



# **Brazilian Finance & Real Estate S.A.**

## **Demonstrações Financeiras – Dezembro de 2015**

01 de fevereiro de 2016

**Brazilian Finance & Real Estate S.A.**  
**Relatório da Administração – 2015**

01 de fevereiro de 2016

## SENHORES ACIONISTAS

De acordo com os dispositivos legais e estatutários, submetemos à apreciação de V.Sas. as informações anuais relativas ao período encerrado em 31 de dezembro de 2015, acompanhadas das notas explicativas e do relatório dos auditores independentes sobre as Demonstrações Financeiras.

## 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 pelo Banco Pan S.A., que detém 100,0% de seu capital total.

A Companhia detém participação, em 31 de dezembro de 2015, no Fundo de Investimento Imobiliário Premier Realty (100,0%), o qual foi objeto de consolidação.

A Companhia passou a ser controlada, diretamente, pelo Banco PAN, a partir de 30/09/2015. Anteriormente, a BFRE era controlada direta da Pan Holding S.A..

## DESEMPENHO FINANCEIRO

Apresentamos a seguir os montantes correspondentes ao "Lucro Líquido" e ao "Patrimônio Líquido" consolidado e individual, referentes ao período findo em 31 de dezembro de 2015:

| Companhia          | Lucro – R\$ mil         |                         | Patrimônio Líquido – R\$ mil |
|--------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------------|
|                    | 01/10/2015 a 31/12/2015 | 01/01/2015 a 31/12/2015 |                              |
| BFRE S.A.          | 2.779                   | 10.057                  | 143.383                      |
| FII Premier Realty | -                       | (77)                    | 27                           |
| CONSOLIDADO        | 2.779                   | 10.057                  | 143.383                      |

O patrimônio líquido em 31/12/2015 já considera provisão de proposta de dividendos no montante de R\$ 2.239 mil.

## AUDITORES INDEPENDENTES

De acordo com o teor da Instrução CVM nº 381, a Companhia não contratou e nem teve serviços prestados pela Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes em 2015 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, 1 de fevereiro de 2016.

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

 BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015 E DE 2014  
 (Em milhares de reais)

|  | Nota | Individual     |                | Consolidado    |                |
|--|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|  |      | 31/12/2015     | 31/12/2014     | 31/12/2015     | 31/12/2014     |
| <b>ATIVO</b>                                     |      |                |                |                |                |
| <b>Circulante</b>                                |      |                |                |                |                |
| Caixa e equivalente de caixa                     | 3    | 26             | 14             | 26             | 14             |
| <b>Ativos financeiros disponíveis para venda</b> |      | <b>12.829</b>  | <b>1.253</b>   | <b>12.829</b>  | <b>1.253</b>   |
| Instrumentos de dívida                           | 4    | 12.829         | 1.253          | 12.829         | 1.253          |
| <b>Empréstimos e recebíveis</b>                  |      | <b>394</b>     | <b>12</b>      | <b>403</b>     | <b>272</b>     |
| Instrumentos de dívida                           | 4    | 394            | -              | 403            | 173            |
| Outros empréstimos e recebíveis                  |      | -              | 12             | -              | 99             |
| <b>Não circulante</b>                            |      |                |                |                |                |
| <b>Ativos financeiros disponíveis para venda</b> |      | <b>48.955</b>  | <b>40.476</b>  | <b>48.989</b>  | <b>40.476</b>  |
| Instrumentos de dívida                           | 4    | 48.955         | 40.476         | 48.989         | 40.476         |
| <b>Empréstimos e recebíveis</b>                  |      | <b>49.263</b>  | <b>55.201</b>  | <b>49.263</b>  | <b>55.201</b>  |
| Instrumentos de dívida                           | 4    | 49.263         | 55.201         | 49.263         | 55.201         |
| <b>Impostos</b>                                  |      | <b>41.247</b>  | <b>41.711</b>  | <b>41.247</b>  | <b>41.711</b>  |
| Correntes  |      | 21.386         | 20.286         | 21.386         | 20.286         |
| Diferidos  | 8    | 19.861         | 21.425         | 19.861         | 21.425         |
| <b>Outros ativos</b>                             | 5    | <b>675</b>     | <b>586</b>     | <b>675</b>     | <b>586</b>     |
| Investimentos em fundos controlados              | 6    | 27             | 161            | -              | -              |
| <b>TOTAL DO ATIVO</b>                            |      | <b>153.416</b> | <b>139.414</b> | <b>153.432</b> | <b>139.513</b> |
| <b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>              |      |                |                |                |                |
| <b>Circulante</b>                                |      |                |                |                |                |
| <b>Passivos fiscais</b>                          | 8    | <b>3.690</b>   | -              | <b>3.690</b>   | -              |
| Correntes  |      | 3.690          | -              | 3.690          | -              |
| <b>Outros passivos</b>                           | 9    | <b>3.852</b>   | <b>1.539</b>   | <b>3.868</b>   | <b>1.638</b>   |
| Diversos   |      | 3.852          | 1.539          | 3.868          | 1.638          |
| <b>Não circulante</b>                            |      |                |                |                |                |
| <b>Passivos fiscais</b>                          |      | <b>2.491</b>   | <b>2.361</b>   | <b>2.491</b>   | <b>2.361</b>   |
| Diferidos  | 8    | 2.491          | 2.361          | 2.491          | 2.361          |
| <b>Patrimônio líquido</b>                        | 10   | <b>143.383</b> | <b>135.514</b> | <b>143.383</b> | <b>135.514</b> |
| Capital social                                   |      | 107.662        | 107.662        | 107.662        | 107.662        |
| Reservas de capital                              |      | 95             | 95             | 95             | 95             |
| Reservas de lucros                               |      | 34.242         | 26.573         | 34.242         | 26.573         |
| Ajustes de avaliação patrimonial                 |      | 1.384          | 1.184          | 1.384          | 1.184          |
| <b>TOTAL DO PASSIVO</b>                          |      | <b>153.416</b> | <b>139.414</b> | <b>153.432</b> | <b>139.513</b> |

