



Brazilian Finance & Real Estate S.A.

Informações Trimestrais – Setembro de 2014

03 de novembro de 2014

Brazilian Finance & Real Estate S.A.

Relatório da Administração – 3T14

03 de Novembro 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 30 de setembro 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 Pan S.A., que detém 100,0% de seu capital total.

A Companhia detém participação, em 30 de setembro 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 30 de setembro de 2014:

Companhia	Lucro Líquido / (Prejuízo) – R\$ mil	Lucro Líquido / (Prejuízo) – R\$ mil	Patrimônio Líquido – R\$ mil
	01/07/2014 a 30/09/2014	01/01/2014 a 30/09/2014	
BFRE S.A.	169	192	35.716
FII Premier Realty	(27)	(96)	95
CONSOLIDADO	169	192	35.716

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, 3 de Novembro de 2014.

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

 BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2014 E 31 DE DEZEMBRO DE 2013
 (Em milhares de reais)

	Nota	Individual		Consolidado	
		30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
ATIVO					
Circulante					
Caixa e equivalente de caixa	3	10	13	11	13
Ativos financeiros disponíveis para venda		36	40	36	40
Instrumentos de dívida	4	36	40	36	40
Empréstimos e recebíveis		213	3.958	409	4.409
Instrumentos de dívida	4	189	3.939	383	4.390
Outros empréstimos e recebíveis	5	24	19	26	19
Outros ativos	6	588	588	588	588
Não circulante					
Ativos financeiros disponíveis para venda		200	213	200	213
Instrumentos de dívida	4	200	213	200	213
Empréstimos e recebíveis		3.049	-	3.049	-
Instrumentos de dívida	4	3.049	-	3.049	-
Impostos		41.321	42.641	41.321	42.641
Correntes		19.946	21.218	19.946	21.218
Diferidos	10	21.375	21.423	21.375	21.423
Investimentos em fundos controlados	7	95	191	-	-
Imobilizado	9	619	697	619	697
TOTAL DO ATIVO		46.131	48.341	46.233	48.601
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Circulante					
Passivos fiscais	11	34	2.288	34	2.288
Correntes		34	2.288	34	2.288
Outras obrigações	12	7.998	7.999	8.100	8.259
Diversas		7.998	7.999	8.100	8.259
Não circulante					
Passivos fiscais		2.383	2.420	2.383	2.420
Diferidos	11	2.383	2.420	2.383	2.420
Total do passivo		10.415	12.707	10.517	12.967
Patrimônio líquido	13	35.716	35.634	35.716	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		1.184	1.294	1.184	1.294
Lucros acumulados		192	-	192	-
Total do patrimônio líquido		35.716	35.634	35.716	35.634
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		46.131	48.341	46.233	48.601

As notas explicativas são parte integrante das Informações Trimestrais.

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

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2014 E DE 2013
(Em milhares de reais, exceto o prejuízo/lucro líquido por ação)

	Nota	Individual				Consolidado			
		01/07/2014 a 30/09/2014	01/01/2014 a 30/09/2014	01/07/2013 a 30/09/2013	01/01/2013 a 30/09/2013	01/07/2014 a 30/09/2014	01/01/2014 a 30/09/2014	01/07/2013 a 30/09/2013	01/01/2013 a 30/09/2013
Receitas com juros e similares	14	138	430	164	13.938	144	446	48.995	252.020
Despesas com juros e similares	15	-	-	-	-	-	-	(21.761)	(84.215)
Receita líquida com juros		138	430	164	13.938	144	446	27.234	167.805
Resultado líquido de instrumentos de patrimônio	16	-	-	-	25	-	-	-	25
Resultado de participação em fundos controlados	7	(27)	(96)	(900)	(957)	-	-	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	8	-	-	(4.393)	25.432	-	-	-	-
Benefício residual em operações securitizadas	18	-	-	-	-	-	-	2.081	5.143
Receita de prestação de serviços	17	-	-	-	-	-	-	1.736	14.077
Perdas com ativos e passivos financeiros (líquidos)	19	-	-	-	-	-	-	12.689	27.577
Diferenças cambiais		-	-	-	-	-	-	(15.775)	(33.007)
Outras receitas (despesas) operacionais	20	374	864	(74)	(3.371)	382	872	696	4.754
Total de receitas		485	1.198	(5.203)	35.067	526	1.318	28.661	186.374
Despesas administrativas:		(248)	(926)	(2.305)	(8.528)	(289)	(1.046)	(39.225)	(149.326)
Despesas com pessoal	21	-	(23)	(1.530)	(5.294)	-	(23)	(14.635)	(58.960)
Outras despesas administrativas	22	(221)	(822)	(652)	(2.753)	(260)	(940)	(14.938)	(59.581)
Despesas de impostos		(1)	(3)	(15)	(81)	(3)	(5)	(3.673)	(15.153)
Depreciação e amortização	9	(26)	(78)	(108)	(400)	(26)	(78)	(409)	(1.568)
Provisões (líquidas)		-	-	-	-	-	-	(5.570)	(14.064)
Lucro operacional antes da tributação		237	272	(7.508)	26.539	237	272	(10.564)	37.048
Imposto de renda e contribuição social correntes	10a	(24)	(32)	135	(2.438)	(24)	(32)	4.928	(9.038)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	10a	(44)	(48)	931	1.958	(44)	(48)	(806)	(1.951)
Prejuízo/Lucro líquido		169	192	(6.442)	26.059	169	192	(6.442)	26.059
Lucro líquido por ação (em reais)									
Lucro básico	13								
Ações ordinárias		9.948,96	11.319,11	(378.987,85)	1.532.859,38	9.948,96	11.319,11	(378.987,85)	1.532.859,38
Ações preferenciais		5.471,93	6.225,51	(208.443,32)	43.072,73	5.471,93	6.225,51	(208.443,32)	43.072,73
Lucro diluído	13								
Ações ordinárias		9.948,96	11.319,11	(378.987,85)	1.532.859,38	9.948,96	11.319,11	(378.987,85)	1.532.859,38
Ações preferenciais		5.471,93	6.225,51	(208.443,32)	43.072,73	5.471,93	6.225,51	(208.443,32)	43.072,73
Lucro básico e diluído (R\$)		169.132,36	192.424,86	(6.442.793,52)	26.058.609,48	169.132,36	192.424,86	(6.442.793,52)	26.058.609,48
Ações ordinárias		17	17	17	17	17	17	17	17
Ações preferenciais		34	34	34	34	34	34	34	34
Lucro básico e diluído por ação ON		9.948,96235	11.319,10941	(378.987,85412)	1.532.859,38118	9.948,96235	11.319,10941	(378.987,85412)	1.532.859,38118
Lucro básico e diluído por ação PN		5.471,92929	6.225,51018	(208.443,31976)	843.072,65965	5.471,92929	6.225,51018	(208.443,31976)	843.072,65965

As notas explicativas são parte integrante das Informações Trimestrais.

