sistema financeiro	(14)	(14)	(14)	(4.893)
Comunicações	(11)	(73)	(11)	(1.548)
Garantias prestadas	-	(3.959)	-	(3.959)
Provisões (líquidas)	-	-	-	(5.350)
Outras	(46)	(237)	(46)	(3.839)
Valor adicionado bruto	169	11.057	131	85.362
Depreciação, amortização	(26)	(164)	(26)	(618)
Valor adicionado líquido produzido pela entidade	143	10.893	105	84.744
Valor adicionado recebido em transferência	(34)	31.129	5	-
Resultado de participação em fundos controlados	(34)	69	5	-
Resultado de equivalência patrimonial	-	31.060	-	-
Valor adicionado total a distribuir	109	42.022	110	84.744
Distribuição do valor adicionado	109	42.022	110	84.744
Pessoal	19	1.762	19	18.936
Remuneração direta	19	1.737	19	14.568
Benefícios	-	25	-	3.511
FGTS	-	-	-	857
Impostos, taxas e contribuições	36	3.299	37	26.270
Federais	4	3.287	4	25.328
Estaduais	32	-	33	23
Municipais	-	12	-	919
Remuneração de capitais de terceiros	8	594	8	3.171
Aluguéis	8	525	8	2.782
Outras	-	69	-	389
Remuneração de capitais próprios	46	36.367	46	36.367
Lucros retidos	46	36.367	46	36.367

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 TRIMESTRES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2014 E DE 2013
(Em milhares de reais)

	Individual		Consolidado	
	31/03/2014	31/03/2013	31/03/2014	31/03/2013
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido	46	36.367	46	36.367
Ajustes que não afetam o fluxo de caixa:				
Resultado de participação em fundos controlados	34	(69)	(5)	-
Resultado de equivalência patrimonial	-	(31.060)	-	-
Depreciação e amortização	26	164	26	618
Lucro líquido ajustado	106	5.402	67	36.985
Variação de ativos e passivos				
Redução (aumento) de empréstimos e adiantamentos a instituições financeiras	-	-	-	(108.456)
Redução (aumento) de instrumentos de dívida	316	(3.340)	513	3.124
Redução (aumento) de instrumentos de patrimônio	-	7	-	7
Redução (aumento) de operações de crédito	-	-	-	9.466
Redução (aumento) de recebíveis imobiliários	-	-	-	41.513
Redução (aumento) de benefício residual em operações securitizadas	-	-	-	(454)
Redução (aumento) de outros empréstimos e recebíveis	(7)	61	(7)	(715)
Redução (aumento) de créditos tributários	2.015	612	2.015	11.392
Redução (aumento) de outros ativos	(25)	9	(32)	(2.299)
Aumento (redução) de derivativos passivos	-	-	-	5.086
Aumento (redução) de obrigações por títulos e valores mobiliários	-	-	-	24.269
Aumento (redução) de passivos fiscais	(2.239)	4.927	(2.201)	(3.943)
Aumento (redução) de outras obrigações	(121)	(4.561)	(310)	(5.496)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(50)	(3.055)	(50)	(13.859)
Caixa gerado (utilizado) proveniente das (nas) atividades operacionais	(5)	62	(5)	(3.380)
Fluxos de caixa das atividades de investimento				
Aquisições de investimentos em fundos controlados	-	(593)	-	-
Aplicações no imobilizado	-	(41)	-	(142)
Aplicações no intangível	-	(7)	-	(29)
Alienação de investimentos em fundos controlados	-	575	-	-
Alienação no imobilizado	-	-	-	45
Caixa gerado (utilizado) proveniente das (nas) atividades de investimento	-	(66)	-	(126)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento				
Novas obrigações por empréstimos, líquido dos pagamentos	-	-	-	(1.072)
Bônus de subscrição de ações	-	(1)	-	(1)
Caixa gerado (utilizado) proveniente das (nas) atividades de financiamento	-	(1)	-	(1.073)
Fluxos de caixa gerado (utilizado) no período	(5)	(5)	(5)	(4.579)
Caixa e equivalente de caixa no início do período	13	21	13	6.088
Caixa e equivalente de caixa no fim do período	8	16	8	1.509

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

1. Contexto operacional e apresentação das informações trimestrais 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 participação, em 31/03/2014, no Fundo de Investimento Imobiliário Premier Realty (100%), o qual foi objeto de consolidação.

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.

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.

b) Apresentação das informações trimestrais

As informações trimestrais 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 informações trimestrais 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 informações trimestrais, referentes ao período findo em 31/03/2014, foram aprovadas pelo Conselho de Administração e Diretoria em 05/05/2014.

2. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

As políticas contábeis e os critérios de apuração foram aplicados de maneira uniforme com os períodos anteriores na elaboração das informações trimestrais e foram basicamente os seguintes:

Base para preparação

As informações trimestrais 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 informações trimestrais 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 informações trimestrais, 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 informações trimestrais consolidadas, estão divulgadas na nota 2.s.

a) Transações em moeda estrangeira

As informações trimestrais 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 informações trimestrais, o resultado e a posição financeira das entidades consolidadas estão expressos em Reais, moeda funcional da Companhia e moeda de apresentação das informações trimestrais consolidadas. Os ativos e passivos que são itens monetários são convertidos por taxas de câmbio à vista no final do período.

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.

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. Para as receitas e despesas das controladas está sendo considerado o resultado até 31/03/2013. O fundo de investimento exclusivo foi consolidado pela Companhia para o período ou a partir do mês de sua aquisição/constituição até 31/03/2014.

Nas informações trimestrais individuais da Controladora, o investimento em fundo controlado é avaliado pelo método de equivalência patrimonial.

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

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 informações trimestrais, 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).
- 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.

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

- 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”.

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

A composição dos ativos financeiros é a seguinte:

	Individual		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Aplicações financeiras ao valor justo				
Ativos financeiros disponíveis para venda:				
Instrumentos de dívida (nota 4)	253	253	253	253
Total	253	253	253	253
Clientes				
Empréstimos e recebíveis:				
Instrumentos de dívida (nota 4)	3.581	3.939	3.840	4.390
Outros empréstimos e recebíveis (nota 5)	26	19	26	19
Total	3.607	3.958	3.866	4.409
Outras contas a receber				
Outros ativos (nota 6)	613	588	620	588
Total	613	588	620	588

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 informações trimestrais, 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).

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

- 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*).
- “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.

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.

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

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.

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 informações trimestrais.

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 trimestres findos em 31/03/2014 e 31/12/2013, classificados com base nos diversos métodos de mensuração adotados pela Companhia para apurar seu valor justo:

	Consolidado		
	31/03/2014		
	Nível I ^(a)	Nível II ^(b)	Total
Ativos financeiros disponíveis para venda	-	253	253

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

(b) Nível II - Modelos Internos

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

(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 divulgados pela ANBIMA.

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(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 31/03/2014 e 31/12/2013 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):

	31/03/2014	31/12/2013	Técnicas de avaliação
ATIVO:			
Ativos financeiros disponíveis para venda:			
Instrumentos de dívida	253	253	Método do valor presente
Total	253	253	

Principais premissas:

Instrumentos de dívida	Operações recentes efetuadas (características e riscos similares).
------------------------	--

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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

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.

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.

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

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.

- 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.

- 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.

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

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):

	<u>Taxa anual</u>
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

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(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.

k) Provisões e ativos e passivos contingentes

A Administração, ao elaborar suas informações trimestrais, 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.

As informações trimestrais 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 informações trimestrais, mas sim divulgados nas notas explicativas.

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

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 informações trimestrais.

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 têm 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 informações trimestrais.

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 INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(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 e nem de investimento.

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 14.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 informações trimestrais. 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 INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

ii) Constituição de créditos tributários: De acordo com as informações divulgadas na nota 2.n, 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 11 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.

t) Novos pronunciamentos, alterações e interpretações de pronunciamentos existentes

t.1) Normas, alterações e interpretações de normas aplicáveis em 31/03/2014

- Alteração do IFRS 7 – Instrumentos Financeiros: Divulgações – Em 31/12/2011 foi emitida nova alteração do pronunciamento requerendo divulgações adicionais sobre o processo de offsetting. Esta alteração não gerou impactos relevantes nas informações trimestrais.

- Alteração do IAS 19 – Benefícios aos Empregados: Essa alteração exclui a alternativa do uso do método do “corredor”, requer que os ganhos e perdas atuariais sejam lançados em Outros Resultados Abrangentes Acumulados e determina que o custo de juros para o exercício seguinte seja apurado sobre o valor reconhecido no ativo ou passivo. Esta alteração não gerou impactos relevantes nas informações trimestrais.

- IFRS 10 – informações trimestrais Consolidadas – O pronunciamento altera o princípio atual, identificando o conceito de controle como fator determinante para uma entidade ser consolidada. A adoção desse pronunciamento não gerou impactos relevantes nas informações trimestrais.

- IFRS 13 – Mensuração do Valor Justo – O pronunciamento tem como objetivo um maior alinhamento entre IFRS e USGAAP, aumentando a consistência e diminuindo a complexidade das divulgações, utilizando definições precisas de valor justo. A adoção desse pronunciamento não gerou impactos relevantes nas informações trimestrais.