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

### DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015 E DE 2014

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

|   | Nota | Individual     |                | Consolidado    |                |
|---|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|   |      | 31/12/2015     | 31/12/2014     | 31/12/2015     | 31/12/2014     |
| Receita líquida com juros e similares             | 11   | 16.017         | 608            | 16.025         | 625            |
| Resultado de participação em fundos controlados   | 6    | (77)           | (30)           | -              | -              |
| Outras receitas (despesas) operacionais           | 12   | 1.100          | 1.180          | 1.181          | 1.289          |
| <b>Despesas administrativas</b>                   |      | <b>(1.863)</b> | <b>(1.171)</b> | <b>(2.029)</b> | <b>(1.327)</b> |
| Despesas de pessoal                               | 13   | -              | (23)           | -              | (23)           |
| Outras despesas administrativas                   | 14   | (557)          | (1.051)        | (721)          | (1.207)        |
| Despesas tributárias                              | 15   | (1.306)        | (2)            | (1.308)        | (2)            |
| Depreciação e amortização                         |      | -              | (95)           | -              | (95)           |
| <b>Resultado não operacional</b>                  |      | -              | <b>(602)</b>   | -              | <b>(602)</b>   |
| <b>Lucro líquido/prejuízo antes da tributação</b> |      | <b>15.177</b>  | <b>(15)</b>    | <b>15.177</b>  | <b>(15)</b>    |
| <b>Imposto de renda e contribuição social</b>     | 7.a  | <b>(5.120)</b> | <b>5</b>       | <b>(5.120)</b> | <b>5</b>       |
| Imposto de renda e contribuição social correntes  |      | (3.557)        | -              | (3.557)        | -              |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos  |      | (1.563)        | 5              | (1.563)        | 5              |
| <b>Lucro líquido/prejuízo do exercício</b>        |      | <b>10.057</b>  | <b>(10)</b>    | <b>10.057</b>  | <b>(10)</b>    |
| Lucro líquido/prejuízo básico e diluído por ação  |      | 10.057         | (10)           | 10.057         | (10)           |
| Ações ordinárias                                  |      | 42.079,50      | (41,80)        | 42.079,50      | (41,80)        |
| Ações preferenciais                               |      | 23.143,70      | (23,00)        | 23.143,70      | (23,00)        |

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.

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

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015 E DE 2014  
(Em milhares de reais)

|  | <b>Individual e Consolidado</b> |                   |
|--|---------------------------------|-------------------|
|  | <b>31/12/2015</b>               | <b>31/12/2014</b> |
| <b>Lucro/prejuízo líquido do exercício</b>                 | 10.057                          | (10)              |
| <b>Outros componentes do resultado abrangente</b>          |                                 |                   |
| Ativos financeiros disponíveis para venda                  |                                 |                   |
| Ajuste ao valor de mercado                                 | 303                             | (167)             |
| Impostos diferidos   | (103)                           | 57                |
| <b>Total de outros componentes do resultado abrangente</b> | <b>200</b>                      | <b>(110)</b>      |
| <b>Total do resultado abrangente do exercício</b>          | <b>10.257</b>                   | <b>(120)</b>      |
| <b>Atribuível</b>  |                                 |                   |
| Acionistas da Companhia                                    | 10.257                          | (120)             |
| <b>Total</b>   | <b>10.257</b>                   | <b>(120)</b>      |

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.

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

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015 E DE 2014  
(Em milhares de reais)

|  | Individual    |                | Consolidado   |                |
|--|---------------|----------------|---------------|----------------|
|  | 31/12/2015    | 31/12/2014     | 31/12/2015    | 31/12/2014     |
| <b>Receitas</b>  | <b>17.117</b> | <b>1.788</b>   | <b>17.206</b> | <b>1.914</b>   |
| Receita líquida com juros                                | 16.017        | 608            | 16.025        | 625            |
| Outras receitas/despesas operacionais                    | 1.100         | 1.180          | 1.181         | 1.289          |
| <b>Insumos adquiridos de terceiros</b>                   | <b>(557)</b>  | <b>(1.575)</b> | <b>(721)</b>  | <b>(1.731)</b> |
| Serviços de terceiros                                    | (208)         | (249)          | (244)         | (263)          |
| <b>Outras:</b>   | <b>(349)</b>  | <b>(1.326)</b> | <b>(477)</b>  | <b>(1.468)</b> |
| Propaganda, publicidade, publicações                     | (122)         | (176)          | (122)         | (176)          |
| Serviços do sistema financeiro                           | (88)          | (86)           | (214)         | (228)          |
| Comunicações   | (43)          | (259)          | (43)          | (259)          |
| Outras   | (96)          | (805)          | (98)          | (805)          |
| <b>Valor adicionado bruto</b>                            | <b>16.560</b> | <b>213</b>     | <b>16.485</b> | <b>183</b>     |
| Depreciação, amortização                                 | -             | (95)           | -             | (95)           |
| <b>Valor adicionado líquido produzido pela Companhia</b> | <b>16.560</b> | <b>118</b>     | <b>16.485</b> | <b>88</b>      |
| <b>Valor adicionado recebido em transferência</b>        | <b>(77)</b>   | <b>(30)</b>    | -             | -              |
| Resultado de participação em fundos controlados          | (77)          | (30)           | -             | -              |
| <b>Valor adicionado total a distribuir</b>               | <b>16.483</b> | <b>88</b>      | <b>16.485</b> | <b>88</b>      |
| <b>Distribuição do valor adicionado</b>                  | <b>16.483</b> | <b>88</b>      | <b>16.485</b> | <b>88</b>      |
| <b>Pessoal</b>   | -             | <b>19</b>      | -             | <b>19</b>      |
| Remuneração direta                                       | -             | 19             | -             | 19             |
| <b>Impostos, taxas e contribuições</b>                   | <b>6.426</b>  | <b>1</b>       | <b>6.428</b>  | <b>1</b>       |
| Federais   | 6.426         | 1              | 6.428         | 1              |
| -  | -             | -              | -             | -              |
| <b>Remuneração de capitais de terceiros</b>              | -             | <b>78</b>      | -             | <b>78</b>      |
| Aluguéis   | -             | 78             | -             | 78             |
| <b>Remuneração de capitais próprios</b>                  | <b>10.057</b> | <b>(10)</b>    | <b>10.057</b> | <b>(10)</b>    |
| Lucro líquido/prejuízo do exercício                      | 10.057        | (10)           | 10.057        | (10)           |

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.