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

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2014 E DE 2013
(Em milhares de reais)

	Individual/Consolidado			
	01/07/2014 a 30/09/2014	01/01/2014 a 30/09/2014	01/07/2013 a 30/09/2013	01/01/2013 a 30/09/2013
Lucro líquido	169	192	(6.442)	26.059
Outros componentes do resultado abrangente				
Ativos financeiros disponíveis para venda				
Ajuste ao valor de mercado	(124)	(167)	(22)	1.274
Impostos diferidos	42	57	7	(433)
Total de outros componentes do resultado abrangente	(82)	(110)	(15)	841
Total do resultado abrangente	87	82	(6.457)	26.900
Atribuível				
Acionistas da Companhia	87	82	(6.457)	26.900
Total	87	82	(6.457)	26.900

As notas explicativas são parte integrante das Informações Trimestrais.

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

DEMONSTRAÇÃO DA MUTAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
 PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2014 E DE 2013
 (Em milhares de reais)

Nota	Capital social	Reservas de capital	Reservas de lucros		Ajustes de avaliação patrimonial	Lucros acumulados (Prejuízo)	Total
			Reserva legal	Reservas para expansão			
Saldos em 31 de dezembro de 2013	7.662	95	18.340	8.243	1.294	-	35.634
Lucro líquido	-	-	-	-	-	192	192
Ajustes de avaliação patrimonial de instrumentos financeiros disponíveis para venda	13.d	-	-	-	(110)	-	(110)
Saldos em 30 de setembro de 2014	7.662	95	18.340	8.243	1.184	192	35.716
Saldos em 31 de dezembro de 2012	593.718	96	16.985	183.928	496	-	795.223
Lucro líquido	-	-	-	-	-	26.059	26.059
Ajustes de avaliação patrimonial de instrumentos financeiros disponíveis para venda	13.d	-	-	-	841	-	841
Contribuição dos acionistas e distribuição aos acionistas							
Aumento de capital	13.a	110.000	-	-	(110.000)	-	-
Redução do Capital	13.a	(696.056)	-	-	-	-	(696.056)
Dividendos Extraordinários	13	-	-	-	(85.000)	-	(85.000)
Bonus de subscrição		-	(1)	-	-	-	(1)
Saldos em 30 de setembro de 2013	7.662	95	16.985	(11.072)	1.337	26.059	41.066

As notas explicativas são parte integrante das Informações Trimestrais.

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

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO
 PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2014 E DE 2013
 (Em milhares de reais)

	Individual		Consolidado	
	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013
Receitas	1.294	10.592	1.318	219.381
Resultado líquido com juros e similares	430	13.938	446	167.805
Resultado líquido de instrumentos de patrimônio	-	25	-	25
Benefício residual em operações securitizadas	-	-	-	5.143
Receita de prestação de serviços	-	-	-	14.077
Perdas com ativos e passivos financeiros (líquidos)	-	-	-	27.577
Outras receitas/despesas operacionais	864	(3.371)	872	4.754
Insumos adquiridos de terceiros	(822)	(1.988)	(940)	(99.086)
Materiais, energia e outros	-	(14)	-	(3.213)
Serviços de terceiros	(161)	(489)	(173)	(16.701)
Outras:	(661)	(1.485)	(767)	(79.172)
Propaganda, publicidade, publicações	(131)	(254)	(131)	(4.765)
Serviços do sistema financeiro	(64)	(39)	(170)	(14.078)
Comunicações	(213)	(170)	(213)	(4.033)
Garantias prestadas	-	(2.845)	-	(2.943)
Provisões (líquidas)	-	-	-	(14.064)
Ganhos (perdas) com outros ativos (líquidos)	-	-	-	-
Outras	(253)	1.823	(253)	(39.289)
Valor adicionado bruto	472	8.604	378	120.295
Depreciação, amortização	(78)	(400)	(78)	(1.568)
Valor adicionado líquido produzido pela entidade	394	8.204	300	118.727
Valor adicionado recebido em transferência	(96)	24.475	-	-
Resultado de participação em fundos controlados	(96)	(957)	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	-	25.432	-	-
Valor adicionado total a distribuir	298	32.679	300	118.727
Distribuição do valor adicionado	298	32.679	300	118.727
Pessoal	19	4.417	19	50.869
Remuneração direta	19	4.384	19	39.244
Benefícios	-	33	-	9.409
FGTS	-	-	-	2.216
Impostos, taxas e contribuições	87	1.382	89	34.234
Federais	84	1.358	84	31.099
Estaduais	-	-	-	56
Municipais	3	24	5	3.079
Remuneração de capitais de terceiros	-	821	-	7.565
Aluguéis	-	725	-	6.646
Outras	-	96	-	919
Remuneração de capitais próprios	192	26.059	192	26.059
Lucros retidos	192	26.059	192	26.059

As notas explicativas são parte integrante das Informações Trimestrais.

