

Brazilian Finance & Real Estate S.A.
Demonstrações Financeiras – Dezembro de 2014

09 de fevereiro de 2015

Brazilian Finance & Real Estate S.A.
Relatório da Administração – 2014

09 de Fevereiro de 2015

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 2014, acompanhadas das notas explicativas e do relatório dos auditores independentes sobre as Informações Anuais.

CENÁRIO ATUAL

A Brazilian Finance & Real Estate S.A. ("BFRE" ou "Companhia") tem como objeto social a participação em outras sociedades, comerciais ou civis, nacionais ou estrangeiras, como sócia, acionista ou quotista, a participação em empreendimentos imobiliários e a participação como quotista em fundos de investimentos regularmente constituídos, e é uma empresa controlada indiretamente pelo Banco Pan S.A., que detém 100,0% de seu capital total.

A Companhia detém participação, em 31 de dezembro de 2014, no Fundo de Investimento Imobiliário Premier Realty (100,0%), o qual foi objeto de consolidação.

Em 30 de dezembro, a BFRE pagou dividendos provisionados no montante de R\$ 6.438.184,25 e recebeu um aumento de capital no montante de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões).

DESEMPENHO FINANCEIRO

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

Companhia	Prejuízo/Lucro Líquido – R\$ mil 01/10/2014 a 31/12/2014	Prejuízo – R\$ mil 01/01/2014 a 31/12/2014	Patrimônio Líquido – R\$ mil
BFRE S.A.	-202	-10	135.514
FII Premier Realty	66	-30	161
CONSOLIDADO	-202	-10	135.514

AUDITORES INDEPENDENTES

As Informações Anuais e Demonstrações Financeiras da Companhia passaram a ser auditadas, a partir do 1º trimestre de 2012, pela Moore Stephens Auditores e Consultores. De acordo com o teor da Instrução CVM nº 381, a Companhia não contratou e nem teve serviços prestados pela Moore Stephens no exercício 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, 9 de Fevereiro de 2015.

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

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

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
ATIVO					
Circulante					
Caixa e equivalente de caixa	3	14	13	14	13
Ativos financeiros disponíveis para venda		1.253	40	1.253	40
Instrumentos de dívida	4	1.253	40	1.253	40
Empréstimos e recebíveis		12	3.958	272	4.409
Instrumentos de dívida	4	-	3.939	173	4.390
Outros empréstimos e recebíveis	5	12	19	99	19
Não circulante					
Ativos financeiros disponíveis para venda		40.476	213	40.476	213
Instrumentos de dívida	4	40.476	213	40.476	213
Empréstimos e recebíveis		55.201	-	55.201	-
Instrumentos de dívida	4	55.201	-	55.201	-
Impostos		41.711	42.641	41.711	42.641
Correntes		20.286	21.218	20.286	21.218
Diferidos	10	21.425	21.423	21.425	21.423
Outros ativos	6	586	588	586	588
Investimentos em fundos controlados	7	161	191	-	-
Imobilizado	9	-	697	-	697
TOTAL DO ATIVO		139.414	48.341	139.513	48.601
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Circulante					
Passivos fiscais	11	-	2.288	-	2.288
Correntes		-	2.288	-	2.288
Outras obrigações	12	1.539	7.999	1.638	8.259
Diversas		1.539	7.999	1.638	8.259
Não circulante					
Passivos fiscais		2.361	2.420	2.361	2.420
Diferidos	11	2.361	2.420	2.361	2.420
Total do passivo		3.900	12.707	3.999	12.967
Patrimônio líquido	13	135.514	35.634	135.514	35.634
Capital social		107.662	7.662	107.662	7.662
Reservas de capital		95	95	95	95
Reservas de lucros		26.573	26.583	26.573	26.583
Ajustes de avaliação patrimonial		1.184	1.294	1.184	1.294
Total do patrimônio líquido		135.514	35.634	135.514	35.634
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		139.414	48.341	139.513	48.601

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.

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

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

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Receitas com juros e similares	14	608	14.093	625	260.248
Despesas com juros e similares	15	-	-	-	(125.288)
Receita líquida com juros		608	14.093	625	134.960
Resultado líquido de instrumentos de patrimônio	16	-	25	-	25
Resultado de participação em fundos controlados	7	(30)	(1.164)	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	8	-	25.432	-	-
Benefício residual em operações securitizadas	18	-	-	-	5.143
Receita de prestação de serviços	17	-	-	-	14.077
Ganhos (perdas) com ativos e passivos financeiros (líquidos)	19	-	-	-	27.577
Outras receitas (despesas) operacionais	20	1.180	(2.832)	1.289	5.292
Total de receitas		1.758	35.554	1.914	187.074
Despesas administrativas		(1.171)	(4.811)	(1.327)	(145.823)
Despesas com pessoal	21	(23)	(1.154)	(23)	(54.820)
Outras despesas administrativas	22	(1.051)	(3.081)	(1.207)	(60.121)
Despesas de impostos		(2)	(96)	(2)	(15.170)
Depreciação e amortização	9	(95)	(480)	(95)	(1.648)
Provisões (líquidas)		-	-	-	(14.064)
Resultado não operacional	9	(602)	(1.951)	(602)	(1.951)
Prejuízo/Lucro líquido antes da tributação		(15)	28.792	(15)	39.300
Imposto de renda e contribuição social correntes	10	-	(2.278)	-	(8.878)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	10	5	594	5	(3.314)
Prejuízo/Lucro líquido do exercício		(10)	27.108	(10)	27.108
Prejuízo/Lucro líquido básico e diluído por ação (em reais)					
Ações ordinárias		(43,52)	1.594.594,24	(43,52)	1.594.594,24
Ações preferenciais		(23,94)	877.026,83	(23,94)	877.026,83

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.