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

DEMONSTRAÇÃO DA MUTAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO  
 PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015 E DE 2014  
 (Em milhares de reais)

|  | Capital social | Reservas de capital | Reservas de lucros |                        | Ajustes de avaliação patrimonial | Lucros acumulados | Total          |
|--|----------------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------------------------|-------------------|----------------|
|  |                |                     | Reserva legal      | Reservas para expansão |                                  |                   |                |
| <b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014</b>                          | <b>107.662</b> | <b>95</b>           | <b>18.340</b>      | <b>8.233</b>           | <b>1.184</b>                     | <b>-</b>          | <b>135.514</b> |
| <b>Resultado abrangente do exercício</b>                         |                |                     |                    |                        |                                  |                   |                |
| Lucro líquido do exercício                                       | -              | -                   | -                  | -                      | -                                | 10.057            | <b>10.057</b>  |
| Ajustes de avaliação patrimonial                                 | -              | -                   | -                  | -                      | 200                              | -                 | <b>200</b>     |
| Destinações:   |                |                     |                    |                        |                                  |                   |                |
| Dividendos   | -              | -                   | -                  | -                      | -                                | (2.388)           | <b>(2.388)</b> |
| Reservas de lucro  | -              | -                   | 503                | 7.166                  | -                                | (7.669)           | <b>-</b>       |
| <b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015</b>                          | <b>107.662</b> | <b>95</b>           | <b>18.843</b>      | <b>15.399</b>          | <b>1.384</b>                     | <b>-</b>          | <b>143.383</b> |
| <b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013</b>                          | <b>7.662</b>   | <b>95</b>           | <b>18.340</b>      | <b>8.243</b>           | <b>1.294</b>                     | <b>-</b>          | <b>35.634</b>  |
| <b>Resultado abrangente do exercício</b>                         |                |                     |                    |                        |                                  |                   |                |
| Prejuízo do exercício  | -              | -                   | -                  | -                      | -                                | (10)              | <b>(10)</b>    |
| Ajustes de avaliação patrimonial                                 | -              | -                   | -                  | -                      | (110)                            | -                 | <b>(110)</b>   |
| <b>Contribuição dos acionistas e distribuição aos acionistas</b> |                |                     |                    |                        |                                  |                   |                |
| Aumento de Capital   | 100.000        | -                   | -                  | -                      | -                                | -                 | <b>100.000</b> |
| Destinações:   |                |                     |                    |                        |                                  |                   |                |
| Absorção de prejuízo   | -              | -                   | -                  | (10)                   | -                                | 10                | <b>-</b>       |
| <b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014</b>                          | <b>107.662</b> | <b>95</b>           | <b>18.340</b>      | <b>8.233</b>           | <b>1.184</b>                     | <b>-</b>          | <b>135.514</b> |

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.

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

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA  
 PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015 E DE 2014  
 (Em milhares de reais)

|  | Individual     |                 | Consolidado    |                 |
|--|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
|  | 31/12/2015     | 31/12/2014      | 31/12/2015     | 31/12/2014      |
| Fluxos de caixa das atividades operacionais  |                |                 |                |                 |
| <b>Lucro líquido/prejuízo antes dos efeitos tributários</b>  | <b>15.177</b>  | <b>(15)</b>     | <b>15.177</b>  | <b>(15)</b>     |
| <b>Ajuste para reconciliar o lucro antes dos efeitos tributários ao caixa líquido das atividades operacionais:</b> |                |                 |                |                 |
| Resultado de participação em fundos controlados  | 77             | 30              | -              | -               |
| Depreciação e amortização  | -              | 95              | -              | 95              |
| Perda por <i>impairment</i>  | -              | 602             | -              | 602             |
| <b>Lucro líquido/prejuízo ajustado</b>   | <b>15.254</b>  | <b>712</b>      | <b>15.177</b>  | <b>682</b>      |
| Variação de ativos e passivos:   |                |                 |                |                 |
| Aumento de instrumentos de dívida  | (14.208)       | (92.848)        | (14.078)       | (92.657)        |
| Redução de outros empréstimos e recebíveis   | 99             | 7               | 99             | 7               |
| Redução de créditos tributários  | 661            | 961             | 661            | 961             |
| (Aumento)/Redução de outros ativos   | (89)           | 2               | (89)           | 2               |
| (Redução) de passivos fiscais  | (1.300)        | (2.342)         | (1.300)        | (2.342)         |
| Aumento/(Redução) de outros passivos   | 2.313          | (22)            | 2.230          | (183)           |
| Imposto de renda e contribuição social pagos   | (300)          | (31)            | (300)          | (31)            |
| <b>Caixa líquido proveniente (usado) das (nas) atividades operacionais</b>   | <b>2.430</b>   | <b>(93.561)</b> | <b>2.400</b>   | <b>(93.561)</b> |
| Fluxos de caixa das atividades de investimento:  |                |                 |                |                 |
| Aquisições de investimentos em fundos controlados  | (30)           | -               | -              | -               |
| <b>Caixa líquido (usado) (nas) atividades de investimento</b>  | <b>(30)</b>    | <b>-</b>        | <b>-</b>       | <b>-</b>        |
| <b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento:</b>  |                |                 |                |                 |
| Aumento de capital social  | -              | 100.000         | -              | 100.000         |
| Dividendos pagos/propostos   | (2.388)        | (6.438)         | (2.388)        | (6.438)         |
| <b>Caixa líquido (usado) proveniente (nas) das atividades de financiamento</b>                                     | <b>(2.388)</b> | <b>93.562</b>   | <b>(2.388)</b> | <b>93.562</b>   |
| <b>Aumento líquido de caixa e equivalente de caixa</b>   | <b>12</b>      | <b>1</b>        | <b>12</b>      | <b>1</b>        |
| <b>Caixa e equivalente de caixa no início do exercício</b>   | <b>14</b>      | <b>13</b>       | <b>14</b>      | <b>13</b>       |
| <b>Caixa e equivalente de caixa no fim do exercício</b>  | <b>26</b>      | <b>14</b>       | <b>26</b>      | <b>14</b>       |
| <b>INFORMAÇÃO COMPLEMENTAR SOBRE O FLUXO DE CAIXA</b>  |                |                 |                |                 |
| Juros recebidos  | 2.366          | 35              | 2.366          | 35              |

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

---

### 1) CONTEXTO OPERACIONAL

A Brazilian Finance & Real Estate S.A. ("BFRE", "Companhia", "Instituição"), controlada direta do Banco Pan S.A. ("Banco PAN"), 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

As 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.

#### **Apresentação das demonstrações financeiras**

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

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

As demonstrações financeiras, referentes ao exercício findo em 31/12/2015, foram aprovadas pelo Conselho de Administração e Diretoria em 01/02/2016.

### 2) PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

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

#### **Base para preparação**

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

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, a divulgação de ativos e passivos contingentes na data das demonstrações financeiras, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas não se limita à seleção da vida útil de bens do ativo permanente, mas se estende às provisões necessárias para passivos contingentes, provisões para créditos de liquidação duvidosa, valor justo, mensuração de valor recuperável de ativos, reconhecimento e avaliação de impostos diferidos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais as premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na nota 2k.

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

### a) 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. no fundo de investimento exclusivo, 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.

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

O Fundo, incluído na consolidação e o percentual de participação é:

|                | Participação total % |            |
|----------------|----------------------|------------|
|                | 31/12/2015           | 31/12/2014 |
| Premier Realty | 100,00               | 100,00     |

### b) 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.

#### 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, 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 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

---

### iv. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

- Ativos financeiros disponíveis para venda: 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.

