

Informações Trimestrais (ITR)

30 de Setembro de 2012



BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A.

**INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS - ITR
EM 30 DE SETEMBRO DE 2012 E RELATÓRIO
DOS AUDITORES INDEPENDENTES**

RELATÓRIO SOBRE REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

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

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Brazilian Finance & Real Estate S.A., contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2012, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2012 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

CW

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais

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

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas

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

Ênfase – mudança de controle acionário

Conforme mencionado na Nota 1(a), em 19 de julho de 2012, os acionistas da Companhia (“BFRE”), reunidos em Assembleia Geral Extraordinária, aprovaram a cisão parcial com a incorporação da parcela cindida pela BPMB IV Participações S.A. (“BPMB IV”), por meio da qual foi cindido da BFRE e vertido para a BPMB IV o investimento detido na Brazilian Capital Companhia de Gestão de Investimentos (“Brazilian Capital”). Adicionalmente, também na mesma data e após a cisão descrita acima, foram concluídas: (i) a aquisição indireta, pelo Banco Panamericano S.A., de 100% das ações do capital social da BFRE; e (ii) a aquisição indireta, pelo BTG Pactual, de 100% das ações do capital social da Brazilian Capital. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Revisamos, também, as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2012, preparadas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

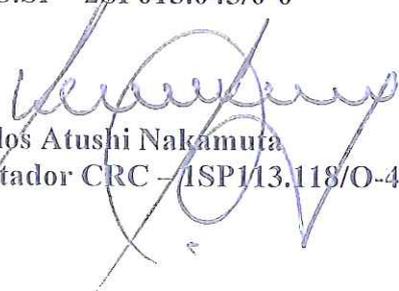
CSH

Auditoria e revisão dos valores correspondentes ao exercício e trimestre anteriores

As informações contábeis individuais e consolidadas, contidas nas informações trimestrais, relativas ao balanço patrimonial de 31 de dezembro de 2011 e as demonstrações de resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2011 e as mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e dos valores adicionados para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2011, apresentados para fins de comparação, foram auditadas e revisadas, respectivamente, por outros auditores independentes que emitiram parecer de auditoria datado de 17 de fevereiro de 2012, e relatório de revisão datado de 10 de novembro de 2011, sem ressalvas. Os respectivos relatórios continham as seguintes ênfases: (1) a menção sobre o Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças firmado pelos controladores da Companhia em 31 de janeiro de 2012, regulando a alienação do controle acionário do Grupo Brazilian Finance, a qual estava condicionada às aprovações regulatórias e societárias aplicáveis (somente para o relatório de dezembro de 2011). Conforme mencionado na Nota 1(a), essa operação foi efetivada em 19 de julho de 2012; e (2) critério de reconhecimento de receitas de atividades de incorporação imobiliária de que trata a OCPC 04 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, a qual deixa de ser requerida neste trimestre tendo em vista a alienação da controlada com atividade de incorporação imobiliária em dezembro de 2010.

São Paulo, 05 de novembro 2012.

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



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

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
Proventos em Dinheiro	2

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	3
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	5
Demonstração do Resultado Abrangente	7
Demonstração do Fluxo de Caixa	8

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012	9
DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011	10
Demonstração do Valor Adicionado	11

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	12
Balanço Patrimonial Passivo	13
Demonstração do Resultado	14
Demonstração do Resultado Abrangente	16
Demonstração do Fluxo de Caixa	17

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012	18
DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011	19
Demonstração do Valor Adicionado	20

Comentário do Desempenho	21
--------------------------	----

Notas Explicativas	26
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	54
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	55
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	57
Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes	58

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2012
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	331
Preferenciais	641
Total	972
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

Dados da Empresa / Proventos em Dinheiro

Evento	Aprovação	Provento	Início Pagamento	Espécie de Ação	Classe de Ação	Provento por Ação (Reais / Ação)
Assembléia Geral Ordinária	30/03/2012	Dividendo	30/03/2012	Ordinária		0,07673
Assembléia Geral Ordinária	30/03/2012	Dividendo	30/03/2012	Preferencial		0,07673

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2012	Exercício Anterior 31/12/2011
1	Ativo Total	819.820	865.976
1.01	Ativo Circulante	37.889	150.224
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	23	53
1.01.02	Aplicações Financeiras	15.719	105.060
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	15.719	105.060
1.01.02.01.03	Ativos Financeiros para Negociação	13.085	30.577
1.01.02.01.04	Ativos Financeiros Disponíveis para Venda	2.634	74.483
1.01.03	Contas a Receber	3.013	28.594
1.01.03.01	Clientes	2.963	18.873
1.01.03.01.01	Empréstimos e Recebíveis	2.963	18.873
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	50	9.721
1.01.03.02.01	Outros Ativos	50	9.721
1.01.06	Tributos a Recuperar	19.134	16.517
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	19.134	16.517
1.01.06.01.01	Créditos Tributários Correntes	19.134	16.517
1.02	Ativo Não Circulante	781.931	715.752
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	106.339	66.917
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	84.832	35.642
1.02.01.01.03	Ativos Financeiros para Negociação	74.796	23.831
1.02.01.01.04	Ativos Financeiros Disponíveis para Venda	10.036	11.811
1.02.01.03	Contas a Receber	0	15.220
1.02.01.03.01	Clientes	0	15.220
1.02.01.06	Tributos Diferidos	21.507	16.055
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	21.507	16.055
1.02.02	Investimentos	672.367	645.225
1.02.02.01	Participações Societárias	672.367	645.225
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	670.540	632.599
1.02.02.01.04	Outras Participações Societárias	1.827	12.626
1.02.03	Imobilizado	3.167	3.514
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	3.167	3.514
1.02.03.01.01	Imobilizado	3.167	3.514
1.02.04	Intangível	58	96
1.02.04.01	Intangíveis	58	96
1.02.04.01.02	Ativo Intangível	58	96