Ciclo Anual de Melhorias (2009-2011) – Anualmente o IASB faz pequenas alterações em uma série de pronunciamentos, com objetivo de esclarecer as normas atuais e evitar dupla interpretação. Nesse ciclo foram revisados o IFRS 1 – Adoção pela Primeira Vez das Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS's), IAS 1 – Apresentação de informações trimestrais, IAS 16 – Imobilizado, IAS 32 – Instrumentos Financeiros: Apresentação e IAS 34 – Relatório Financeiro Intermediário. Estas alterações não geraram impactos relevantes nas informações trimestrais.

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

t.2) Normas, alterações e interpretações de normas que ainda não estão em vigor

Os pronunciamentos a seguir entrarão em vigor para fins da IFRS em períodos após a data destas informações trimestrais:

- Alteração do IAS 32 – “Instrumentos Financeiros - Apresentação” – essa alteração foi emitida para esclarecer os requerimentos de “offsetting” de instrumentos financeiros no Balanço Patrimonial. Essa alteração é efetiva para exercícios iniciados em 01/01/2014. Estão sendo analisados os possíveis impactos decorrentes da adoção dessa alteração.

- IFRS 9 – “Instrumentos Financeiros” – as principais mudanças da IFRS 9 em relação à IAS 39 são: (i) todos os ativos financeiros devem ser, inicialmente, reconhecidos pelo seu valor justo; (ii) a norma divide todos os ativos financeiros, que estão atualmente no escopo da IAS 39, em duas classificações: custo amortizado e valor justo; (iii) as categorias de disponíveis para a venda e mantidos até o vencimento da IAS 39 foram eliminadas; e (iv) o conceito de derivativos embutidos da IAS 39 foi extinto pelos conceitos desta nova IFRS. Não é efetivo até 01/01/2015, e o IASB permite sua adoção antecipada.

- IAS 36 – Redução ao Valor Recuperável dos Ativos – Essa alteração introduz requerimentos de divulgações da mensuração dos valores recuperáveis dos ativos, em decorrência da emissão do IFRS 13. Efetiva a partir de 01/01/2014 e, sua adoção antecipada é permitida pelo IASB. Os impactos identificados estão relacionados à divulgação do valor recuperável e da metodologia de mensuração e não gerarão impactos relevantes nas informações trimestrais consolidadas.

- IAS 39 – Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração – Esta alteração permite a continuação de Hedge Accounting, mesmo que um derivativo seja novado (transferido) para uma Clearing, dentro de certas condições. Efetiva a partir de 01/01/2014. Os possíveis impactos dessas alterações estão sendo avaliados.

- Entidades para Investimento: Alterações no IFRS 10 – “informações trimestrais Consolidadas”, IFRS 12 – “Divulgação de Participações em Outras Entidades” e IAS 27 – “informações trimestrais Separadas”. São aplicáveis as entidades de investimento, que investem em fundos, exclusivamente para obter retornos de valorização de capital, rendas de investimento ou ambos. Efetivo a partir de 01/01/2014. Os possíveis impactos dessas alterações estão sendo avaliados.

- IAS 19 – “Benefícios a Empregados” – essa alteração exclui a alternativa do uso do método do “corredor”, requer que os ganhos e perdas atuariais sejam lançados em Outros Resultados Abrangentes Acumulados e determina que o custo de juros para o exercício seguinte seja apurado sobre o valor reconhecido no ativo ou passivo. Os possíveis impactos dessas alterações estão sendo avaliados. Efetiva a partir de 01/07/2014.

3. Caixa e equivalente de caixa

	Individual		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Caixa	3	10	3	10
Depósitos bancários	5	3	5	3
Total	8	13	8	13

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

4. Instrumentos de dívida

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

Classificação:	Individual		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Ativos financeiros disponíveis para venda ^(a)	253	253	253	253
Empréstimos e recebíveis	3.581	3.939	3.840	4.390
Total	3.834	4.192	4.093	4.643

Tipo:		Individual	
		31/03/2014	31/12/2013
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	Livre	253	253
Certificados de Depósito Bancário - CDB	Livre	3.581	3.939
Total		3.834	4.192

Tipo:		Consolidado	
		31/03/2014	31/12/2013
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	Livre	253	253
Certificados de Depósito Bancário - CDB	Livre	3.581	3.939
Cotas de Fundo de Investimento - Renda Fixa ^(b)	Livre	226	417
Outros	Livre	33	34
Total		4.093	4.643

(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.

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

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

Descrição	31/03/2014	
	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	02/03/2017

Descrição	31/12/2013	
	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

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. 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.