### v. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

- “Caixa e equivalente de caixa”: saldos de caixa e de depósitos à vista.
- “Instrumentos de dívida”: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- “Instrumentos de patrimônio”: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como ações e quotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para a emissora, exceto investimentos em subsidiárias, em entidades ou fundos controlados ou coligados.
- “Outros empréstimos e recebíveis” e “Outros ativos”: referem-se basicamente a saldos a receber junto a “Clientes” e entidades não consideradas como “Instituições Financeiras”.

### vi. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

### **c) 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:

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

---

### i. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

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

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

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

### ii. Mensuração dos passivos financeiros

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

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

---

### iii. Técnicas de avaliação

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).

### iii. 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.

### **d) Baixa de ativos e passivos financeiros:**

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

i. Se a Companhia transfere substancialmente todos os riscos e benefícios a terceiros - venda incondicional de ativos financeiros, venda de ativos financeiros com base em um contrato que prevê a sua recompra pelo valor justo na data da recompra, securitização de ativos na qual a Companhia não retém uma dívida subordinada ou concede uma melhoria de crédito aos novos titulares, e outras hipóteses similares - o ativo financeiro transferido é baixado e quaisquer direitos ou obrigações retidos ou criados na transferência são reconhecidos simultaneamente.

ii. Se a Companhia retém substancialmente todos os riscos e benefícios associados ao ativo financeiro transferido - venda de ativos financeiros com base em um contrato que prevê a sua recompra a um preço fixo ou ao preço de venda mais juros, um contrato de empréstimo de títulos no qual o tomador se compromete a devolver os mesmos ativos ou ativos similares, e outras hipóteses similares - o ativo financeiro transferido não é baixado e continua a ser mensurado pelos mesmos critérios utilizados antes da transferência. Contudo, os seguintes itens são reconhecidos:

a. Um passivo financeiro correspondente, por um valor igual à contraprestação recebida; esse passivo é mensurado subsequentemente pelo custo amortizado.

b. A receita do ativo financeiro transferido não baixado e qualquer despesa incorrida com o novo passivo financeiro.

iii. Se a Companhia não transfere nem retém substancialmente todos os riscos e benefícios associados ao ativo financeiro transferido - venda de ativos financeiros com uma opção de compra comprada ou uma opção de venda lançada que não esteja significativamente fora do preço, securitização de ativos na qual o cedente retenha uma dívida subordinada ou outro tipo de melhoria de crédito em relação a uma parcela do ativo transferido, e outras hipóteses similares - é feita a seguinte distinção:

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

---

- 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.

### **e) 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:



## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

---

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

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

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

### 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 revertido é reconhecido, no caso de instrumentos de dívida, na demonstração do resultado do período

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

---

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.

#### **f) Reconhecimento de receitas e despesas:**

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

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

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

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

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

#### **g) 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.

#### **h) 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.

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

---

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 9% para as empresas.

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

### **i) Demonstração dos fluxos de caixa:**

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

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

### **j) 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. A diferença apresentada entre o lucro básico e o diluído refere-se à contemplação de ações potenciais com efeito de diluição. As informações sobre essas potenciais ações estão sendo divulgadas na nota 10e.

### **k) Estimativas e julgamentos contábeis críticos:**

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

i) Valor justo dos instrumentos financeiros: O valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, por Bolsa de Valores, são mensurados mediante a utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas 2c e 2d apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "definições e classificação dos instrumentos 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 2h, a Companhia reconhece impostos diferidos sobre diferenças temporárias e, também, sobre saldos de

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

---

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 7 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 2e, 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.

### **I) Novos pronunciamentos, alterações e interpretações de pronunciamentos existentes:**

#### **I.1) Normas, alterações e interpretações de normas aplicáveis em 31/12/2015**

- IAS 19 (R1) – “Benefícios a Empregados” – regra determina que a entidade deve considerar a contribuição dos empregados e de terceiros para fins de contabilização de planos de benefícios definidos. Não foram identificados impactos relevantes para as demonstrações financeiras.

#### **I.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 demonstrações financeiras:

- IFRS 9 – “Instrumentos Financeiros” – este normativo visa substituir o IAS 39 – “Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração” e incluir: (i) modelo lógico de classificação e mensuração; (ii) modelo único de impairment para instrumentos financeiros, que oferece uma resposta a perdas esperadas; (iii) remoção da variação da volatilidade no resultado oriunda de risco de crédito próprio; e (iv) nova abordagem para contabilidade de *hedge*. Efetivo a partir de 01/01/2018. Os possíveis impactos dessas alterações estão sendo avaliados.

- IFRS 15 – “Receitas de Contratos com Clientes” – este normativo requer que o reconhecimento da receita seja realizado de modo a retratar a transferência de bens ou serviços ao cliente por um valor que reflita a expectativa da empresa de ter em troca os direitos destes bens ou serviços. Substitui a IAS 18, IAS 11, IFRICs 13, 15 e 18. Efetivo a partir de 01/01/2018 e o IASB permite a adoção antecipada. Os possíveis impactos estão sendo avaliados.

- IFRS 11 – “Negócios em Conjunto” - alteração compreende os critérios de contabilização para aquisição de empreendimentos e operações controlados em conjunto, que constituem um negócio, conforme estabelecido no IFRS 3 – Combinações de Negócios. Efetivo a partir de 01/01/2016 e a adoção antecipada é permitida pelo IASB. Os impactos dessas alterações serão avaliados quando houver este tipo de operações em conjunto.

- Alterações IAS 16 – “Imobilizado” e IAS 38 – “Ativos Intangíveis” – normativo esclarece o princípio para depreciação e amortização como sendo o padrão esperado de consumo de benefícios econômicos futuros do ativo. Efetivo a partir de 01/01/2016 e a adoção antecipada é permitida pelo IASB. Os possíveis impactos estão sendo avaliados.

- Alterações IFRS 10 – “Demonstrações Financeiras Consolidadas” e IAS 28 – “Investimentos em Coligadas e Empreendimentos Controlados em Conjunto (*joint venture*)” – alterações referem a uma inconsistência entre as exigências das duas regras ao lidar com a venda ou contribuição de ativos entre um investidor e sua coligada ou *joint venture*. Efetivo a partir de 01/01/2016 com adoção antecipada permitida pelo IASB. Os impactos estão sendo avaliados para fins de elaboração das demonstrações financeiras.