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

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

	Controladora/Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013
Prejuízo/Lucro líquido do exercício	(10)	27.108
Outros componentes do resultado abrangente		
Ativos financeiros disponíveis para venda		
Ajuste ao valor de mercado	(167)	1.209
Impostos diferidos	57	(411)
Total de outros componentes do resultado abrangente	(110)	798
Total do resultado abrangente do exercício	(120)	27.906
Atribuível		
Acionistas da Companhia	(120)	27.906
Total	(120)	27.906

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO
DEMONSTRAÇÃO DA MUTAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E DE 2013

(Em milhares de reais)

	Nota	Capital social	Reservas de capital	Reservas de lucros		Ajustes de avaliação patrimonial	Lucros acumulados (Prejuízo)	Total
				Reserva legal	Reservas para expansão			
Em 31 de dezembro de 2013		7.662	95	18.340	8.243	1.294	-	35.634
Resultado abrangente do exercício								
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	-	(10)	(10)
Ajustes de avaliação patrimonial de instrumentos financeiros disponíveis para venda	13.d	-	-	-	-	(110)	-	(110)
Contribuição dos acionistas e distribuição aos acionistas								
Aumento de Capital	13.a	100.000	-	-	-	-	-	100.000
Destinações:								
Absorção de prejuízo		-	-	-	(10)	-	10	-
Em 31 de dezembro de 2014		107.662	95	18.340	8.233	1.184	-	135.514
Em 31 de dezembro de 2012		593.718	96	16.985	183.928	496	-	795.223
Resultado abrangente do exercício								
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	27.108	27.108
Ajustes de avaliação patrimonial de instrumentos financeiros disponíveis para venda	13.d	-	-	-	-	798	-	798
Contribuição dos acionistas e distribuição aos acionistas								
Aumento de Capital	13.a	110.000	-	-	(110.000)	-	-	-
Redução do Capital	13.a	(696.056)	-	-	-	-	-	(696.056)
Dividendos Extraordinários	13.b	-	-	-	(85.000)	-	-	(85.000)
Bônus de subscrição		-	(1)	-	-	-	-	(1)
Destinações:								
Dividendos		-	-	-	-	-	(6.438)	(6.438)
Reserva Legal		-	-	1.355	-	-	(1.355)	-
Transferência de lucros para Reservas de Lucros		-	-	-	19.315	-	(19.315)	-
Em 31 de dezembro de 2013		7.662	95	18.340	8.243	1.294	-	35.634

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Receitas	1.788	19.629	1.914	187.074
Receita líquida com juros	608	14.093	625	134.960
Resultado líquido de instrumentos de patrimônio	-	25	-	25
Benefício residual em operações securitizadas	-	-	-	5.143
Receita de prestação de serviços	-	-	-	14.077
Ganhos (perdas) com ativos e passivos financeiros (líquidos)	-	-	-	27.577
Outras receitas operacionais	1.180	5.511	1.289	5.292
Insumos adquiridos de terceiros	(1.575)	(12.541)	(1.731)	(68.559)
Materiais, energia e outros	-	(538)	-	(2.946)
Serviços de terceiros	(249)	(586)	(263)	(17.085)
Outras:	(1.326)	(11.417)	(1.468)	(48.528)
Propaganda, publicidade, publicações	(176)	(365)	(176)	(4.877)
Serviços do sistema financeiro	(86)	(49)	(228)	(14.088)
Comunicações	(259)	(186)	(259)	(4.050)
Outras	(805)	(10.817)	(805)	(25.513)
Valor adicionado bruto	213	7.088	183	118.515
Depreciação, amortização	(95)	(480)	(95)	(1.648)
Valor adicionado líquido produzido pela entidade	118	6.608	88	116.867
Valor adicionado recebido em transferência	(30)	24.268	-	-
Resultado de participação em fundos controlados	(30)	(1.164)	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	-	25.432	-	-
Valor adicionado total a distribuir	88	30.876	88	116.867
Distribuição do valor adicionado	88	30.876	88	116.867
Pessoal	19	967	19	47.419
Remuneração direta	19	935	19	35.658
Benefícios	-	32	-	9.545
FGTS	-	-	-	2.216
Impostos, taxas e contribuições	1	1.967	1	34.763
Federais	1	1.943	1	31.629
Estaduais	-	-	-	56
Municipais	-	24	-	3.078
Remuneração de capitais de terceiros	78	834	78	7.577
Aluguéis	78	737	78	6.368
Outras	-	97	-	1.209
Remuneração de capitais próprios	(10)	27.108	(10)	27.108
Prejuízo/Lucro líquido do exercício	(10)	27.108	(10)	27.108

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.

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

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E DE 2013
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Prejuízo/Lucro líquido do exercício	(10)	27.108	(10)	27.108
Ajustes que não afetam o fluxo de caixa:				
Resultado de participação em fundos controlados	30	1.164	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	-	(25.432)	-	-
Depreciação e amortização	95	480	95	1.648
Reversão/constituição de provisão para contingências	-	-	-	1.046
Perda por <i>impairment</i>	602	1.951	602	1.951
Prejuízo/Lucro líquido ajustado	717	5.271	687	31.753
Varição de ativos e passivos				
Redução de empréstimos e adiantamentos a instituições financeiras	-	-	-	342.443
Aumento/(Redução) de instrumentos de dívida	(92.848)	85.406	(92.657)	752.299
Redução de instrumentos de patrimônio	-	6	-	6
Redução de operações de crédito	-	-	-	1.283.814
Redução de recebíveis imobiliários	-	-	-	159.058
Redução de benefício residual em operações securitizadas	-	-	-	17.328
Redução de outros empréstimos e recebíveis	7	112	7	6.114
Redução/Aumento de créditos tributários	961	(1.034)	961	54.314
Redução de outros ativos	2	747	2	16.641
Redução de derivativos passivos	-	-	-	(3.323)
Redução de obrigações por títulos e valores mobiliários	-	-	-	(1.296.218)
Redução de passivos fiscais	(2.347)	(326)	(2.347)	(49.426)
Redução de outras obrigações	(22)	876	(183)	(194.418)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(31)	(3.433)	(31)	(3.433)
Caixa gerado (utilizado) proveniente nas (das) atividades operacionais	(93.561)	87.625	(93.561)	1.116.952
Fluxos de caixa das atividades de investimento				
Aquisições de investimentos em fundos controlados	-	(1.815)	-	-
Aplicações no imobilizado	-	(41)	-	(148)
Aplicações no intangível	-	(9)	-	(41)
Redução de investimentos	-	694.714	-	-
Alienação de investimentos em fundos controlados	-	575	-	-
Redução no imobilizado	-	-	-	4.493
Redução de intangível	-	-	-	472
Caixa gerado proveniente das atividades de investimento	-	693.424	-	4.776
Fluxos de caixa das atividades de financiamento				
Redução de obrigações por empréstimos	-	-	-	(346.746)
Aumento/Redução de capital social	100.000	(696.056)	100.000	(696.056)
Bônus de subscrição de ações	-	(1)	-	(1)
Dividendos pagos	(6.438)	(85.000)	(6.438)	(85.000)
Caixa gerado proveniente (utilizado) das (nas) atividades de financiamento	93.562	(781.057)	93.562	(1.127.803)
Fluxo de caixa gerado no exercício	1	(8)	1	(6.075)
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	13	21	13	6.088
Caixa e equivalente de caixa no fim do exercício	14	13	14	13