5. Outros empréstimos e recebíveis

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

	Individual		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Transações pendentes de liquidação	26	19	26	19
Total	26	19	26	19

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

6. Outros ativos

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

	Individual		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Valores a receber ^(a)	586	586	586	586
Outros	27	2	34	2
Total	613	588	620	588

(a) Referem-se a valores a receber da Coyote Traill por conta de pagamento de tributo (ITBI) referente ao Fundo Premier. Este fundo era administrado pela BFRE. O Banco, por sua vez e em virtude do contrato de compra das ações da Ourinvest, possui direito à indenização em face dos ex-acionistas da BFRE, de qualquer prejuízo sofrido em decorrência de autuações fiscais. Assim, os ex-acionistas, tiveram que reembolsar os custos que o Banco teve com o pagamento do ITBI.

7. Investimentos em fundos controlados**a) Controladora**

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

	Participação %	Investimentos em fundos controlados	Resultados de participação em fundos controlados
	31/03/2014	31/03/2014	31/03/2014
FII Premier Realty	100,00%	157	(34)
Total		157	(34)

	Participação %	Investimentos em fundos controlados	Resultados de participação em fundos controlados
	31/03/2013	31/12/2013	31/03/2013
FII Premier Realty	100,00%	191	94
FII Onix ^(a)	100,00%	-	(25)
Total		191	69

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

b) Consolidado

O fundo de investimento imobiliário que foi objeto de consolidação em 31/03/2014 e 31/12/2013, cujas quotas são detidas pela Controladora, está assim representado:

	31/03/2014		31/12/2013	
	cotas possuídas	possuídas em	cotas possuídas	%
FII Premier Realty	170.300	100,00%	170.300	100,00%

	31/03/2014			(prejuízo)
	Ativo	Passivo	líquido	
FII Premier Realty	266	109	157	(34)

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

8. 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.

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

- (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		Individual
	direta em %	Investimentos	Resultados de equivalência patrimonial
	31/03/2013	31/03/2013	31/03/2013
BMSR II Participações S.A.	-	-	5.274
Brazilian Securities Companhia de Securitização	-	-	30.112
BM Sua Casa Promotora de Vendas Ltda.	-	-	(4.326)
Total	-	-	31.060

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:

	Individual	
	31/03/2014	31/12/2013
Saldo inicial	-	669.288
Resultado de equivalência patrimonial	-	25.432
Ajuste ao valor de mercado de controladas (contabilização reflexa)	-	(6)
Baixa de investimento ^(a)	-	(691.914)
Baixa do ajuste ao valor de mercado das controladas (contabilização reflexa)	-	(2.800)
Saldo no final do período	-	-

(a) 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.

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

9. 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 períodos findos em 31/03/2014 e 31/12/2013.

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

	Individual/Consolidado		Saldo líquido
	Custo	acumulada	
Instalações, móveis e equipamentos de uso	1.037	(366)	671
Saldos em 31/03/2014	1.037	(366)	671
Instalações, móveis e equipamentos de uso	1.037	(340)	697
Saldos em 31/12/2013	1.037	(340)	697

As variações na rubrica "Ativo Imobilizado" foram as seguintes:

	Individual		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Custo:				
Saldos no início do período	1.037	4.773	1.037	14.197
Adições/baixas (líquidas)	-	(3.736)	-	(13.160)
Saldos no final do período	1.037	1.037	1.037	1.037
Depreciação acumulada:				
Saldos no início do período	(340)	(1.740)	(340)	(5.795)
Baixas	-	1.832	-	6.870
Depreciação	(26)	(432)	(26)	(1.415)
Saldos no final do período	(366)	(340)	(366)	(340)
Ativo imobilizado (líquido)	671	697	671	697

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

No período 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.

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

10. Ativo intangível

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

	Individual		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Saldos iniciais	-	45	-	670
Adições/alienações (líquidas)	-	3	-	(437)
Amortizações	-	(48)	-	(233)
Saldos no final do período	-	-	-	-

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

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

11. Imposto de renda e contribuição social**a) Demonstração do cálculo dos encargos com imposto de renda e contribuição social**

	Individual	
	31/03/2014	31/03/2013
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	70	39.301
Alíquota efetiva	34%	34%
Encargos/créditos total do imposto de renda e contribuição social, de acordo com as alíquotas vigentes	(24)	(13.362)
Efeito no cálculo dos tributos:		
Participação em controladas	-	10.560
Outros valores	-	(132)
Resultado de imposto de renda e contribuição social do período	(24)	(2.934)