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

- Alterações IAS 1 – “Apresentação das Demonstrações Financeiras” – tem o objetivo de incentivar as instituições a identificar quais são as informações que são relevantes para serem divulgadas nas suas demonstrações contábeis. É esclarecido que a materialidade se aplica para o conjunto completo de demonstrações financeiras, incluindo também as notas explicativas e aplicável para todo e qualquer requerimento das normas IFRS. Efetivo a partir de 01/01/2016 e sua adoção antecipada é permitida pelo IASB. Os possíveis impactos estão sendo avaliados.
- Alterações no IAS 27 – Demonstrações Separadas – alterações permitem a adoção do método de equivalência patrimonial em controladas, coligadas e joint ventures nas demonstrações separadas, alinhando, dessa forma, as práticas contábeis brasileiras às normas internacionais de contabilidade. Efetivo a partir de 01/01/2016. Os possíveis impactos estão sendo avaliados.
- Alterações IAS 28, IFRS 10 e IFRS 12 Aplicando a Exceção à Consolidação – documento contém orientações de aplicação do conceito de Entidades para Investimento. Efetivo a partir de 01/01/2016 e adoção antecipada permitida pelo IASB.
- Ciclo Anual de Melhorias (2012-2014) – alterações contemplam a revisão do IFRS 5 – Ativo Não Circulante Mantidos para Venda e Operações Descontinuadas, IFRS 7 – Instrumentos Financeiros: Divulgações, IAS 19 – Benefícios aos Empregados e IAS 34 – Relatório Financeiro Intermediário. Efetivo para os exercícios iniciados em 01/01/2016, com adoção antecipada permitida pelo IASB. Os possíveis impactos estão sendo avaliados.

### m) Eventos Subsequentes:

Referem-se a eventos ocorridos entre a data-base das demonstrações financeiras e a data de sua aprovação pelos Órgãos de administração. São divididos em:

- i) eventos que originam ajustes, relacionados a condições que já existiam na data-base das demonstrações financeiras; e
- ii) eventos que não originam ajustes, relacionados a condições que não existiam na data-base das demonstrações financeiras.

### 3) CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

| Classificação       | Individual e Consolidado |            |
|---------------------|--------------------------|------------|
|                     | 31/12/2015               | 31/12/2014 |
| Caixa               | 3                        | 3          |
| Depósitos bancários | 23                       | 11         |
| <b>Total</b>        | <b>26</b>                | <b>14</b>  |

### 4) INSTRUMENTOS DE DÍVIDA

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

| Classificação                                 | Individual     |               | Consolidado    |               |
|---|----------------|---------------|----------------|---------------|
|   | 31/12/2015     | 31/12/2014    | 31/12/2015     | 31/12/2014    |
| Ativos financeiros disponíveis para venda (I) | 61.784         | 41.729        | 61.818         | 41.729        |
| Empréstimos e recebíveis (II)                 | 49.657         | 55.201        | 49.666         | 55.374        |
| <b>Total</b>                                  | <b>111.441</b> | <b>96.930</b> | <b>111.484</b> | <b>97.103</b> |

(I) Representado por Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI (Livre); e

(II) Representado por Certificados de Depósito Bancário – CDB (Livre).

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

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

|   |                                      | 31/12/2015       | 31/12/2014       |
|---|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Descrição                                     | Taxa                                 | Vencimento final | Vencimento final |
| Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI | 10,16% ao ano a 16,00% ao ano + IGPM | 25/05/2043       | 20/08/2039       |
| Certificados de Depósito Bancário - CDB       | 100,00% CDI                          | 12/12/2018       | 14/12/2017       |

Qualidade do crédito: Os certificados de depósito bancário são efetuados junto ao controlador. Os CRIs são considerados pela Administração instrumentos de baixo risco de crédito por estarem lastreados em recebíveis imobiliários e, portanto, ativos de boa capacidade de pagamento, dadas características e garantias.

### 5) OUTROS ATIVOS

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 autuações fiscais. Assim, os ex-acionistas, tiveram que reembolsar os custos que o Banco PAN teve com o pagamento do ITBI.

### 6) INVESTIMENTOS EM FUNDOS CONTROLADOS

O fundo de investimento imobiliário que foi objeto de consolidação em 31/12/2015 e 31/12/2014, cujas cotas são detidas pela Controladora, está assim representado:

| Empresas           | Capital Social | Patrimônio Líquido Ajustado | Quantidade de cotas possuídas (em milhares) | Participação consolidada no capital social | Lucro Líquido Ajustado 31/12/2015 | Saldo dos Investimentos |            | Ajuste decorrente de avaliação |             |
|--------------------|----------------|-----------------------------|---|--|-----------------------------------|-------------------------|------------|--------------------------------|-------------|
|                    |                |                             |   |  |                                   | 31/12/2015              | 31/12/2014 | 31/12/2015                     | 31/12/2014  |
| FII Premier Realty | 8.556          | 27                          | 1.989                                       | 100,00%                                    | (77)                              | 27                      | 161        | (77)                           | (30)        |
| <b>Total</b>       |                |                             |   |  |                                   | <b>27</b>               | <b>161</b> | <b>(77)</b>                    | <b>(30)</b> |

### 7) IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

|  | Individual e Consolidado |            |
|--|--------------------------|------------|
|  | 31/12/2015               | 31/12/2014 |
| <b>Resultado antes do imposto de renda e contribuição social</b>                                       | 15.177                   | (15)       |
| Alíquota efetiva   | 34%                      | 34%        |
| Encargos/créditos total do imposto de renda e contribuição social, de acordo com as alíquotas vigentes | (5.160)                  | 5          |
| <b>Efeito no cálculo dos tributos:</b>   |                          |            |
| Outros valores   | 40                       | -          |
| <b>Resultado de imposto de renda e contribuição social do exercício</b>                                | <b>(5.120)</b>           | <b>5</b>   |

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 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 e Consolidado  |                        |              |                |                        |
|---|------------------------|--------------|----------------|------------------------|
|   | Saldo em<br>31/12/2014 | Constituição | Realização     | Saldo em<br>31/12/2015 |
| Outras provisões  | 7.696                  | 140          | (158)          | 7.678                  |
| <b>Total dos créditos tributários sobre diferenças temporárias</b>    | <b>7.696</b>           | <b>140</b>   | <b>(158)</b>   | <b>7.678</b>           |
| Prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social                | 13.729                 | -            | (1.546)        | 12.183                 |
| <b>Total dos créditos tributários</b>                                 | <b>21.425</b>          | <b>140</b>   | <b>(1.704)</b> | <b>19.861</b>          |
| Obrigações fiscais diferidas  | (2.360)                | (131)        | -              | (2.491)                |
| <b>Créditos tributários líquidos das obrigações fiscais diferidas</b> | <b>19.065</b>          | <b>9</b>     | <b>(1.704)</b> | <b>17.370</b>          |