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

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2014 E DE 2013
(Em milhares de reais)

	Individual		Consolidado	
	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido	192	26.059	192	26.059
Ajustes que não afetam o fluxo de caixa:				
Resultado de participação em fundos controlados	96	957	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	-	(25.432)	-	-
Depreciação e amortização	78	400	78	1.568
Provisões Líquidas	-	-	-	14.064
Perdas no valor recuperável de ativos financeiros	-	-	-	(27.577)
Lucro líquido ajustado	366	1.984	270	14.114
Variação de ativos e passivos				
Redução de empréstimos e adiantamentos a instituições financeiras	-	-	-	370.020
Redução de instrumentos de dívida	608	84.942	865	751.682
Redução de instrumentos de patrimônio	-	7	-	7
Redução de operações de crédito	-	-	-	1.283.814
Redução de recebíveis imobiliários	-	-	-	159.058
Redução de benefício residual em operações securitizadas	-	-	-	17.328
Aumento/(Redução) de outros empréstimos e recebíveis	(5)	4	(7)	6.006
Redução/(Aumento) de créditos tributários	1.341	(2.094)	1.341	53.254
(Aumento)/Redução de outros ativos	-	(566)	-	15.326
Redução de derivativos passivos	-	-	-	(3.323)
Redução de obrigações por títulos e valores mobiliários	-	-	-	(1.296.218)
(Redução)/Aumento de passivos fiscais	(2.291)	245	(2.291)	(48.855)
Redução de outras obrigações	(1)	(1.613)	(159)	(209.677)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(21)	3.073	(21)	3.073
Caixa (utilizado) proveniente (nas) das atividades operacionais	(3)	85.982	(2)	1.115.609
Fluxos de caixa das atividades de investimento				
Aquisições de investimentos em fundos controlados	-	(1.515)	-	-
Aplicações no imobilizado	-	(41)	-	(148)
Aplicações no intangível	-	(732)	-	(764)
Alienação de participações em controladas	-	694.714	-	-
Alienação de investimentos em fundos controlados	-	575	-	-
Alienação no imobilizado	-	2.063	-	6.556
Alienação de imóveis para renda	-	-	-	472
Caixa proveniente das atividades de investimento	-	695.064	-	6.116
Fluxos de caixa das atividades de financiamento				
Novas obrigações por empréstimos, líquido dos pagamentos	-	-	-	(346.746)
Redução de capital	-	(696.056)	-	(696.056)
Ações em tesouraria adquiridas	-	-	-	-
Bônus de subscrição de ações	-	(1)	-	(1)
Pagamentos de dividendos	-	(85.000)	-	(85.000)
Caixa utilizado nas atividades de financiamento	-	(781.057)	-	(1.127.803)
Fluxos de caixa gerado utilizado no período	(3)	(11)	(2)	(6.078)
Caixa e equivalente de caixa no início do período	13	21	13	6.088
Caixa e equivalente de caixa no fim do período	10	10	11	10

As notas explicativas são parte integrante das Informações Trimestrais.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

1) CONTEXTO OPERACIONAL

A Brazilian Finance & Real Estate S.A. ("BFRE", "Companhia", "Instituição") 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. É uma empresa controlada pelo Banco Pan, sendo que suas atividades empresariais são suportadas por uma estrutura única do Banco Pan que provê, de forma integrada, toda a base tecnológica, o processamento e os controles operacional, comercial, administrativo, financeiro e legal necessários à realização das suas atividades e atualmente não possui ativos relevantes. Os custos provenientes dessas utilizações são alocados, conforme praticável, por meio de rateio entre as instituições.

2) PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

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, estão divulgadas na nota 2.r..

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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

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 30/09/2013. O fundo de investimento exclusivo foi consolidado pela Companhia para o período ou a partir do mês de sua aquisição/constituição até 30/09/2014.

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

c) Definições e classificação dos instrumentos financeiros:

i. Definições

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

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

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

ii. Data de reconhecimento

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

iii. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

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.
- 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

- “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 coligada Brazilian Mortgages.
- “Recebíveis imobiliários”: inclui carteiras de financiamentos imobiliários e recebíveis de aluguéis adquiridas pela coligada Brazilian Securities, que serão utilizadas como lastro para futuras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.
- “Derivativos”: inclui o valor justo em favor da Companhia dos derivativos que não foram designados como instrumento de cobertura em estruturas de cobertura contábil dos instrumentos de *hedge (hedge accounting)*.
- “Empréstimos e adiantamentos a instituições financeiras”: créditos de qualquer natureza, inclusive em operações realizadas no mercado aberto, em nome de instituições financeiras e outras entidades cujo funcionamento seja condicionado à autorização do Banco Central do Brasil.
- “Benefício residual em operações securitizadas”: corresponde ao saldo residual, líquido de eventuais garantias prestadas, dos patrimônios separados das operações securitizadas que, de acordo com a Lei nº 9.514/97, será reintegrado ao patrimônio comum da companhia securitizadora, no momento da extinção do regime fiduciário e liquidação dos respectivos certificados de recebíveis imobiliários.
- “Outros empréstimos e recebíveis” e “Outros ativos”: referem-se basicamente a saldos a receber junto a “Clientes” e entidades não consideradas como “Instituições Financeiras”.

A composição dos ativos financeiros é a seguinte:

	Individual		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Aplicações financeiras ao valor justo				
Ativos financeiros disponíveis para venda:				
Instrumentos de dívida (nota 4)	236	253	236	253
Total	236	253	236	253
Cientes				
Empréstimos e recebíveis:				
Instrumentos de dívida (nota 4)	3.238	3.939	3.432	4.390
Outros empréstimos e recebíveis (nota 5)	24	19	26	19
Total	3.262	3.958	3.458	4.409
Outras contas a receber				
Outros ativos (nota 6)	588	588	588	588
Total	588	588	588	588
Total	4.086	4.799	4.282	5.250

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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

- 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).
- 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”).

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

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

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

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 períodos findos em 30/09/2014 e 31/12/2013, classificados com base nos diversos métodos de mensuração adotados pela Companhia para apurar seu valor justo:

	30/09/2014			31/12/2013		
	Nível I ^(a)	Nível II ^(b)	Total	Nível I ^(a)	Nível II ^(b)	Total
Ativos financeiros disponíveis para venda	-	236	236	-	253	253

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

(b) Nível II - Modelos Internos

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

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.