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") tem como objeto social a participação em outras sociedades, comerciais ou civis, nacionais ou estrangeiras, como sócia, acionista ou quotista, a participação em empreendimentos imobiliários e a participação como quotista em fundos de investimentos regularmente constituídos. É uma empresa controlada pelo Banco Pan, sendo que suas atividades empresariais são suportadas por uma estrutura única do Banco Pan que provê, de forma integrada, toda a base tecnológica, o processamento e os controles operacional, comercial, administrativo, financeiro e legal necessários à realização das suas atividades e atualmente não possui ativos relevantes. Os custos provenientes dessas utilizações são alocados, conforme praticável, por meio de rateio entre as instituições.

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 31/12/2014, foram aprovadas pelo Conselho de Administração e Diretoria em 09/02/2015.

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 2.q.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

a) Transações em moeda estrangeira:

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

b) Base para consolidação:

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

O processo de consolidação das contas patrimoniais e de resultado corresponde à soma horizontal dos saldos das contas do ativo, do passivo, das receitas e despesas proporcionalmente à participação societária direta ou indireta detida pela Brazilian Finance & Real Estate S.A. em cada controlada e fundos de investimento exclusivos, segundo a sua natureza, complementada pela eliminação dos saldos de contas correntes e outras contas integrantes do ativo e/ou passivo mantidos entre as Companhias.

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

As Sociedades e Fundos, incluídos na consolidação e o percentual de participação das controladas são:

	Participação total %	
	31/12/2014	31/12/2013
Controladas diretas^(a):		
BM Sua Casa Promotora de Vendas Ltda.	-	-
BMSR II Participações S.A.	-	-
Brazilian Securities Companhia de Securitização	-	-
Fundos de investimento:		
Premier Realty	100,00	100,00

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

c) Definições e classificação dos instrumentos financeiros:

i. Definições

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

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

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

ii. Data de reconhecimento

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

iii. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

iv. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

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

v. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

nº 9.514/97, será reintegrado ao patrimônio comum da companhia securitizadora, no momento da extinção do regime fiduciário e liquidação dos respectivos certificados de recebíveis imobiliários.

- "Outros empréstimos e recebíveis" e "Outros ativos": referem-se basicamente a saldos a receber junto a "Clientes" e entidades não consideradas como "Instituições Financeiras".

A composição dos ativos financeiros é a seguinte:

	Individual		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Aplicações financeiras ao valor justo				
Ativos financeiros disponíveis para venda:				
Instrumentos de dívida (nota 4)	41.729	253	41.729	253
Total	41.729	253	41.729	253
Clientes				
Empréstimos e recebíveis:				
Instrumentos de dívida (nota 4)	55.201	3.939	55.374	4.390
Outros empréstimos e recebíveis (nota 5)	12	19	99	19
Total	55.213	3.958	55.473	4.409
Outras contas a receber				
Outros ativos (nota 6)	586	588	586	588
Total	586	588	586	588
Total	97.528	4.799	97.788	5.250

vi. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

vii. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

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

- “Derivativos”: inclui o valor justo passivo da Companhia, dos derivativos que não foram designados como instrumento de cobertura em estruturas de cobertura contábil dos instrumentos de *hedge (hedge accounting)*.
- “Obrigações por títulos e valores mobiliários”: inclui o valor de dívidas representadas por títulos negociáveis, exceto passivos subordinados.
- “Obrigações por empréstimos no País e no Exterior”: inclui a captação de recursos junto a banqueiros no País e no exterior.

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

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

i. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

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

Os “Empréstimos e recebíveis” são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método dos juros efetivos. O “custo amortizado” é considerado equivalente ao custo de aquisição de um ativo ou passivo

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

financeiro, adicionados ou subtraídos, conforme o caso, os pagamentos do principal e a amortização acumulada (incluída na demonstração do resultado) da diferença entre o custo inicial e o valor no vencimento. No caso dos ativos financeiros, o custo amortizado inclui, além disso, as eventuais reduções por não-recuperação ou impossibilidade de cobrança. No caso dos empréstimos e recebíveis objeto de *hedge* em *hedges* de valor justo, são reconhecidas as alterações do valor justo desses ativos relacionadas ao risco objeto dos *hedges*.

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

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

ii. Mensuração dos passivos financeiros

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

iii. Técnicas de avaliação

A tabela a seguir mostra um resumo dos valores justos dos ativos e passivos financeiros nos períodos findos em 31/12/2014 e 31/12/2013, classificados com base nos diversos métodos de mensuração adotados pela Companhia para apurar seu valor justo:

	31/12/2014			31/12/2013		
	Nível I ^(a)	Nível II ^(b)	Total	Nível I ^(a)	Nível II ^(b)	Total
Ativos financeiros disponíveis para venda	-	41.729	41.729	-	253	253

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

(b) Nível II - Modelos Internos

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

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

- Nível II: Na ausência de cotações públicas, a Administração, por meio de modelos internos, faz a sua melhor estimativa do preço que seria fixado pelo mercado. Para tanto, utiliza dados baseados em

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

parâmetros de mercado observáveis (Preços cotados em mercados não ativos ou por instrumentos similares). Estão incluídos nesse Nível, principalmente, investimentos em certificados de recebíveis imobiliários, recebíveis imobiliários, obrigações de empréstimos no exterior e operações de *swap* (derivativos) e respectivo objeto de *hedge*. Os ativos financeiros e respectivos critérios de avaliação estão apresentados na tabela que segue.