### 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 31/12/2015, 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, foram aprovadas pelo Conselho de Administração do Banco Pan S.A. em 01/02/2016.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos serão realizados à medida que as diferenças temporárias sejam revertidas ou se enquadrem nos parâmetros de dedutibilidade fiscal ou quando os prejuízos fiscais, que parcialmente estão sendo discutidos em âmbito administrativo com excelentes perspectivas de êxito para o Banco, forem compensados. Para tanto, a Companhia adotou critérios previstos no CPC 32, aprovado pela Deliberação CVM nº 599/2009 e a Instrução CVM nº 371/2002, no que a regra anterior não conflite com a norma posterior. Apresenta-se a seguir a estimativa de realização desses créditos:

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

| Individual e Consolidado |                         |              |                                 |               |               |               |
|--------------------------|-------------------------|--------------|---------------------------------|---------------|---------------|---------------|
|                          | Diferencias temporárias |              | Prejuízo fiscal e base negativa |               | Total         |               |
|                          | 31/12/2015              | 31/12/2014   | 31/12/2015                      | 31/12/2014    | 31/12/2015    | 31/12/2014    |
| 2015                     | -                       | 129          | -                               | 1.130         | -             | 1.259         |
| 2016                     | 95                      | 18           | 1.222                           | 1.226         | 1.317         | 1.244         |
| 2017                     | 56                      | 18           | 1.227                           | 1.548         | 1.283         | 1.566         |
| 2018                     | 56                      | -            | 1.226                           | 1.702         | 1.282         | 1.702         |
| 2019                     | 56                      | -            | 1.224                           | 1.854         | 1.280         | 1.854         |
| 2020                     | 56                      | 19           | 1.222                           | 2.025         | 1.278         | 2.044         |
| 2021                     | 56                      | 19           | 1.220                           | 2.126         | 1.276         | 2.145         |
| 2022                     | 56                      | 469          | 1.217                           | 2.118         | 1.273         | 2.587         |
| 2023                     | 56                      | 7.024        | 1.215                           | -             | 1.271         | 7.024         |
| 2024                     | 56                      | -            | 1.212                           | -             | 1.268         | -             |
| 2025                     | 7.135                   | -            | 1.198                           | -             | 8.333         | -             |
| <b>Total</b>             | <b>7.678</b>            | <b>7.696</b> | <b>12.183</b>                   | <b>13.729</b> | <b>19.861</b> | <b>21.425</b> |

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

Em 31/12/2015, o valor presente dos créditos tributários, calculados considerando a taxa média de captação do Banco PAN, totaliza R\$ 7.948.

### d) Obrigações fiscais diferidas:

| Individual e Consolidado  |                |              |            |                |
|---|----------------|--------------|------------|----------------|
|   | 31/12/2014     | Constituição | Realização | 31/12/2015     |
| Ajuste a valor de mercado de instrumentos financeiros derivativos | (2.360)        | (131)        | -          | (2.491)        |
| <b>Total</b>  | <b>(2.360)</b> | <b>(131)</b> | <b>-</b>   | <b>(2.491)</b> |

### 8) PASSIVOS FISCAIS

| Individual e Consolidado                      |              |              |
|---|--------------|--------------|
|   | 31/12/2015   | 31/12/2014   |
| Provisão para imposto de renda diferido       | 2.491        | 2.360        |
| COFINS a recolher                             | 63           | -            |
| PIS a recolher                                | 10           | -            |
| Impostos e contribuições sobre lucros a pagar | 3.557        | -            |
| Outros  | 60           | 1            |
| <b>Total</b>                                  | <b>6.181</b> | <b>2.361</b> |

### 9) OUTROS PASSIVOS

|  | Individual   |              | Consolidado  |              |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
|  | 31/12/2015   | 31/12/2014   | 31/12/2015   | 31/12/2014   |
| Provisão para contingências trabalhistas | -            | -            | -            | 38           |
| Valores a pagar a sociedades ligadas     | 1.343        | 1.343        | 1.343        | 1.343        |
| Credores diversos                        | 121          | 196          | 137          | 257          |
| Dividendos destinados                    | 2.388        | -            | 2.388        | -            |
| <b>Total</b>                             | <b>3.852</b> | <b>1.539</b> | <b>3.868</b> | <b>1.638</b> |

### 10) PATRIMÔNIO LÍQUIDO

#### a) Composição do capital social e quantidade de ações:

O capital social, totalmente subscrito e integralizado em 31/12/2015 e 31/12/2014 é de R\$ 107.662, e está dividido em 717 ações nominativas-escriturais, sem valor nominal.

|               | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
|---------------|------------|------------|
| Ordinárias    | 239        | 239        |
| Preferenciais | 478        | 478        |
| <b>Total</b>  | <b>717</b> | <b>717</b> |

#### b) Dividendos:

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,



## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

a distribuição de dividendos será no mínimo de 25% sobre o lucro líquido anual, após a destinação para reserva legal.

### 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 BFRE 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.

### e) Lucro por ação:

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

| Individual e Consolidado                                     |                  |                |
|--|------------------|----------------|
|  | 31/12/2015       | 31/12/2014     |
| <b>Básico/Diluído:</b>                                       |                  |                |
| Lucro líquido/prejuízo do exercício                          | 10.057           | (10)           |
| Quantidade média ponderada de ações ordinárias/preferenciais | 717              | 717            |
| <b>Lucro líquido/prejuízo por ação ON (em Reais):</b>        | <b>42.079,50</b> | <b>(41,80)</b> |
| <b>Lucro líquido/prejuízo por ação PN (em Reais):</b>        | <b>23.143,70</b> | <b>(23,00)</b> |

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS**

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

**11) RECEITAS COM JUROS E SIMILARES**

|                                       | Individual    |            | Consolidado   |            |
|---------------------------------------|---------------|------------|---------------|------------|
|                                       | 31/12/2015    | 31/12/2014 | 31/12/2015    | 31/12/2014 |
| Juros CRI                             | 7.010         | 51         | 7.010         | 51         |
| Ágio/deságio sobre aquisição de CRI   | 2.741         | -          | 2.741         | -          |
| Rendas sobre CDB                      | 6.096         | 373        | 6.096         | 373        |
| Reversão de lucro não realizado – CRI | 170           | 184        | 170           | 184        |
| Rendas sobre fundos de investimento   | -             | -          | 8             | 17         |
| <b>Total</b>                          | <b>16.017</b> | <b>608</b> | <b>16.025</b> | <b>625</b> |