- 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 30/09/2014 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):

	30/09/2014	31/12/2013	Técnicas de avaliação
Ativos financeiros disponíveis para venda:			
Instrumentos de dívida	236	253	Método do valor presente
Total	236	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 "Ajustes 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 30/09/2013 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 informado)

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 subseqüentemente 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

f) Ativos financeiros não recuperáveis:

i. Definição

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

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

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

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

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

ii. Empréstimos e recebíveis registrados ao custo amortizado

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

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

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

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

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

- 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

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

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

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

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

Quando há evidência objetiva, na data de mensuração desses instrumentos, de que as diferenças anteriormente referidas são devidas a uma não-recuperação permanente, eles deixam de ser reconhecidas no patrimônio líquido sob a rubrica "Ajustes 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 revêtido 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:

Corresponde aos direitos que tenham por objetivo bens corpóreos destinados à manutenção das atividades ou exercidos com essa finalidade, inclusive os decorrentes de operações que transfiram os riscos, benefícios e controles dos bens para a entidade. Estão representados basicamente por imóveis, instalações, benfeitorias em imóveis de terceiros, móveis e equipamentos de uso.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

É demonstrado pelo custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada e ajustada por redução ao valor recuperável, quando aplicável. A depreciação é calculada pelo método linear, de acordo com taxas anuais que contemplam o prazo de vida útil-econômica estimada dos bens.

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

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.

j) Intangível:

Corresponde aos direitos adquiridos que tenham por objeto bens incorpóreos destinados à manutenção da entidade ou exercidos com essa finalidade.

É demonstrado pelo custo de aquisição/formação, deduzido da amortização acumulada e ajustado por redução ao valor recuperável, quando aplicável. Estão representados, basicamente, por ágios pagos por rentabilidade futura de investimento e gastos com aquisição e desenvolvimentos logiciais. A amortização é calculada pelo método linear, com base nos prazos estimados de sua utilização.

Ativos e passivos contingentes e obrigações legais (fiscais e previdenciárias):

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação dos ativos e passivos contingentes e obrigações legais (fiscais e previdenciárias) são efetuados de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 25 – Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes, sendo os principais critérios os seguintes:

- Ativos Contingentes – não são reconhecidos nas informações trimestrais, exceto quando da existência de evidências que propiciem a garantia de sua realização, sobre as quais não caibam mais recursos;
- Contingências Passivas – são reconhecidas nas informações trimestrais quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, e sempre que os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança.

Os passivos contingentes classificados como perdas possíveis pelos assessores jurídicos são divulgados em notas explicativas, quando relevantes, enquanto aqueles classificados como perda remota não são provisionados ou divulgados; e

- Obrigações legais (fiscais e previdenciárias) – referem-se a demandas judiciais onde estão sendo contestadas a legalidade e a constitucionalidade de alguns tributos e contribuições, que independentemente de avaliação acerca de probabilidade de sucesso, têm os seus montantes reconhecidos integralmente nas informações trimestrais.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

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.

k) 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.

l) 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.

m) Imposto de renda e contribuição social (ativo e passivo):

Os créditos tributários sobre as adições temporárias serão realizados quando da utilização e/ou reversão das respectivas provisões sobre as quais foram constituídos. Os créditos tributários sobre prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social serão realizados de acordo com a geração de lucros tributáveis, observando o limite de 30% do lucro real do período-base. Tais créditos tributários são reconhecidos contabilmente baseados nas expectativas atuais de realização, as quais são revistas periodicamente considerando estudos técnicos e análises realizadas pela Administração.

A provisão para imposto de renda é constituída à alíquota-base de 15% do lucro tributável, acrescida de adicional de 10%. A contribuição social sobre o lucro é calculada considerando a alíquota de 15% para empresas financeiras e do ramo segurador e de 9% para as demais empresas.

Foram constituídas provisões para os demais impostos e contribuições sociais, de acordo com as respectivas legislações vigentes.

n) 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

- 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 ou 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".

o) 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.

p) 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 13.e.

q) 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.

r) 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 "definições e classificação dos instrumentos

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças do valor justo".

ii) Constituição de créditos tributários: De acordo com as informações divulgadas na nota 2.m, 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 10 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.

s) Novos pronunciamentos, alterações e interpretações de pronunciamentos existentes:

s.1) Normas, alterações e interpretações de normas aplicáveis em 30/09/2014

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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 12 – Divulgação de Participações em Outras Entidades – O pronunciamento inclui novas exigências de divulgação de todas as formas de investimento em outras entidades, tal como “Joint Arrangements”, associações e sociedades de propósitos específicos. 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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

das divulgações, utilizando definições precisas de valor justo. A adoção desse pronunciamento não gerou impactos relevantes nas informações trimestrais.

- 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.

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.

s.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:

- 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.

- IFRS 11 – Negócios em Conjunto – O pronunciamento fornece uma abordagem diferente para análises de “Joint Arrangements” com foco maior nos direitos e obrigações dos acordos, do que nas formas legais. O IFRS 11 divide os “Joint Arrangements” em duas formas: “Joint Operation” e “Joint Ventures”, de acordo com os direitos e as obrigações das partes. Para investimentos em “Joint Ventures”, a consolidação proporcional não é mais permitida. A adoção desse pronunciamento não gerou impactos relevantes nas informações trimestrais.

3) CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Classificação	Individual		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Caixa	3	3	3	3
Depósitos bancários	7	10	8	10
Total	10	13	11	13

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

4) INSTRUMENTOS DE DÍVIDA

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

Classificação	Individual		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Ativos financeiros disponíveis para venda ^(a)	236	253	236	253
Empréstimos e recebíveis	3.238	3.939	3.432	4.390
Total	3.474	4.192	3.668	4.643

Classificação:		Individual		Consolidado	
		30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Tipo:					
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	Livre	236	253	236	253
Certificados de Depósito Bancário - CDB	Livre	3.238	3.939	3.238	3.939
Cotas de Fundo de Investimento - Renda Fixa ^(b)	Livre	-	-	160	417
Outros	Livre	-	-	34	34
Total		3.474	4.192	3.668	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.