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

	Consolidado	
	31/03/2014	31/03/2013
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	70	53.681
Alíquota efetiva	34%	34%
Encargos/créditos total do imposto de renda e contribuição social, de acordo com as alíquotas vigentes	(24)	(18.252)
Efeito no cálculo dos tributos:		
Outros valores	-	938
Resultado de imposto de renda e contribuição social do período	(24)	(17.314)

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

	Individual			
	31/12/2013	Constituição	Realização	Saldos em 31/03/2014
Outras provisões	7.748	44	(80)	7.712
Total dos créditos tributários sobre diferenças temporárias	7.748	44	(80)	7.712
Prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social	13.675	12	-	13.687
Total dos créditos tributários	21.423	56	(80)	21.399
Obrigações fiscais diferidas	(2.420)	-	15	(2.405)
Créditos tributários líquidos das obrigações fiscais diferidas	19.003	56	(65)	18.994

	Consolidado			
	31/12/2013	Constituição	Realização	Saldos em 31/03/2014
Outras provisões	7.748	44	(80)	7.712
Total dos créditos tributários sobre diferenças temporárias	7.748	44	(80)	7.712
Prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social	13.675	12	-	13.687
Total dos créditos tributários	21.423	56	(80)	21.399
Obrigações fiscais diferidas	(2.420)	-	15	(2.405)
Créditos tributários líquidos das obrigações fiscais diferidas	19.003	56	(65)	18.994

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

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 31/12/13. O imposto de renda e a contribuição social diferidos serão realizados à medida que as diferenças temporárias sejam revertidas ou se enquadrem nos parâmetros de dedutibilidade fiscal ou quando os prejuízos fiscais que os originaram forem compensados.

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

	Individual					
	Diferencias temporárias		Prejuízo fiscal e base negativa		Total	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
2014	54	54	354	354	408	408
2015	78	78	1.077	1.077	1.155	1.155
2016	19	19	1.202	1.202	1.221	1.221
2017	19	19	1.341	1.341	1.360	1.360
2018	-	-	1.494	1.494	1.494	1.494
2019	-	-	1.665	1.665	1.665	1.665
2020	20	20	1.853	1.853	1.873	1.873
2021	20	20	2.062	2.062	2.082	2.082
2022	524	524	2.294	2.294	2.818	2.818
2023	6.978	7.014	345	333	7.323	7.347
Total	7.712	7.748	13.687	13.675	21.399	21.423

	Consolidado					
	Diferencias temporárias		Prejuízo fiscal e base negativa		Total	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
2014	54	54	354	354	408	408
2015	78	78	1.077	1.077	1.155	1.155
2016	19	19	1.202	1.202	1.221	1.221
2017	19	19	1.341	1.341	1.360	1.360
2018	-	-	1.494	1.494	1.494	1.494
2019	-	-	1.665	1.665	1.665	1.665
2020	20	20	1.853	1.853	1.873	1.873
2021	20	20	2.062	2.062	2.082	2.082
2022	524	524	2.294	2.294	2.818	2.818
2023	6.978	7.014	345	333	7.323	7.347
Total	7.712	7.748	13.687	13.675	21.399	21.423

Em 31/03/2014, o valor presente dos créditos tributários, calculados considerando a taxa média de captação do Banco Pan, totalizava R\$ 10.491 na Controladora.

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS****(Em milhares de reais, exceto quando indicado)****d) Obrigações fiscais diferidas:**

	Individual			
	31/12/2013	Constituição	Realização	Saldos em 31/03/2014
Ajuste a valor de mercado de instrumentos financeiros derivativos	(2.420)	-	15	(2.405)
Total	(2.420)	-	15	(2.405)

	Consolidado			
	31/12/2013	Constituição	Realização	Saldos em 31/03/2014
Ajuste a valor de mercado de instrumentos financeiros derivativos	(2.420)	-	15	(2.405)
Total	(2.420)	-	15	(2.405)

12. Passivos fiscais

	Individual		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Provisão para imposto de renda diferido	2.405	2.420	2.405	2.420
Impostos e contribuições sobre lucros a pagar	-	2.278	-	2.278
Impostos e contribuições sobre salários	-	8	-	8
Impostos retidos na fonte sobre terceiros	-	1	-	1
Outros	-	1	38	1
Total	2.405	4.708	2.443	4.708

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

13. Outras obrigações

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

	Individual		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Obrigações por fornecedores ^(a)	-	-	-	210
Provisão para Contingências ^(b)	-	-	-	38
Dividendos a Pagar	6.438	6.438	6.438	6.438
Valores a pagar a Sociedades ligadas ^(c)	1.343	1.343	1.343	1.343
Outros	97	218	168	230
Total	7.878	7.999	7.949	8.259

(a) 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.