**12) OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS**

|                             | Individual   |              | Consolidado  |              |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                             | 31/12/2015   | 31/12/2014   | 31/12/2015   | 31/12/2014   |
| Variações monetárias ativas | 1.131        | 1.248        | 1.131        | 1.248        |
| Reembolsos de despesas      | 40           | -            | 40           | 14           |
| Outras                      | (71)         | (68)         | 10           | 27           |
| <b>Total</b>                | <b>1.100</b> | <b>1.180</b> | <b>1.181</b> | <b>1.289</b> |

**13) DESPESAS COM PESSOAL**

|                  | Individual |            | Consolidado |            |
|------------------|------------|------------|-------------|------------|
|                  | 31/12/2015 | 31/12/2014 | 31/12/2015  | 31/12/2014 |
| Honorários       | -          | 19         | -           | 19         |
| Encargos sociais | -          | 4          | -           | 4          |
| <b>Total</b>     | <b>-</b>   | <b>23</b>  | <b>-</b>    | <b>23</b>  |

**14) OUTRAS DESPESAS ADMINISTRATIVAS**

|                                | Individual |              | Consolidado |              |
|--------------------------------|------------|--------------|-------------|--------------|
|                                | 31/12/2015 | 31/12/2014   | 31/12/2015  | 31/12/2014   |
| Serviços do sistema financeiro | 88         | 86           | 214         | 228          |
| Publicidade                    | 122        | 176          | 122         | 176          |
| Comunicações                   | 43         | 259          | 43          | 259          |
| Serviços de terceiros          | 208        | 249          | 244         | 263          |
| Aluguéis e condomínios         | -          | 78           | -           | 78           |
| Manutenção e conservação       | -          | 159          | -           | 159          |
| Cartório                       | -          | 2            | 3           | 2            |
| Outras                         | 96         | 42           | 95          | 42           |
| <b>Total</b>                   | <b>557</b> | <b>1.051</b> | <b>721</b>  | <b>1.207</b> |

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

### 15) DESPESAS TRIBUTÁRIAS

|                 | Individual   |            | Consolidado  |            |
|-----------------|--------------|------------|--------------|------------|
|                 | 31/12/2015   | 31/12/2014 | 31/12/2015   | 31/12/2014 |
| COFINS          | 368          | -          | 368          | -          |
| PIS             | 60           | -          | 60           | -          |
| IRRF            | 878          | -          | 878          | -          |
| Outros tributos | -            | (2)        | 2            | (2)        |
| <b>Total</b>    | <b>1.306</b> | <b>(2)</b> | <b>1.308</b> | <b>(2)</b> |

### 16) 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.

|  | Grau de relação       | Prazo máximo | Ativo (passivo) |            | Receitas (despesas) |            |
|--|-----------------------|--------------|-----------------|------------|---------------------|------------|
|  |                       |              | 31/12/2015      | 31/12/2014 | 31/12/2015          | 31/12/2014 |
| <b>Disponibilidades</b>                                  |                       |              |                 |            |                     |            |
| Caixa Econômica Federal                                  | Controladora indireta | Sem prazo    | -               | 1          | -                   | -          |
| Banco PAN  | Controlador direto    | Sem prazo    | 26              | 4          | -                   | -          |
| <b>Certificados de Depósito Bancário - CDB</b>           |                       |              |                 |            |                     |            |
| Banco PAN <sup>(a)</sup>                                 | Controlador direto    | 12/12/2018   | 49.657          | 55.201     | 6.096               | 371        |
| <b>Dividendos a pagar</b>                                |                       |              |                 |            |                     |            |
| Banco PAN  | Controlador direto    | 31/12/2016   | (2.388)         | -          | -                   | -          |
| <b>Valores a receber</b>                                 |                       |              |                 |            |                     |            |
| Brazilian Securities Cia de Securitização <sup>(b)</sup> | Coligada              | Sem prazo    | -               | 5          | -                   | -          |
| Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária <sup>(b)</sup> | Coligada              | Sem prazo    | -               | 7          | -                   | -          |
| Pan arrendamento Mercantil S.A                           | Coligada              | Sem prazo    | 1               | -          | -                   | -          |
| <b>Valores a pagar</b>                                   |                       |              |                 |            |                     |            |
| BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. <sup>(c)</sup>     | Coligada              | Sem prazo    | -               | (19)       | -                   | (82)       |
| Banco PAN <sup>(d)</sup>                                 | Controlador direto    | Sem prazo    | (1.343)         | -          | -                   | -          |
| Pan Holding S.A <sup>(d)</sup>                           | Controlador direto    | Sem prazo    | -               | (1.343)    | -                   | -          |

(a) Referem-se a aplicações em certificados de depósitos bancários, as quais são atualizadas pelo percentual de 100,00% do CDI, com vencimento até 12/12/2018;

(b) Reembolso de despesas administrativas;

(c) 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% ao ano sobre investimento inicial da BFRE em CRIS no montante de R\$ 11.417 mil com vencimento até outubro de 2015; e

(d) Refere-se ao saldo remanescente da redução de capital da Companhia, conforme AGE de 18/09/2013. Em 30/09/2015, ocorreu a cisão total da PAN Holding S.A. (antiga controladora da BFRE), tendo seu patrimônio restante incorporado pelo Banco PAN.

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

---

### **b) Remuneração da Administração:**

Na Companhia, foi aprovado em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 30/04/2015, o valor global máximo de remuneração dos administradores para o ano de 2015 no montante de R\$ 1.190.

### **17) INSTRUMENTOS FINANCEIROS**

#### **• Gestão de Riscos**

A Brazilian Finance possui exposição em ativos e passivos, 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.

#### **• Gestão do Capital**

A Brazilian Finance considera a gestão de capital como um processo estratégico que é executado de forma a otimizar o consumo do capital disponível, contribuindo para o alcance dos objetivos da Instituição e sempre dentro dos limites de capital estabelecidos pelo órgão regulador.

A estrutura de gerenciamento de capital da Brazilian Finance é compatível com a natureza de suas operações, com a complexidade de seus produtos e serviços e com sua exposição a riscos.

#### **• 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.

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.

#### **• 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:

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

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.

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*.