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

Descrição	Taxa	30/09/2014	31/12/2013
		Vencimento final	Vencimento final
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	10,16% a.a. a 16,00% a.a. + IGPM	20/08/2039	20/08/2039
Certificados de Depósito Bancário - CDB	80,00% a 102,00% CDI	23/08/2017	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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

5) OUTROS EMPRÉSTIMOS E RECEBÍVEIS

Classificação:	Individual		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Transações pendentes de liquidação	24	19	26	19
Total	24	19	26	19

6) OUTROS ATIVOS

Classificação:	Individual		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Valores a receber ^(a)	586	586	586	586
Outros	2	2	2	2
Total	588	588	588	588

(a) Referem-se a valores a receber da Coyote Trill 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 atuações 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 demonstrada a seguir:

	Participação %	Investimentos em fundos controlados	Resultados de participação em fundos controlados
	30/09/2014	30/09/2014	30/09/2014
FII Premier Realty	100,00%	95	(96)
Total			
	Participação %	Investimentos em fundos controlados	Resultados de participação em fundos controlados
	31/12/2013	31/12/2013	30/09/2013
FII Premier Realty	100,00%	191	(932)
FII Onix ^(a)	-	-	(25)
Total		191	(957)

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

b) Consolidado

O fundo de investimento imobiliário que foi objeto de consolidação em 30/09/2014 e 31/12/2013, cujas cotas são detidas pela Controladora, está assim representado:

	30/09/2014			31/12/2013
	Quantidade de cotas possuídas	Cotas possuídas em %	Quantidade de cotas possuídas	Cotas possuídas em %
FII Premier Realty	1.959.530	100,00%	1.959.530	100,00%
	30/09/2014			
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	(prejuízo)
FII Premier Realty	197	102	95	(96)

Em função do percentual de cotas possuídas pela Companhia, e conseqüente influência significativa, nas informações trimestrais, a Companhia avalia esses investimentos pelo método de equivalência patrimonial, sendo, os mesmos, objetos 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:

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 a 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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

parcial com a incorporação da parcela cindida pela BPMB IV, por meio da qual foi cindido da BFRE e vertido para a BPMB IV o investimento detido na Brazilian Capital.

(iv) A BM Sua Casa Promotora de Vendas Ltda. - foi constituída em 12/04/2007, 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:

	Individual		
	Participação direta em %	Investimentos	Resultados de equivalência patrimonial
	30/09/2014	30/09/2014	30/09/2013
BMSR II Participações S.A.	-	-	621
Brazilian Securities Companhia de Securitização	-	-	29.074
BM Sua Casa Promotora de Vendas Ltda.	-	-	(4.263)
Total	-	-	25.432

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	
	30/09/2014	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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

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 30/09/2014 e 31/12/2013. Os detalhes, por categoria de ativo, dos ativos imobilizados são os seguintes:

Individual/Consolidado	Taxa anual	Custo	Depreciação	Valor Residual	
				30/09/2014	31/12/2013
Instalações, móveis e equipamentos de uso	10%	1.037	(418)	619	697
Total em 30/09/2014		1.037	(418)	619	-
Total em 31/12/2013		1.037	(340)	-	697

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

Individual/Consolidado	Instalações, móveis e equipamentos de uso
Saldo em 31/12/2013	697
Depreciação do período	(78)
Saldo em 30/09/2014	619

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 o Pronunciamento Técnico CPC 01.

10) IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

	Individual		Consolidado	
	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	272	26.539	272	37.048
Alíquota efetiva	34%	34%	34%	34%
Encargos/créditos total do imposto de renda e contribuição social, de acordo com as alíquotas vigentes	(92)	(9.023)	(92)	(12.596)
Efeito no cálculo dos tributos:				
Crédito tributário de períodos anteriores não constituídos	-	-	-	(10)
Participação em controladas	-	8.647	-	-
Outros valores	12	(104)	12	1.617
Resultado de imposto de renda e contribuição social do período	(80)	(480)	(80)	(10.989)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

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

Individual/Consolidado				
	Saldo em 31/12/2013	Constituição	Realização	Saldo em 30/09/2014
Outras provisões	7.748	131	(160)	7.719
Total dos créditos tributários sobre diferenças temporárias	7.748	131	(160)	7.719
Prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social	13.675	-	(19)	13.656
Total dos créditos tributários	21.423	131	(179)	21.375
Obrigações fiscais diferidas	(2.420)	-	37	(2.383)
Créditos tributários líquidos das obrigações fiscais diferidas	19.003	131	(142)	18.992

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

A projeção de realização do crédito tributário foi elaborada com base em revisão do estudo do cenário atual e futuro, efetuada em 30/06/2014, cujas premissas principais utilizadas nas projeções foram os indicadores macroeconômicos, indicadores de produção e custo de captação, o ingresso de recursos por meio do reforço de capital e realização de ativos. Referida projeção de realização de crédito tributário, incluindo as premissas adotadas, foi aprovada pelo Conselho de Administração do Banco Pan em 04/08/2014.

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

Individual/Consolidado						
	Diferencias temporárias		Prejuízo fiscal e base negativa		Total	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
2014	40	54	225	354	265	408
2015	76	78	1.084	1.077	1.160	1.155
2016	19	19	1.213	1.202	1.232	1.221
2017	19	19	1.356	1.341	1.375	1.360
2018	-	-	1.515	1.494	1.515	1.494
2019	-	-	1.691	1.665	1.691	1.665
2020	20	20	1.887	1.853	1.907	1.873
2021	20	20	2.105	2.062	2.125	2.082
2022	479	524	2.347	2.294	2.826	2.818
2023	7.046	7.014	233	333	7.279	7.347
Total	7.719	7.748	13.656	13.675	21.375	21.423

Em 30/09/2014, o valor presente dos créditos tributários, calculados considerando a taxa média de captação do Banco Pan, totalizava R\$ 10.396.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

d) Obrigações fiscais diferidas:

Individual/Consolidado				
	31/12/2013	Constituição	Realização	30/09/2014
Ajuste a valor de mercado de instrumentos financeiros derivativos	2.420	-	(37)	2.383
Total	2.420	-	(37)	2.383

11) PASSIVOS FISCAIS

	Individual		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Provisão para imposto de renda diferido	2.383	2.420	2.383	2.420
Impostos e contribuições sobre lucros a pagar	32	2.278	32	2.278
Outros	2	10	2	10
Total	2.417	4.708	2.417	4.708

12) OUTRAS OBRIGAÇÕES

	Individual		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Obrigações por fornecedores ^(a)	-	-	-	210
Provisão para Contingências ^(b)	-	-	38	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	217	218	281	230
Total	7.998	7.999	8.100	8.259

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

(b) Refere-se à provisão para contingências trabalhistas.