(b) Refere-se a provisão para contingências cíveis.

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

14. Patrimônio líquido**a) Capital social**

O capital social integralizado é assim representado:

	31/03/2014		
	Ordinárias	Preferenciais	Total
Domiciliados no País	17	34	51
Total de ações	17	34	51
Total do Capital Social (MR\$)	2.554	5.108	7.662

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

A Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social até o limite de R\$ 10.000.000,00 conforme previsto no artigo 6º do seu Estatuto Social.

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.

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 efetuadas 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.

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.

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.

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

f) Lucro por ação

A seguir apresentamos a composição do lucro por ação básico e diluído em Reais:

	Individual / Consolidado	
	31/03/2014	31/03/2013
Básico:		
Lucro líquido do período	46	36.367
Quantidade média ponderada de ações ordinárias/preferenciais	51	859
Lucro líquido por ação (em Reais):		
Ações ordinárias	2.722,71	39.937,40
Ações preferenciais	1.497,50	43.931,14
Diluído:		
Lucro líquido do período	46	36.367
Quantidade média ponderada de ações ordinárias/preferenciais	51	859
Lucro líquido por ação (em Reais):		
Ações ordinárias	2.722,71	39.937,40
Ações preferenciais	1.497,50	43.931,14

15. 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:

	Individual		Consolidado	
	31/03/2014	31/03/2013	31/03/2014	31/03/2013
Empréstimos e adiantamentos a instituições financeiras	-	-	-	5.767
Instrumentos de dívida	144	13.508	144	77.708
Operações de crédito	-	-	-	47.538
Recebíveis imobiliários	-	-	-	2.129
Total	144	13.508	144	133.142

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

16. 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:

	Individual		Consolidado	
	31/03/2014	31/03/2013	31/03/2014	31/03/2013
Obrigações por títulos e valores mobiliários	-	-	-	28.934
Outras	-	-	-	30
Total	-	-	-	28.964

17. 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:

	Individual		Consolidado	
	31/03/2014	31/03/2013	31/03/2014	31/03/2013
Fundos de investimento imobiliário	-	2.077	-	2.077
Total	-	2.077	-	2.077

18. 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	
	31/03/2014	31/03/2013
Assessoria técnica	-	546
Taxa de estruturação de operação	-	4.670
Total	-	5.216

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS***(Em milhares de reais, exceto quando indicado)***19. 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, de 20 de novembro de 1997, 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 de março de 2013 é de R\$ 764.

20. 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	
	31/03/2014	31/03/2013
Resultado com operações de derivativos - "swap"	-	(5.086)
Total	-	(5.086)

21. Outras receitas (despesas) operacionais

	Individual		Consolidado	
	31/03/2014	31/03/2013	31/03/2014	31/03/2013
Receitas:				
Variações monetárias ativas	272	275	272	411
Lucro na venda de bens não de uso	-	-	-	2.026
Reembolsos de despesas	8	-	8	795
Reversão de provisão de contingência ^(a)	-	-	-	229
Outras	-	17	-	2.066
Sub total	280	292	280	5.527
Despesas:				
Contribuições Fundo Garantidor de Crédito - FGC	-	-	-	(468)
Variações monetárias passivas	-	-	-	(442)
Provisão e garantias prestadas ^(a)	-	(3.959)	-	(3.959)
Provisão para contingências ^(b)	-	-	-	(597)
Outras	(65)	(7)	(65)	(154)
Sub total	(65)	(3.966)	(65)	(5.620)
Total	215	(3.674)	215	(93)

(a) Em 31/03/2013, incluía, tanto na controladora como no consolidado, o montante de R\$ 2.055 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.

(b) Inclui no consolidado provisão/reversão com contingência cível e trabalhista.

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

22. Despesas com pessoal

	Individual		Consolidado	
	31/03/2014	31/03/2013	31/03/2014	31/03/2013
Honorários da diretoria	19	1.737	19	3.939
Demais remunerações diretas	-	-	-	10.629
Custos previdenciários	4	347	4	3.412
Outros custos sociais	-	-	-	857
Benefícios	-	25	-	3.510
Total	23	2.109	23	22.347

23. Outras despesas administrativas

A composição do saldo deste item é a seguinte:

	Individual		Consolidado	
	31/03/2014	31/03/2013	31/03/2014	31/03/2013
Serviços do sistema financeiro	14	14	15	4.893
Relatórios técnicos	41	154	79	5.288
Publicidade	44	171	44	1.643
Comunicações	11	73	11	1.546
Serviços de terceiros	-	30	-	1.245
Taxa de fiscalização de obras	-	-	-	812
Aluguéis e condomínios	8	594	8	3.317
Tecnologia e sistemas	47	112	47	744
Manutenção e conservação	-	76	-	324
Prêmios de seguros	-	9	-	136
Serviços de vigilância e segurança	-	26	-	213
Viagem	-	14	-	360
Doações a entidades civis	-	-	-	32
Outras despesas administrativas	33	174	33	1.927
Total	198	1.447	237	22.480

24. Segmentos operacionais

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

- Companhia Hipotecária
- Securitização de Recebíveis
- Gestão de Fundos
- Promoção de Vendas

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 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 FIs e CRIs.