### Análise de Sensibilidade em 31/12/2015

| Fatores de Risco               | Carteira <i>Trading</i> e <i>Banking</i><br>Exposições sujeitas à variação | Cenários     |                |                |
|--------------------------------|--|--------------|----------------|----------------|
|                                |  | (1) Provável | (2) Possível   | (3)            |
| Taxas de Juros (Pré)           | Taxas de Juros Prefixadas (aumento)  | (2)          | (859)          | (1.527)        |
| Cupom de índice de preços      | Taxas dos cupons de índice de  | (20)         | (3.273)        | (6.088)        |
| Cupom de outras taxas de juros | Taxas dos cupons de outras taxas de  | (5)          | (1.274)        | (2.233)        |
| <b>Total em 31/12/2015</b>     |  | <b>(27)</b>  | <b>(5.406)</b> | <b>(9.848)</b> |
| <b>Total em 31/12/2014</b>     |  | <b>(19)</b>  | <b>(2.732)</b> | <b>(5.171)</b> |

A análise de sensibilidade foi efetuada a partir dos dados de mercado do último dia do mês de dezembro de 2015, 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% ao ano torna-se 10,01% ao ano ou 9,99% ao ano. Para moedas estrangeiras e ações, foi considerado choque de 1% ao ano 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% ao ano torna-se 12,50% ao ano ou 7,50% ao ano. Para moedas estrangeiras e ações, foi considerado choque de 25% sobre o preço vigente.

**Cenário 3:** Foi aplicado o choque (aumento ou redução) de 50% nas taxas (aplicação do multiplicador de 1,50). Exemplo: Taxa de 10% ao ano torna-se 15% ao ano ou 5% ao ano. Para moedas estrangeiras e ações, foi considerado choque de 50% 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.

- **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.

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

A Brazilian Finance mantém níveis de liquidez adequados, resultante da qualidade dos seus ativos, e do controle do risco, em consonância com a Política de Gerenciamento do Risco de Liquidez estabelecida de acordo com as exigências das demandas regulatórias do CMN (Resoluções nº 2.804/00 e 4.090/12). Os resultados das análises dos gaps de liquidez são apresentados quinzenalmente no Comitê de Tesouraria.

### • 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.

Em atendimento aos requisitos estabelecidos pela Circular BACEN nº 3.678/13, estão sendo disponibilizadas as informações sobre o processo de gerenciamento de riscos, que podem ser consultadas no site [www.bancopan.com.br/ri](http://www.bancopan.com.br/ri) Relatório de Gerenciamento de Riscos.

## 18) 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:

| Consolidado                     | À vista    | Até 3 meses  | 3 a 12 meses | 1 a 3 anos    | 3 a 5 anos    | Após 5 anos   | 31/12/2015     | 31/12/2014    |
|---------------------------------|------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|----------------|---------------|
| <b>Ativo:</b>                   |            |              |              |               |               |               |                |               |
| Caixa e equivalentes de caixa   | -          | 26           | -            | -             | -             | -             | 26             | 14            |
| Instrumentos de dívida          | -          | 3.636        | 9.596        | 66.681        | 15.423        | 16.148        | 111.484        | 97.103        |
| Outros empréstimos e recebíveis | -          | -            | -            | -             | -             | -             | -              | 99            |
| <b>Saldo em 31/12/2015</b>      |            | <b>3.662</b> | <b>9.596</b> | <b>66.681</b> | <b>15.423</b> | <b>16.148</b> | <b>111.510</b> | <b>-</b>      |
| <b>Saldo em 31/12/2014</b>      | <b>286</b> | <b>1.357</b> | <b>3.981</b> | <b>63.186</b> | <b>8.010</b>  | <b>20.396</b> | <b>-</b>       | <b>97.216</b> |

É importante ressaltar que o intervalo de liquidez apresentado, em atendimento ao referido CPC, inclui somente os saldos dos instrumentos financeiros (ativos e passivos) e caixa e equivalente de caixa. Portanto, não estão apresentados no quadro anterior os saldos de demais componentes do ativo e passivo, como por exemplo, outros ativos e outras obrigações diversas, créditos tributários e passivos fiscais, e, também, outros ativos não circulantes (investimentos em companhias e fundos controlados e imobilizado). Adicionalmente, também é de fundamental relevância destacar que a posição de liquidez apresentada trata-se de uma posição estática em 31/12/2015 e 31/12/2014, a partir dos fluxos de vencimentos originais de cada operação. Enfim, não reflete mudanças ocasionadas pelo dinamismo de

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

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 exercício:

| Ativo  | Consolidado    |               |                |               |
|--|----------------|---------------|----------------|---------------|
|  | 31/12/2015     |               | 31/12/2014     |               |
|  | Valor contábil | Valor justo   | Valor contábil | Valor justo   |
| <b>Empréstimos e recebíveis<sup>(a)</sup>:</b> |                |               |                |               |
| Instrumento de dívida (Nota 4)                 | 49.666         | 49.666        | 55.374         | 55.374        |
| Outros empréstimos e recebíveis                |                |               | 99             | 99            |
| <b>Total</b>                                   | <b>49.666</b>  | <b>49.666</b> | <b>55.473</b>  | <b>55.473</b> |

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

c) A Companhia passou a ser controlada, diretamente, pelo Banco Pan S.A., a partir de 30/09/2015. Anteriormente, a BFRE era controlada direta da Pan Holding S.A.

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

---

### Declaração da Diretoria

Em observância às disposições constantes da Instrução CVM nº 480/09, a Diretoria da Brazilian Finance & Real Estate S.A. declara que discutiu, reviu e concordou com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas referente ao exercício findo em 31/12/2015.



## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

---

### Declaração da Diretoria

Em observância às disposições constantes da Instrução CVM nº 480/09, a Diretoria do Brazilian Finance & Real Estate S.A. declara que discutiu, reviu e concordou com a conclusão expressa no relatório dos auditores independentes referente às demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31/12/2015.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

---

São Paulo, 01 de fevereiro de 2016.

**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

**Brazilian Finance &  
Real Estate S.A.  
Controladora e consolidado  
Relatório dos auditores independentes  
sobre as demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2015**

## **Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras**

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

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da Brazilian Finance & Real Estate S.A. ("Companhia" ou "Controladora") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2015 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e as demais notas explicativas.

Examinamos também as demonstrações financeiras consolidadas da Brazilian Finance & Real Estate S.A. e suas controladas ("Consolidado") que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2015 e as respectivas demonstrações consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

### **Responsabilidade dos auditores independentes**

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

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

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

Brazilian Finance &  
Real Estate S.A.

### **Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais**

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Brazilian Finance & Real Estate S.A. em 31 de dezembro de 2015, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### **Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas**

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Brazilian Finance & Real Estate S.A. e suas controladas em 31 de dezembro de 2015, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) e as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### **Outros assuntos**

#### **Informação suplementar - demonstrações do valor adicionado**

Examinamos também as demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2015, preparadas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, e como informação suplementar pelas IFRS que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Brazilian Finance &  
Real Estate S.A.

**Auditoria das demonstrações financeiras por outro auditor**

O exame das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2014, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria, com data de 9 de fevereiro de 2015, sem ressalvas.

São Paulo, 5 de fevereiro de 2016

PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes  
CRC 2SP000160/O-5

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