- Nível III: Caso também não existam disponíveis dados baseados em parâmetros de mercado observáveis, a Administração se utiliza de informações e modelos internos para a apuração do melhor valor justo dos ativos e passivos financeiros. Em 31/12/2014 e 31/12/2013 não havia instrumentos financeiros enquadrados nesse Nível.

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

	31/12/2014	31/12/2013	Técnicas de avaliação
Ativos financeiros disponíveis para venda:			
Instrumentos de dívida	41.729	253	Método do valor presente
Total	41.729	253	

Principais premissas:

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

iv. Reconhecimento de variações do valor justo

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

Ajustes devidos as variações no valor justo decorrentes de ativos financeiros disponíveis para venda são reconhecidos temporariamente no patrimônio líquido na rubrica "Ajustes de avaliação patrimonial".

Itens debitados ou creditados a essa conta permanecem no patrimônio líquido da Companhia até que os respectivos ativos sejam baixados, quando então são registrados à demonstração do resultado.

e) Baixa de ativos e passivos financeiros:

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

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

ii. Se a Companhia retém substancialmente todos os riscos e benefícios associados ao ativo financeiro transferido - venda de ativos financeiros com base em um contrato que prevê a sua recompra a um preço fixo ou ao preço de venda mais juros, um contrato de empréstimo de títulos no qual o tomador se

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

compromete a devolver os mesmos ativos ou ativos similares, e outras hipóteses similares - o ativo financeiro transferido não é baixado e continua a ser mensurado pelos mesmos critérios utilizados antes da transferência. Contudo, os seguintes itens são reconhecidos:

- a. Um passivo financeiro correspondente, por um valor igual à contraprestação recebida; esse passivo é mensurado subseqüentemente pelo custo amortizado.
- b. A receita do ativo financeiro transferido não baixado e qualquer despesa incorrida com o novo passivo financeiro.

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

- a. Se a Companhia não retém o controle do ativo financeiro transferido, o ativo é baixado e quaisquer direitos ou obrigações retidos ou criados na transferência são reconhecidos.
- b. Se a Companhia retém o controle, ele continua a reconhecer o ativo financeiro transferido por um valor equivalente à sua exposição a variações de valor e reconhece um passivo financeiro associado ao ativo financeiro transferido. O valor contábil líquido do ativo transferido e do respectivo passivo é o custo amortizado dos direitos e das obrigações retidos, se o ativo transferido for mensurado ao custo amortizado, ou o valor justo dos direitos e das obrigações retidos, se o ativo transferido for mensurado ao valor justo.

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

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

f) Ativos financeiros não recuperáveis:

i. Definição

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

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

Como regra geral, o valor contábil de instrumentos financeiros não recuperáveis é ajustado com uma despesa à demonstração do resultado referente ao período em que a não-recuperação se tornar

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

evidente, e a reversão, se houver, de perdas por não-recuperação previamente registradas, é reconhecida na demonstração do resultado referente ao período em que a não-recuperação for revertida ou reduzida.

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

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

ii. Empréstimos e recebíveis registrados ao custo amortizado

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

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

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

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

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

- Identificação de contratos que apresentem potencial de *default*: foram considerados como potencial de *default* os créditos que apresentam atrasos iguais ou superiores há noventa dias.
- Avaliação do valor justo das garantias atreladas aos respectivos contratos: foram considerados aspectos relacionados principalmente a liquidez da garantia, eventuais custos inerentes ao processo de recuperação da garantia, e com manutenção e comercialização dos imóveis retomados.

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

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

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

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

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

iv. Instrumentos de patrimônio mensurados ao custo de aquisição

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

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

g) Operações compromissadas:

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

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

h) Imobilizado:

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

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

i) Intangível:

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

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

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

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

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

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

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

j) 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.

k) 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.

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

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

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

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

m) 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

- 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".

n) Honorários da Diretoria e participação de empregados no lucro:

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

o) Lucro por ação:

O lucro por ação é apurado mediante divisão do resultado líquido da Companhia pela quantidade média de ações existentes ao longo do período, sendo que, conforme Assembleia Geral Extraordinária realizada em 04/07/2012, as ações preferenciais passam a ter o direito ao recebimento de dividendos 10% maior do que o atribuído a cada ação ordinária. A diferença apresentada entre o lucro básico e o diluído refere-se à contemplação de ações potenciais com efeito de diluição. As informações sobre essas potenciais ações estão sendo divulgadas na nota 13.e.

p) Apresentação das informações por segmentos:

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

q) Estimativas e julgamentos contábeis críticos:

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

ii) Constituição de créditos tributários: De acordo com as informações divulgadas na nota 2.I, a Companhia reconhece impostos diferidos sobre diferenças temporárias e, também, sobre saldos de prejuízos fiscais de imposto de renda e base negativa de contribuição social. Referido reconhecimento ocorre somente na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser utilizado na compensação desses créditos tributários. Para tanto, a Companhia utiliza projeções de resultados futuros elaborados e fundamentados em premissas internas e em cenários econômicos. A nota 10 apresenta informações detalhadas sobre impostos diferidos, bem como a expectativa de prazo para suas realizações.

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

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

r.1) Normas, alterações e interpretações de normas aplicáveis em 31/12/2014

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

- Alteração do IAS 32 – “Instrumentos Financeiros - Apresentação” – essa alteração foi emitida para esclarecer os requerimentos de *offsetting* de instrumentos financeiros no Balanço Patrimonial. Essa alteração é efetiva para exercícios iniciados em 01/01/2014.

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

- IAS 39 – Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração – Esta alteração permite a continuação de *Hedge Accounting*, mesmo que um derivativo seja novado (transferido) para uma *Clearing*, dentro de certas condições. Efetiva a partir de 01/01/2014. A adoção desse pronunciamento não gerou impactos nas demonstrações financeiras.