O segmento de promoção de vendas está diretamente ligado à concessão de financiamentos, e abarca a rede de lojas de Adicionalmente, a Companhia não possui outros segmentos que individualmente respondam por 10% da receita financeira ou receita correlata (das duas a maior) para 31/03/2014 e 31/03/2013.

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

	31/03/2013			
	Cia. Hipotecária	Securitização	vendas	investimentos
Total receitas	18.983	54.374	13.498	11.955
Pessoas jurídicas	26.838	-	-	-
Pessoas físicas	13.170	-	-	-
Aplicações financeiras	7.022	57.775	4.204	13.507
Despesas financeiras	(24.822)	(4.130)	-	(24)
Provisão para devedores duvidosos	(3.408)	-	-	-

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

Receita de securitização	-	388	-	-
Receita de promoção de vendas	-	-	9.177	-
Receita de investimento FII, FIP e SPE	-	-	-	(1.820)
Outras receitas (despesas)	183	341	117	292
Total despesas	(12.966)	(8.760)	(19.689)	(3.714)
Despesas operacionais	(3.971)	(1.700)	(31)	-
Despesas administrativas	(6.440)	(5.557)	(18.325)	(3.695)
Pessoal	(4.042)	(4.160)	(11.228)	(2.109)
Outras administrativas	(2.398)	(1.397)	(7.097)	(1.586)
Impostos (PIS, COFINS, ISS)	(2.555)	(1.503)	(1.333)	(19)
Resultado bruto	6.017	45.614	(6.191)	8.241
IR/CSLL	(744)	(15.502)	1.866	(2.934)
Resultado líquido	5.273	30.112	(4.325)	5.307
% de contribuição no resultado da Controladora	15%	82%	-12%	15%
Ativo total	1.747.698	626.967	194.725	169.194

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

25. 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:

	31/03/2014	1ºTrim.2014	31/12/2013	1ºTrim.2013
	Ativos	Receitas	Ativos	Receitas
	(passivos)	(despesas)	(passivos)	(despesas)
Banco BTG Pactual S.A. ⁽ⁱ⁾				
Recursos de Letras de Crédito Imobiliário ^(a)	-	-	-	(922)
Banco PAN ⁽ⁱ⁾				
Depósitos Bancários	-	-	3	-
Certificados de Depósito Bancário - CDB ^(b)	3.581	90	3.939	5.166
Certificados de Depósito Interfinanceiro - CDI ^(c)	-	-	-	5.574
Cessão de Crédito ^(d)	-	-	-	5.722
Panserv Prestadora de Serviços Ltda. ⁽ⁱ⁾				
Valores a pagar ^(e)	-	-	-	(165)
PAN Seguros S.A. ⁽ⁱ⁾				
Valores a pagar	-	-	-	(121)
BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. ⁽ⁱ⁾				
Valores a pagar ^(f)	(22)	(22)	(23)	(25)
Brazilian Securities Cia de Securitização ⁽ⁱ⁾				
Valores a receber ^(g)	10	-	11	-
Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária ⁽ⁱ⁾				
Valores a receber ^(g)	16	-	8	-
BM Sua Casa Promotora de Vendas Ltda. ⁽ⁱ⁾				
Valores a pagar ^(g)	-	(5)	(2)	-
Ourinvest Real Estate Holding S.A. ^(k)				
Valores a pagar ^(h)	(1.343)	-	(1.343)	-
Dividendos a pagar	(6.438)	-	(6.438)	-

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

(a) 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.

(b) 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.

(c) Referem-se a aplicações em depósitos interfinanceiros, as quais são atualizadas pelo percentual de 100% do CDI, com vencimento até 24/03/2014.

(d) Conforme "Instrumentos Particulares de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças", firmados em 23 de janeiro de 2013, 22 de fevereiro de 2013, 26 de março de 2013, a BS e a BM cederam recebíveis imobiliários e carteira de crédito, respectivamente, ao Banco Panamericano S.A., sem retenção substancial de riscos e benefícios, pelo valor de R\$ 139.822. O montante das carteiras cedidas totalizou R\$ 134.100, gerando um lucro na venda de R\$ 5.722.