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

13) PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Composição do capital social e quantidade de ações:

O capital social, totalmente subscrito e integralizado em 30/09/2014 e 31/12/2013 é de R\$ 7.662, e está dividido em ações nominativas-escriturais, sem valor nominal.

	30/09/2014	31/12/2013
Ordinárias	17	17
Preferenciais	34	34
Total	51	51

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, o capital da Companhia foi aumentado em R\$ 110.000, mediante capitalização de Reservas de Lucros, sem modificação da quantidade de ações. Na mesma Assembleia, foi aprovada a redução do capital social no valor de R\$ 696.056. A acionista

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

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 BMSRII 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:

Aos acionistas é assegurado um dividendo mínimo sobre o lucro líquido anual, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei nº 6.404/76, atualizada pela Lei nº 11.638/07. Conforme deliberado em Estatuto Social, a distribuição de dividendos será 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 de lucros:

Reserva legal: Deve-se destinar 5% do lucro líquido de cada exercício social para a reserva legal. A reserva legal não poderá exceder 20% do capital integralizado. Ademais, a Brazilian Finance poderá deixar de destinar parcela do lucro líquido para a reserva legal no exercício em que o saldo dessa reserva, acrescido do montante das reservas de capital, exceder a 30% do capital social.

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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

e) Lucro por ação:

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

Individual/Consolidado		
	30/09/2014	30/09/2013
Básico/Diluído:		
Lucro líquido do período	192.424,86	26.058.609,48
Quantidade média ponderada de ações ordinárias/preferenciais	51	629
Lucro líquido por ação (em Reais):	3.773,04	41.428,63
Ações ordinárias	11.319,11	39.157,02
Ações preferenciais	6.225,51	43.072,73

14) RECEITAS COM JUROS E SIMILARES

	Individual		Consolidado	
	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013
Empréstimos e adiantamentos a instituições financeiras	-	-	-	16.013
Instrumentos de dívida	430	13.938	446	93.305
Operações de crédito	-	-	-	130.255
Recebíveis imobiliários	-	-	-	12.447
Total	430	13.938	446	252.020

15) DESPESAS COM JUROS E SIMILARES

	Individual		Consolidado	
	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013
Obrigações por títulos e valores mobiliários	-	-	-	84.135
Outras	-	-	-	80
Total	-	-	-	84.215

16) RESULTADO LÍQUIDO DE INSTRUMENTOS DE PATRIMÔNIO

	Individual		Consolidado	
	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013
Fundos de investimento imobiliário	-	25	-	25
Total	-	25	-	25

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

17) RECEITA DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

	Consolidado	
	30/09/2014	30/09/2013
Assessoria técnica	-	2.020
Taxa de estruturação de operação	-	11.971
Promoção de vendas e comissões	-	86
Total	-	14.077

18) 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 20/11/1997, 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 30/09/2013 é de R\$ 5.143.

19) GANHOS (PERDAS) COM ATIVOS E PASSIVOS FINANCEIROS (LÍQUIDOS)

	Consolidado	
	30/09/2014	30/09/2013
Resultado com operações de derivativos - <i>swap</i>	-	27.577
Total	-	27.577

20) OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

	Individual		Consolidado	
	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013
Receitas:				
Variações monetárias ativas	922	871	922	1.230
Lucro na venda de bens não de uso	-	-	-	5.523
Reembolsos de despesas	8	32	16	3.012
Reversão de provisão para contingências ^(a)	-	-	-	229
Outras	-	16	-	3.351
Sub total	930	919	938	13.345
Despesas:				
Contribuições Fundo Garantidor de Crédito - FGC	-	-	-	(1.265)
Variações monetárias passivas	-	-	-	(1.303)
Provisão e garantias prestadas ^(b)	-	(2.943)	-	(2.943)
Provisão para contingências ^(a)	-	-	-	(1.275)
Outras	(66)	(1.347)	(66)	(1.805)
Sub total	(66)	(4.290)	(66)	(8.591)
Total	864	(3.371)	872	4.754

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

21) DESPESAS COM PESSOAL

	Individual		Consolidado	
	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013
Honorários	19	4.384	19	9.986
Encargos sociais	4	877	4	10.307
Benefícios	-	33	-	9.409
Proventos	-	-	-	29.122
Outros	-	-	-	136
Total	23	5.294	23	58.960

22) OUTRAS DESPESAS ADMINISTRATIVAS

	Individual		Consolidado	
	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013
Serviços do sistema financeiro	64	39	170	14.078
Relatórios técnicos	-	384	-	13.600
Publicidade	131	254	131	4.765
Comunicações	213	170	213	4.033
Serviços de terceiros	161	39	173	2.571
Taxa de fiscalização de obras	-	-	-	2.151
Aluguéis e condomínios	-	821	-	7.565
Tecnologia e sistemas	138	313	138	2.230
Manutenção e conservação	-	79	-	1.549
Prêmios de seguros	-	28	-	737
Serviços de vigilância e segurança	-	66	-	530
Viagem	-	15	-	1.001
Outras despesas administrativas	115	545	115	4.771
Total	822	2.753	940	59.581

23) SEGMENTOS OPERACIONAIS

De acordo com as normas contábeis internacionais, um segmento operacional é um componente de uma entidade:

- Que opera em atividades das quais poderá obter receitas e incorrer em despesas (incluindo receitas e despesas relacionadas a operações com outros componentes da mesma entidade);
- Cujos resultados operacionais sejam regularmente revisados pelo principal responsável da entidade pelas decisões operacionais relacionadas à alocação de recursos ao segmento e à avaliação de seu desempenho; e
- Para as quais informações financeiras opcionais estejam disponíveis.