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

- IFRS 12 – Divulgação de Participações em Outras Entidades – O pronunciamento inclui novas exigências de divulgação de todas as formas de investimento em outras entidades, tal como “Joint Arrangements”, associações e sociedades de propósitos específicos. A adoção desse pronunciamento não gerou impactos nas demonstrações financeiras.

- IFRS 13 – Mensuração do Valor Justo – O pronunciamento tem como objetivo um maior alinhamento entre IFRS e USGAAP, aumentando a consistência e diminuindo a complexidade

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

das divulgações, utilizando definições precisas de valor justo. A adoção desse pronunciamento não gerou impactos nas demonstrações financeiras.

- Entidades para Investimento: Alterações no IFRS 10 – “Demonstrações financeiras Consolidadas”, IFRS 12 – “Divulgação de Participações em Outras Entidades” e IAS 27 – “Demonstrações financeiras Separadas”. São aplicáveis as entidades de investimento, que investem em fundos, exclusivamente para obter retornos de valorização de capital, rendas de investimento ou ambos. Efetivo a partir de 01/01/2014. A adoção desse pronunciamento não gerou impactos nas demonstrações financeiras.

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

- IFRS 11 – Negócios em Conjunto – O pronunciamento fornece uma abordagem diferente para análises de “Joint Arrangements” com foco maior nos direitos e obrigações dos acordos, do que nas formas legais. O IFRS 11 divide os “Joint Arrangements” em duas formas: “Joint Operation” e “Joint Ventures”, de acordo com os direitos e as obrigações das partes. Para investimentos em “Joint Ventures”, a consolidação proporcional não é mais permitida. Efetivo a partir de 01/01/2016.

3) CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Classificação	Individual		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Caixa	3	3	3	3
Depósitos bancários	11	10	11	10
Total	14	13	14	13

4) INSTRUMENTOS DE DÍVIDA

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

Classificação	Individual		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Ativos financeiros disponíveis para venda (a)	41.729	253	41.729	253
Empréstimos e recebíveis	55.201	3.939	55.374	4.390
Total	96.930	4.192	97.103	4.643

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

Classificação:		Individual		Consolidado	
		31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Tipo:					
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	Livre	41.729	253	41.729	253
Certificados de Depósito Bancário - CDB	Livre	55.201	3.939	55.201	3.939
Cotas de Fundo de Investimento - Renda Fixa ^(b)	Livre	-	-	173	417
Outros	Livre	-	-	-	34
Total		96.930	4.192	97.103	4.643

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

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

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

Descrição	Taxa	31/12/2014	31/12/2013
		Vencimento final	Vencimento final
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	10,16% a.a. a 16,00% a.a. + IGPM	20/08/2039	20/08/2039
Certificados de Depósito Bancário - CDB	100,00% CDI	14/12/2017	06/11/2014

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

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

5) OUTROS EMPRÉSTIMOS E RECEBÍVEIS

Classificação:	Individual		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Transações pendentes de liquidação	12	19	99	19
Total	12	19	99	19

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

6) OUTROS ATIVOS

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

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

7) INVESTIMENTOS EM FUNDOS CONTROLADOS

a) Controladora

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

	Participação %	Investimentos em fundos controlados	Resultados de participação em fundos controlados
	31/12/2014	31/12/2014	31/12/2014
FII Premier Realty	100,00%	161	(30)
Total		161	(30)
	Participação %	Investimentos em fundos controlados	Resultados de participação em fundos controlados
	31/12/2013	31/12/2013	31/12/2013
FII Premier Realty	100,00%	191	(1.139)
FII Onix ^(a)	100,00%	-	(25)
Total		191	(1.164)

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

b) Consolidado

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

	31/12/2014		31/12/2013	
	Quantidade de cotas possuídas	Cotas possuídas em %	Quantidade de cotas possuídas	Cotas possuídas em %
FII Premier Realty	1.959.530	100,00%	170.300	100,00%
	31/12/2014			
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	(prejuízo)
FII Premier Realty	74	-	74	(117)
	31/12/2013			
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	(prejuízo)
FII Premier Realty	451	260	191	(1.139)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
(Em milhares de reais, exceto quando informado)

8) PARTICIPAÇÕES EM CONTROLADAS

a) Composição

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

Empresas	Capital Social	Patrimônio Líquido Ajustado	Quantidade de ações/cotas possuídas (em milhares)			Participação consolidada no capital social	Lucro líquido/(Prejuízo) Ajustado 30/09/2014	Saldo dos Investimentos		Ajuste decorrente de avaliação	
			ON	PN	Cotas			31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
BMSR II Participações S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	621
Brazilian Securities Companhia de Securitização	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29.074
BM Sua Casa Promotora de Vendas Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.263)
Total								-	-	-	25.432

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

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

b) Variações

As variações no saldo dessa rubrica foram as seguintes:

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

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

9) IMOBILIZADO

Os imobilizados da Companhia dizem respeito ao imobilizado para uso próprio. A Companhia não é parte de nenhum contrato de arrendamento financeiro e operacional durante os períodos findos em 31/12/2014 e 31/12/2013. Os detalhes, por categoria de ativo, dos ativos imobilizados são os seguintes:

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

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

Individual/Consolidado	Instalações, móveis e equipamentos de uso
Saldo em 31/12/2013	697
Depreciação do período	(95)
<i>Baixas</i>	(602)
Saldo em 31/12/2014	-

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

No período encerrado em 31/12/2014, foram baixados valores do ativo imobilizado por *impairment*, no montante de R\$ 602, conforme o Pronunciamento Técnico CPC 01.

10) IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

	Individual		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	(15)	28.792	(15)	39.300
Alíquota efetiva	34%	34%	34%	34%
Encargos/créditos total do imposto de renda e contribuição social, de acordo com as alíquotas vigentes	5	(9.789)	5	(13.362)
Efeito no cálculo dos tributos:				
Crédito tributário de períodos anteriores não constituídos	-	-	-	(15)
Participação em controladas	-	8.647	-	-
Outros valores	-	(542)	-	1.185
Resultado de imposto de renda e contribuição social do período	5	(1.684)	5	(12.192)

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

	Individual/Consolidado			
	Saldo em 31/12/2013	Constituição	Realização	Saldo em 31/12/2014
Outras provisões	7.748	158	(210)	7.696
Total dos créditos tributários sobre diferenças temporárias	7.748	158	(210)	7.696
Prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social	13.675	54	-	13.729
Total dos créditos tributários	21.423	212	(210)	21.425
Obrigações fiscais diferidas	(2.420)	-	60	(2.360)
Créditos tributários líquidos das obrigações fiscais diferidas	19.003	212	(150)	19.065

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 31/12/2014, cujas premissas principais utilizadas nas projeções foram os indicadores macroeconômicos, indicadores das receitas e despesas futuras, que demonstra a possibilidade de realização desses ativos nos próximos anos. O imposto de renda e a contribuição social diferidos serão realizados à medida que as diferenças temporárias forem revertidas ou se enquadrarem nos parâmetros de dedutibilidade fiscal ou quando os prejuízos fiscais que os originaram forem compensados. Para tanto, a Companhia adotou critérios previstos no CPC 32, aprovado pela Deliberação CVM nº 599/2009 e a

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

Instrução CVM nº 371/2002, no que a regra anterior não conflite com a norma posterior. Referida projeção de realização de crédito tributário, incluindo as premissas adotadas, foram aprovadas pelo Conselho de Administração do Banco em 09/02/2015.

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

Individual/Consolidado						
	Diferencias temporárias		Prejuízo fiscal e base negativa		Total	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
2014	-	54	-	354	-	408
2015	129	78	1.130	1.077	1.259	1.155
2016	18	19	1.226	1.202	1.244	1.221
2017	18	19	1.548	1.341	1.566	1.360
2018	-	-	1.702	1.494	1.702	1.494
2019	-	-	1.854	1.665	1.854	1.665
2020	19	20	2.025	1.853	2.044	1.873
2021	19	20	2.126	2.062	2.145	2.082
2022	469	524	2.118	2.294	2.587	2.818
2023	7.024	7.014	-	333	7.024	7.347
Total	7.696	7.748	13.729	13.675	21.425	21.423

Em 31/12/2014, o valor presente dos créditos tributários, calculados considerando a taxa média de captação do Banco Pan, totalizava R\$ 10.391.

d) Obrigações fiscais diferidas:

Individual/Consolidado				
	31/12/2013	Constituição	Realização	31/12/2014
Ajuste a valor de mercado de instrumentos financeiros derivativos	2.420	-	(60)	2.360
Total	2.420	-	(60)	(2.360)

11) PASSIVOS FISCAIS

	Individual		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Provisão para imposto de renda diferido	2.360	2.420	2.360	2.420
Impostos e contribuições sobre lucros a pagar	-	2.278	-	2.278
Outros	1	10	1	10
Total	2.361	4.708	2.361	4.708

12) OUTRAS OBRIGAÇÕES

	Individual		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Obrigações por fornecedores	196	-	257	210
Provisão para contingências trabalhistas	-	-	38	38
Dividendos a pagar	-	6.438	-	6.438
Valores a pagar a sociedades ligadas	1.343	1.343	1.343	1.343
Outros	-	218	-	230
Total	1.539	7.999	1.638	8.259

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

13) PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Composição do capital social e quantidade de ações:

O capital social, totalmente subscrito e integralizado em 31/12/2014 é de R\$ 107.662 (31/12/2013 - R\$ 7.662), e está dividido em ações nominativas-escriturais, sem valor nominal.

	31/12/2014	31/12/2013
Ordinárias	239	17
Preferenciais	478	34
Total	717	51

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

Em Assembleia Geral Extraordinária de 18/09/2013, o capital da Companhia foi aumentado em R\$ 110.000, mediante capitalização de Reservas de Lucros, sem modificação da quantidade de ações. Na mesma Assembleia, foi aprovada a redução do capital social no valor de R\$ 696.056. A acionista Ourinvest Real Estate Holding S.A recebeu a título de restituição do capital, os seguintes investimentos: (a) participação societária na Brazilian Securities – Companhia de Securitização no valor de R\$ 221.687; (b) participação societária na BMSRII Participações S.A. no valor de R\$ 282.352; e (c) participação societária na BM Sua Casa Promotora de Vendas Ltda. no valor de R\$ 187.875, todos avaliados pelo seu valor contábil em 31/08/2013. Dessa forma, foram canceladas 314 ações ordinárias, 417 ações preferenciais classe A e 190 ações preferenciais classe B da referida acionista. A participação do acionista Banco Pan não foi alterada.

Em Assembleia Geral Extraordinária de 30/12/2014, o capital da Companhia foi aumentado em R\$ 100.000, em moeda corrente, com alteração da quantidade de ações, de 17 para 239 ações ON e de 34 para 478 ações PN.

Em Assembleia Geral Extraordinária de 30/12/2014, o capital da Companhia foi aumentado em R\$ 100.000, em moeda corrente. Segue, movimentação do capital social, em ações:

	Ordinárias	Preferenciais	Total
Saldo em 31/12/2013	17	34	51
Aumento de capital	222	444	666
Saldo em 31/12/2014	239	478	717

b) Dividendos e juros sobre o capital próprio:

Aos acionistas é assegurado um dividendo mínimo sobre o lucro líquido anual, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei nº 6.404/76, atualizada pela Lei nº 11.638/07. Conforme deliberado em Estatuto Social, a distribuição de dividendos será no mínimo de 25% sobre o lucro líquido anual, após a destinação para reserva legal.

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

c) Reservas de lucros:

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

Reserva de capital: De acordo com a legislação societária brasileira, a reserva de capital é composta de ágio pago pela Companhia na subscrição de ações que ultrapassar a importância destinada à formação do capital social. A reserva de capital somente pode ser utilizada para: (1) absorção de prejuízos que ultrapassarem os lucros acumulados e as reservas de lucros; (2) incorporação ao capital social; ou (3) pagamento de dividendos a ações preferenciais em determinadas circunstâncias.