(e) Referem-se a valores a pagar referentes a comissões em decorrência de intermediação de negócios.

(f) Corresponde a valores a pagar pela prestação de serviços de gerenciamento de ativos, referente a parceria de investimento entre a Companhia e o BC Residencial 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.

(g) Reembolso de despesas administrativas.

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

(i) Controlador indireto.

(j) Ligada.

(k) Controlador.

b) Remuneração da Administração

A remuneração do pessoal chave da Administração está divulgada na Nota 22 e refere-se a benefícios de curto prazo.

26. 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.

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

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 nº 3.464, de 26 de junho de 2007, do CMN e na Circular nº 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.
- ***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 portfólio 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	-	(9)	(17)
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 31/03/2014		-	(14)	(26)

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.

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

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.

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.

O Conglomerado 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 Basileia, 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.

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

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;
- 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

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

- 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.

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.

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

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 informações trimestrais consolidadas, é efetuado de acordo com o Pronunciamento CPC 38 aprovado pela CVM.

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.

27. 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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

28. Outras informações

a) 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:

	À vista	Até 3 meses	3 a 12 meses	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Após 5 anos	Consolidado 31/03/2014 Total
Ativo:							
Caixa e equivalente de caixa	8	-	-	-	-	-	8
Instrumentos de dívida	259	11	3.609	64	52	98	4.093
Outros empréstimos e recebíveis	26	-	-	-	-	-	26
Total	293	11	3.609	64	52	98	4.127
Intervalo de liquidez para instrumentos financeiros, caixa e equivalente de caixa	293	11	3.609	64	52	98	4.127

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 31/03/2014, 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.

b) 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.

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

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 período:

Ativo	31/03/2014		31/12/2013	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Empréstimos e recebíveis: ^(a)				
Instrumento de dívida (nota 4)	3.840	3.840	4.390	4.390
Outros empréstimos e recebíveis (nota 5)	26	26	19	19
Total	3.866	3.866	4.409	4.409

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

c) Ativos e passivos contingentes

No Consolidado, existe registrada uma provisão para passivos contingentes referente a processos de natureza civil 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".

d) 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.

Brasil deverá, de acordo com a mesma MP, disciplinar diversas matérias é possível que algumas das suas disposições sejam alteradas e/ou esclarecidas. Em uma avaliação preliminar, não haverá impactos relevantes para a Organização.

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Presidente

José Luiz Acar Pedro

Vice-Presidente

Leandro de Azambuja Micotti

Membro Efetivo

Paulo Alexandre da Graça Cunha

DIRETORIA

Presidente

José Luiz Acar Pedro

Vice-Presidente

Jose Luiz Trevisan Ribeiro

Diretor RI

Eduardo Nogueira Domeque

CONTADOR

Gregório Moreira Franco

CRC 1SP219426/O-2

RELATÓRIO SOBRE REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

Aos Administradores e Acionistas da
Brazilian Finance & Real Estate S.A.
São Paulo - SP

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Brazilian Finance & Real Estate S.A., contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 31 de março de 2014, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2014 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para o período de três meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o CPC 21(R1) e com a norma internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 – Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 – *Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21(R1) aplicável à elaboração de Informações

Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21(R1) e o IAS 34 aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

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 março de 2014, as demonstrações contábeis consolidadas 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 11, a Brazilian Finance & Real Estate S.A. mantém em 31 de março de 2014, registrado em seu ativo, créditos tributários ativos oriundos de prejuízos fiscais, base negativa de contribuição social e diferenças temporárias, no montante de R\$ 21.399 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.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Revisamos, também, as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2014, preparadas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas,

em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Auditoria e revisão dos valores correspondentes ao exercício e trimestre anteriores

As informações contábeis individuais e consolidadas, contidas nas informações trimestrais, relativas ao balanço patrimonial de 31 de dezembro de 2013 e demonstração de resultado, resultado abrangente, dos fluxos de caixa, das mutações do patrimônio líquido e dos valores adicionados do trimestre findo em 31 de março de 2013, apresentados para fins de comparação, foram por nós auditadas e revisadas, conforme relatório de auditoria datado de 14 de fevereiro de 2014, e relatório de revisão datado de 06 de maio de 2013, sem ressalvas. O relatório de auditoria datado de 14 de fevereiro de 2014 continha ênfases em relação aos mesmos assuntos mencionados no relatório de revisão do trimestre findo em 31 de março de 2014.

São Paulo, 05 de maio de 2014.

MOORE STEPHENS LIMA LUCCHESI

Auditores Independentes

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

Carlos Atushi Nakamuta

Contador CRC 1SP113.118/O-4