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.

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

financiamento de projetos de desenvolvimento comercial em caráter *build-to-suit*, projetos de gestão patrimonial e projetos de captação de recursos via FII's e CRIs.

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

Adicionalmente, a Companhia não possui outros segmentos que individualmente respondam por 10% da receita financeira ou receita correlata (das duas a maior) para 30/09/2014 e 30/09/2013.

As demonstrações do resultado sintéticas e outros dados significativos estão relacionados a seguir:

30/09/2013					
	Cia. Hipotecária	Securitização	Promoção de vendas	Gestão de investimentos próprios	Total
Total receitas	36.066	66.025	47.560	10.908	160.559
Pessoas jurídicas	75.412	-	-	-	75.412
Pessoas físicas	26.364	-	-	-	26.364
Aplicações financeiras	18.617	78.027	9.970	13.857	120.471
Despesas financeiras	(72.629)	(15.285)	-	(68)	(87.982)
Provisão para devedores duvidosos	(13.651)	-	-	-	(13.651)
Receita de securitização	-	2.354	-	-	2.354
Receita de promoção de vendas	-	-	37.253	-	37.253
Receita de investimento FII	-	-	-	(3.881)	(3.881)
Outras receitas (despesas)	1.953	929	337	1.000	4.219
Total despesas	(38.111)	(22.004)	(53.594)	(9.802)	(123.511)
Despesas operacionais	(10.403)	(5.454)	(45)	-	(15.902)
Despesas administrativas	(19.251)	(13.636)	(48.169)	(9.721)	(90.777)
Pessoal	(12.076)	(10.603)	(30.156)	(5.294)	(58.129)
Outras administrativas	(7.175)	(3.033)	(18.013)	(4.427)	(32.648)
Impostos (PIS, COFINS, ISS)	(8.457)	(2.914)	(5.380)	(81)	(16.832)
Resultado bruto	(2.045)	44.021	(6.034)	1.106	37.048
IR/CSLL	2.666	(14.945)	1.771	(481)	(10.989)
Resultado líquido	621	29.076	(4.263)	625	26.059

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

25) TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

a) Transações com partes relacionadas

As transações com partes relacionadas (diretas e indiretas) são efetuadas em condições e taxas compatíveis com as médias praticadas com terceiros, vigentes nas datas das operações.

	30/09/2014	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2013
	Ativos (passivos)	Receitas (despesas)	Ativos (passivos)	Receitas (despesas)
Caixa Econômica Federal				
Depósitos Bancários	1	-	1	-
Banco BTG Pactual S.A. ^(a)				
Recursos de Letras de Crédito Imobiliário ^(b)	-	-	-	(1.980)
Valores a receber	-	-	-	(127)
Banco PAN ^(a)				
Depósitos Bancários	1	-	3	-
Certificados de Depósito Bancário -CDB ^(c)	3.238	265	3.939	13.267
Certificados de Depósito Interfinanceiro - CDI ^(d)	-	-	-	15.508
Instrumentos financeiros derivativos ^(e)	-	-	-	12.616
PAN Seguros S.A. ^(f)				
Valores a pagar	-	-	-	(6)
BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. ^(f)				
Valores a pagar ^(g)	(13)	(49)	(23)	(74)
Brazilian Securities Cia de Securitização ^(f)				
Valores a receber ^(h)	6	-	11	-
Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária ^(f)				
Valores a receber ^(h)	7	-	8	-
BM Sua Casa Promotora de Vendas Ltda. ^(f)				
Valores a pagar ^(h)	-	(5)	(2)	(2)
Ourinvest Real Estate Holding S.A. ⁽ⁱ⁾				
Valores a pagar ⁽ⁱ⁾	(1.343)	-	(1.343)	-
Dividendos a pagar	(6.438)	-	(6.438)	-

(a) Controlador indireto;

(b) 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;

(c) 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 23/08/2017;

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

(e) Refere-se a operação de Swap de fluxo de caixa, conforme contrato firmado entre as partes em 15/05/2013;

(f) Ligada;

(g) Corresponde a valores a pagar pela prestação de serviços de gerenciamento de ativos, referente a parceria de investimento entre a Companhia e o BC Residential Receivables, calculados 1% a.a. sobre investimento inicial da BFRE em CRIs, no montante de R\$ 10.417 mil com vencimento até agosto de 2015;

(h) Reembolso de despesas administrativas;

(i) Controlador; e

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

b) Remuneração da Administração

A remuneração do pessoal chave da Administração está divulgada na Nota 21 e refere-se a benefícios de curto prazo.

26) INSTRUMENTOS FINANCEIROS

• Gestão de Riscos

A Brazilian Finance possui exposição em ativos e passivos envolvendo instrumentos financeiros derivativos, cujos registros são efetuados em contas patrimoniais, de resultado e de compensação.

A Administração é responsável por estabelecer a política de risco e os limites de exposição.

A responsabilidade por identificar, avaliar, monitorar e informar o cumprimento das diretrizes de risco estabelecidas pela Administração é da Diretoria de Controladoria e Compliance que mantém relação de independência em relação às áreas de negócios e de operações.

i. Governança e responsabilidade sobre riscos

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

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

ii. Modelos de mensuração de risco

A mensuração dos riscos de mercado é segregada de acordo com a alocação em carteira de negociação (*trading*) ou não negociação (*banking*), conforme os critérios de classificação de operações descritos na Resolução nº 3.464, de 26/06/2007, 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:

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

- **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.

Fatores de Risco	Carteira Trading e Banking Exposições sujeitas à variação	Cenários		
		(I) Provável	(II) Possível	(III) Remoto
Cupom de índice de Preços	Taxas dos cupons de índice de Preços	-	(8)	(15)
Cupom de outras taxas de juros	Taxas dos cupons de outras taxas de juros	-	(5)	(10)
Total em 30/09/2014		-	(13)	(25)

A análise de sensibilidade foi efetuada a partir dos dados de mercado do último dia do mês de setembro de 2014, sendo considerados sempre os impactos negativos nas posições para cada vértice. Os efeitos desconsideram a correlação entre os vértices e os fatores de risco e os impactos fiscais.