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

d) Ajustes de avaliação

Os saldos da rubrica "Ajustes de avaliação patrimonial" incluem os valores, líquidos do efeito tributário correspondente, dos ajustes dos ativos e passivos reconhecidos temporariamente no patrimônio líquido, e receitas e despesas reconhecidas até que sejam extintos ou realizados, quando são reconhecidos definitivamente na demonstração do resultado.

e) Lucro por ação:

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

Individual/Consolidado		
	31/12/2014	31/12/2013
Básico/Diluído:		
Prejuízo/lucro líquido do exercício	(10)	27.108
Quantidade média ponderada de ações ordinárias/preferenciais	717	51
Prejuízo/lucro líquido por ação ON (em Reais):	(43,52)	1.594.594,24
Prejuízo/lucro líquido por ação PN (em Reais):	(23,94)	877.026,83

14) RECEITAS COM JUROS E SIMILARES

	Individual		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Empréstimos e adiantamentos a instituições financeiras	-	-	-	16.013
Instrumentos de dívida	608	14.093	625	93.466
Operações de crédito	-	-	-	130.255
Recebíveis imobiliários	-	-	-	12.447
Varição Cambial	-	-	-	8.067
Total	608	14.093	625	260.248

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

15) DESPESAS COM JUROS E SIMILARES

	Individual		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Obrigações por títulos e valores mobiliários	-	-	-	84.135
Varição Cambial	-	-	-	41.073
Outras	-	-	-	80
Total	-	-	-	125.288

16) RESULTADO LÍQUIDO DE INSTRUMENTOS DE PATRIMÔNIO

	Individual		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Fundos de investimento imobiliário	-	25	-	25
Total	-	25	-	25

17) RECEITA DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

	Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013
Assessoria técnica	-	2.020
Taxa de estruturação de operação	-	11.971
Promoção de vendas e comissões	-	86
Total	-	14.077

18) BENEFÍCIO RESIDUAL EM OPERAÇÕES SECURITIZADAS

	Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013
Benefício Residual	-	5.143
Total	-	5.143

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

	Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013
Resultado com operações de derivativos - swap	-	27.577
Total	-	27.577

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

20) OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

	Individual		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Receitas:				
Variações monetárias ativas	1.248	1.165	1.248	1.523
Lucro na venda de bens não de uso	-	-	-	5.523
Reembolsos de despesas	-	32	14	3.012
Reversão de provisão para contingências ^(a)	-	-	-	229
Outras	8	21	103	3.356
Sub total	1.256	1.218	1.365	13.643
Despesas:				
Contribuições Fundo Garantidor de Crédito - FGC	-	-	-	(1.265)
Variações monetárias passivas	-	-	-	(1.303)
Provisão e garantias prestadas ^(b)	-	(2.740)	-	(2.740)
Provisão para contingências ^(a)	-	-	-	(1.275)
Outras	(76)	(1.310)	(76)	(1.768)
Sub total	(76)	(4.050)	(76)	(8.351)
Total	1.180	(2.832)	1.289	5.292

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

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

21) DESPESAS COM PESSOAL

	Individual		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Honorários	19	935	19	37.874
Encargos sociais	4	187	4	7.401
Benefícios	-	32	-	9.409
Treinamentos	-	-	-	136
Total	23	1.154	23	54.820

22) OUTRAS DESPESAS ADMINISTRATIVAS

	Individual		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Serviços do sistema financeiro	86	49	228	14.088
Publicidade	176	365	176	4.877
Comunicações	259	186	259	4.050
Serviços de terceiros	249	520	263	16.555
Taxa de fiscalização de obras	-	-	-	2.151
Aluguéis e condomínios	78	834	78	7.577
Tecnologia e sistemas	-	367	-	2.284
Cartório	2	275	2	1.413
Manutenção e conservação	159	79	159	1.708
Prêmios de seguros	-	31	-	740
Serviços de vigilância e segurança	-	66	-	530
Viagem	-	15	-	1.001
Doações e entidade civis	-	-	-	101
Outras despesas administrativas	42	294	42	3.046
Total	1.051	3.081	1.207	60.121

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

23) SEGMENTOS OPERACIONAIS

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

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

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

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

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

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

Adicionalmente, a Companhia não possui outros segmentos que individualmente respondam por 10% da receita financeira ou receita correlata (das duas a maior) para 31/12/2014 e 31/12/2013.

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

Consolidado					
31/12/2013					
	Cia. Hipotecária	Securitização	Promoção de vendas	Gestão de investimentos próprios	Total
Total receitas	36.066	65.942	47.560	11.340	160.908
Pessoas jurídicas	75.412	-	-	-	75.412
Pessoas físicas	26.364	-	-	-	26.364
Aplicações financeiras	18.617	78.027	9.970	13.967	120.581
Despesas financeiras	(72.629)	(15.368)	-	(84)	(88.081)
Provisão para devedores duvidosos	(13.651)	-	-	-	(13.651)
Receita de securitização	-	2.354	-	-	2.354
Receita de promoção de vendas	-	-	37.253	-	37.253
Receita de investimento FII	-	-	-	(3.885)	(3.885)
Outras receitas (despesas)	1.953	929	337	1.342	4.561
Total despesas	(38.111)	(21.922)	(53.594)	(7.981)	(121.608)
Despesas operacionais	(10.403)	(5.299)	(45)	-	(15.747)
Despesas administrativas	(19.251)	(13.709)	(48.169)	(7.885)	(89.014)
Pessoal	(12.076)	(10.603)	(30.156)	(1.154)	(53.989)
Outras administrativas	(7.175)	(3.106)	(18.013)	(6.731)	(35.025)
Impostos (PIS, COFINS, ISS)	(8.457)	(2.914)	(5.380)	(96)	(16.847)
Resultado bruto	(2.045)	44.020	(6.034)	3.359	39.300
IR/CSLL	2.666	(14.945)	1.771	(1.684)	(12.192)
Resultado líquido	621	29.075	(4.263)	1.675	27.108

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

Em 2014, a Companhia atua no segmento de gestão de investimentos próprios.

24) 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.