Cenário 1: Foi aplicado o choque (aumento ou redução) de 1 ponto base (0,01%) na estrutura a termo de taxas de juros em todos os vértices/prazos. Exemplo: Taxa de 10% a.a. torna-se 10,01% a.a. ou 9,99% a.a. Para moedas estrangeiras e ações, foi considerado choque de 1% sobre o preço vigente.

Cenário 2: Foi aplicado o choque (aumento ou redução) de 25% nas taxas (aplicação do multiplicador de 1,25). Exemplo: Taxa de 10% a.a. torna-se 12,50% a.a. ou 7,50% a.a. Para moedas estrangeiras e ações, foi considerado choque de 10% sobre o preço vigente.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

Cenário 3: 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 moedas estrangeiras e ações, foi considerado choque de 25% sobre o preço vigente.

É importante ressaltar que os resultados dos cenários (2) e (3) referem-se a simulações que envolvem fortes situações de *stress*, não sendo considerados fatores de correlação entre os indexadores. Eles não refletem eventuais mudanças ocasionadas pelo dinamismo de mercado, consideradas como baixa probabilidade de ocorrência, e também, por ações que possam vir a ser tomadas pela própria Instituição para reduzir eventuais riscos envolvidos.

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 do Consolidado. Esses riscos são gerenciados diariamente por meio de metodologias aderentes às melhores práticas.

As operações estão expostas aos seguintes fatores de risco: taxa de juros prefixada, taxa de juros vinculada à variação cambial e seu respectivo *spot*, taxa de juros vinculada aos índices de preço (INPC, INCC, IPCA e IGPM), além de outras taxas de juros (TR), à variação cambial (US\$) e variações dos preços de ações.

Os instrumentos financeiros são segregados nas seguintes Carteiras:

Carteira *Trading*: consiste em todas as operações com instrumentos financeiros, inclusive derivativos, detidas com intenção de negociação ou destinadas a *hedge* de outros instrumentos da carteira de negociação. As operações detidas com intenção de negociação são aquelas destinadas à revenda, obtenção de benefícios dos movimentos de preços, efetivos ou esperados, ou realização de arbitragem;

e
Carteira *Banking*: todas as operações não classificadas na carteira *trading*. Consistem nas operações estruturais provenientes das linhas de negócio da Organização e seus eventuais *hedges*.

v. Risco operacional

Refere-se à possibilidade de ocorrência de perdas resultantes de falha, deficiência ou inadequação de processos internos, pessoas e sistemas, ou de eventos externos. Essa definição inclui o risco legal que é o risco associado à inadequação ou deficiência em contratos firmados pela Instituição, bem como as sanções em razão de descumprimento de dispositivos legais e indenizações por danos a terceiros decorrentes das atividades desenvolvidas pela Instituição.

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

vi. Risco de crédito

Define-se o risco de crédito como a possibilidade de ocorrência de perdas associadas ao não cumprimento pelo tomador ou contraparte de suas respectivas obrigações financeiras nos termos pactuados, à desvalorização de contrato de crédito decorrente da deterioração na classificação de risco do tomador, à redução de ganhos ou remunerações, às vantagens concedidas na renegociação e aos custos de recuperação.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

A gestão de risco de crédito é composta por políticas e estratégias de gerenciamento de risco de crédito, limites operacionais, mecanismos de mitigação de risco e procedimentos destinados a manter a exposição ao risco de crédito em níveis aceitáveis pela Instituição.

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.

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:

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

30/09/2014							
	À vista	Até 3 meses	3 a 12 meses	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Após 5 anos	Total
Ativo:							
Caixa e Equivalente de Caixa	11	-	-	-	-	-	11
Instrumentos de dívida	194	197	28	3.113	49	87	3.668
Outros empréstimos e recebíveis	-	26	-	-	-	-	26
Total	205	223	28	3.113	49	87	3.705
Intervalo de liquidez para instrumentos financeiros, caixa e equivalente de caixa	205	223	28	3.113	49	87	3.705

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 30/09/2014, 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.

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	Consolidado			
	30/09/2014		31/12/2013	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Empréstimos e recebíveis^(a):				
Instrumento de dívida (nota 4)	3.432	3.432	4.390	4.390
Outros empréstimos e recebíveis (nota 5)	26	26	19	19
Total	3.458	3.458	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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

c) Ativos e passivos contingentes

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

I – Provisões segregadas por natureza:

	Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013
Processos trabalhistas	38	38
Total	38	38

Consolidado	31/12/2013		
	Trabalhistas	Cíveis	Total
Saldo em 31/12/2012	426	509	935
Baixas por pagamento	(5)	-	(5)
Constituições líquidas de reversões ^(a)	572	474	1.046
Baixa dos saldos das controladas	(955)	(983)	(1.938)
Saldo em 31/12/2013	38	-	38

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

d) Medida Provisória nº 627

Em 14/05/2014 foi publicada a Lei nº 12.973, conversão da Medida Provisória nº 627 (MP 627/13) que altera a legislação tributária federal sobre IRPJ, CSLL, PIS e COFINS. A referida lei dispõe, entre outros assuntos, sobre:

- ✓ a revogação do Regime Tributário de Transição - RTT, instituído pela Lei nº 11.941, de 27/05/2009.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

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 30 de setembro de 2014, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2014 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove 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 8(c), 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 30 de setembro 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 10, a Brazilian Finance & Real Estate S.A. mantém em 30 de setembro 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\$ 21.375 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 nove meses findo em 30 de setembro 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 e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2013 e as mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e dos valores adicionados para o período de nove meses findo em 30 de setembro 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 04 de novembro de 2013, sem ressalvas. Os respectivos relatórios continham ênfases em relação aos mesmos assuntos mencionados no relatório de revisão do trimestre findo em 30 de setembro de 2014.

São Paulo, 03 de novembro de 2014.

MOORE STEPHENS LIMA LUCCHESI
Auditores Independentes
CRC.SP - 2SP015.045/0-0

Carlos Atushi Nakamuta
Contador CRC 1SP113.118/O-4