	31/12/2014	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2013
	Ativos (passivos)	Receitas (despesas)	Ativos (passivos)	Receitas (despesas)
Caixa Econômica Federal ^(a)				
Depósitos Bancários	1	-	-	-
Banco BTG Pactual S.A. ^(a)				
Recursos de Letras de Crédito Imobiliário ^(b)	-	-	-	(1.980)
Valores a receber	-	-	-	(127)
Banco PAN ^(a)				
Depósitos Bancários	4	-	3	-
Certificados de Depósito Bancário - CDB ^(c)	55.201	373	3.939	1.242
Certificados de Depósito Interfinanceiro - CDI ^(d)	-	-	-	15.508
Instrumentos financeiros derivativos ^(e)	-	-	-	17.911
PAN Seguros S.A. ^(f)				
Valores a pagar	-	-	-	(6)
BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. ^(f)				
Valores a pagar ^(g)	(19)	(82)	(23)	(97)
Brazilian Securities Cia de Securitização ^(f)				
Valores a receber ^(h)	5	-	11	-
Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária ^(f)				
Valores a receber ^(h)	7	-	8	-
BM Sua Casa Promotora de Vendas Ltda. ^(f)				
Valores a pagar ^(h)	-	-	(2)	(12)
Ourinvest Real Estate Holding S.A. ⁽ⁱ⁾				
Valores a pagar ^(j)	(1.343)	-	(1.343)	-
Dividendos a pagar	-	-	(6.438)	-

(a) Controlador indireto;

(b) Referem-se a captação de LCIs, as quais são atualizadas pelo percentual de 84,50 % a 102,50 % do CDI, com vencimento até 01/08/2016;

(c) Referem-se a aplicações em certificados de depósitos bancários, as quais são atualizadas pelo percentual de 100,00% do CDI, com vencimento até 14/12/2017;

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

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

(f) Ligada;

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

(h) Reembolso de despesas administrativas;

(i) Controlador direto; e

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

b) Remuneração da Administração

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

25) 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

Os instrumentos financeiros são segregados nas seguintes Carteiras:

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

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 31/12/2014

Fatores de Risco	Carteira <i>Trading e Banking</i> Exposições sujeitas à variação	Cenários		
		(1)	(2)	(3)
Cupom de índice de preços	Taxas dos cupons de índice de preços	(19)	(2.729)	(5.165)
Cupom de outras taxas de juros	Taxas dos cupons de outras taxas de juros	-	(3)	(6)
Total em 31/12/2014		(19)	(2.732)	(5.171)
Total em 31/12/2013		-	(16)	(30)

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

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

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

Cenário 3: Foi aplicado o choque (aumento ou redução) de 50% nas taxas (aplicação do multiplicador de 1,50). Exemplo: Taxa de 10% a.a. torna-se 15,00% a.a. ou 5,00% a.a. Para moedas estrangeiras e ações, foi considerado choque de 25% sobre o preço vigente.

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

- **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.

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 e 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 Relatório de Gerenciamento de Riscos.

26) EVENTOS SUBSEQUENTES

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

27) 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:

31/12/2014							
Consolidado	À vista	Até 3 meses	3 a 12 meses	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Após 5 anos	Total
Ativo:							
Caixa e Equivalente de Caixa	14	-	-	-	-	-	14
Instrumentos de dívida	173	1.357	3.981	63.186	8.010	20.396	97.103
Outros empréstimos e recebíveis	99	-	-	-	-	-	99
Total	286	1.357	3.981	63.186	8.010	20.396	97.216
Intervalo de liquidez para instrumentos financeiros, caixa e equivalente de caixa	286	1.357	3.981	63.186	8.010	20.396	97.216

31/12/2013							
Consolidado	À vista	Até 3 meses	3 a 12 meses	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Após 5 anos	Total
Ativo:							
Caixa e Equivalente de Caixa	13	-	-	-	-	-	13
Instrumentos de dívida	451	10	3.969	63	54	96	4.643
Outros empréstimos e recebíveis	-	19	-	-	-	-	19
Total	464	29	3.969	63	54	96	4.675
Intervalo de liquidez para instrumentos financeiros, caixa e equivalente de caixa	464	29	3.969	63	54	96	4.675

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

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			
	31/12/2014		31/12/2013	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Empréstimos e recebíveis^(a):				
Instrumento de dívida (nota 4)	55.374	55.374	4.390	4.390
Outros empréstimos e recebíveis (nota 5)	99	99	19	19
Total	55.473	55.473	4.409	4.409

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

c) Ativos e passivos contingentes

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

I – Provisões segregadas por natureza:

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

d) Medida Provisória nº 627

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

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

Na avaliação da Administração, não haverá impactos relevantes futuros em nossas Demonstrações Financeiras.

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 31/12/2014.

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 31/12/2014.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

(Em milhares de reais, exceto quando informado)

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Presidente

José Luiz Acar Pedro

Vice-Presidente

Leandro de Azambuja Micotti

Membro Efetivo

Paulo Alexandre da Graça Cunha

DIRETORIA

Presidente

José Luiz Acar Pedro

Vice-Presidente

Jose Luiz Trevisan Ribeiro

Diretor RI

Eduardo Nogueira Domeque

Contador

Gregório Moreira Franco

CRC 1SP219426/O-2

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Brazilian Finance & Real Estate S.A. (a "Companhia"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2014 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e dessas demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou por erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

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

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou por erro.

Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui também a avaliação da adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Brazilian Finance & Real Estate S.A. em 31 de dezembro de 2014, 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 2014, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Ênfases

Conforme descrito na Nota 10, a Brazilian Finance & Real Estate S.A. mantém em 31 de dezembro de 2014, registrado em seu ativo, créditos tributários ativos oriundos de prejuízos fiscais, base negativa de contribuição social e diferenças temporárias, no montante de R\$ 21.425 mil. O montante a ser utilizado no futuro para fins de compensações fiscais está condicionado à geração de lucros tributáveis futuros. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

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

Outros assuntos

Informação suplementar - demonstrações do valor adicionado

Examinamos também as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2014, preparadas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, e como informação

suplementar pelas IFRS que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

O relatório de auditoria datado de 17 de fevereiro de 2014 continha ênfases relacionadas aos assuntos mencionados no relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2013. Além disso, continha a ênfase sobre a redução do capital por excesso nos termos do artigo 173, da Lei 6.404/76 conforme nota explicativa 8(b).

São Paulo, 09 de fevereiro de 2015

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

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