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2012	Exercício Anterior 31/12/2011
2	Passivo Total	819.820	865.976
2.01	Passivo Circulante	17.614	81.385
2.01.03	Obrigações Fiscais	65	525
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	65	525
2.01.03.01.02	Passivos Fiscais Correntes	65	525
2.01.05	Outras Obrigações	17.549	80.860
2.01.05.02	Outros	17.549	80.860
2.01.05.02.04	Passivos Financeiros ao Custo Amortizado	10.838	55.177
2.01.05.02.05	Diversas	6.711	25.683
2.02	Passivo Não Circulante	3.699	22.478
2.02.02	Outras Obrigações	0	17.918
2.02.02.02	Outros	0	17.918
2.02.02.02.03	Passivos Financeiros ao Custo Amortizado	0	15.046
2.02.02.02.04	Diversas	0	2.872
2.02.03	Tributos Diferidos	3.699	4.560
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.699	4.560
2.02.03.01.01	Passivos Fiscais Diferidos	3.699	4.560
2.03	Patrimônio Líquido	798.507	762.113
2.03.01	Capital Social Realizado	593.718	530.011
2.03.02	Reservas de Capital	96	95
2.03.02.07	Reserva de Ágios por Subscrição de Ações	96	95
2.03.04	Reservas de Lucros	217.224	229.634
2.03.04.01	Reserva Legal	16.985	16.985
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	200.239	219.953
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	0	-7.304
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-13.096	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	565	2.373

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	9.385	-22.903	9.077	30.977
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-2.595	-12.114	-7.337	-21.494
3.04.02.01	Despesas com Pessoal	-1.257	-6.112	-4.727	-13.171
3.04.02.02	Outras Despesas Administrativas	-1.110	-5.115	-2.137	-7.433
3.04.02.03	Despesas de Impostos	-67	-407	-323	-450
3.04.02.04	Depreciação e Amortização	-161	-480	-150	-440
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	7.266	7.567	3.426	14.712
3.04.04.01	Receitas de Instrumento de Patrimônio	6.602	6.142	3.849	14.272
3.04.04.03	Diferenças Cambiais	0	0	-744	-460
3.04.04.04	Outras Receitas Operacionais	664	1.425	321	900
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-4.905	-18.888	-8.421	-19.422
3.04.05.01	Outras Despesas Operacionais	-4.905	-18.888	-8.421	-19.422
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	9.619	532	21.409	57.181
3.04.06.01	Resultado de Participação em Fundos Controlados	-271	-435	1.943	933
3.04.06.02	Resultado de Equivalência Patrimonial	9.890	967	19.466	56.248
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	9.385	-22.903	9.077	30.977
3.06	Resultado Financeiro	4.040	4.429	85	3.339
3.06.01	Receitas Financeiras	5.280	9.624	1.769	8.102
3.06.01.01	Receitas com Juros e Similares	5.280	9.624	1.769	8.102
3.06.02	Despesas Financeiras	-1.240	-5.195	-1.684	-4.763
3.06.02.01	Despesas com Juros e Similares	-1.240	-5.195	-1.684	-4.763
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	13.425	-18.474	9.162	34.316
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-1.354	5.378	-728	-2.173
3.08.02	Diferido	-1.354	5.378	-728	-2.173
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	12.071	-13.096	8.434	32.143
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	12.071	-13.096	8.434	32.143
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
3.99.01.01	ON	14.052,38650	-15.245,63446	0,03971	0,15134
3.99.01.02	PN	14.052,38650	-15.245,63446	0,03971	0,15134
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	4.526,05924	-4.910,38620	0,03971	0,15134
3.99.02.02	PN	4.526,05924	-4.910,38620	0,03971	0,15134

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
4.01	Lucro Líquido do Período	12.071	-13.096	8.434	32.143
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-1.155	-1.808	374	108
4.02.01	Ajuste ao Valor de Mercado	-1.155	-1.808	374	108
4.03	Resultado Abrangente do Período	10.916	-14.904	8.808	32.251

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	43.891	47.281
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-13.148	-24.598
6.01.01.01	Lucro Líquido (Prejuízo)	-13.096	32.143
6.01.01.02	Resultado de Participação em Fundos Controlados	435	-933
6.01.01.03	Resultado de Equivalência Patrimonial	-967	-56.248
6.01.01.04	Depreciação e Amortização	480	440
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	57.039	71.879
6.01.02.01	Redução (aumento) de Empréstimos e Adiantamento a Instituições Financeiras	3.635	9.926
6.01.02.02	Redução (aumento) de Instrumentos de Dívida	-44.753	85.730
6.01.02.03	Redução (aumento) Instrumento de Patrimônio	94.556	-8.623
6.01.02.04	Redução (aumento) de Outros Empréstimos e Recebíveis	15.113	-14.592
6.01.02.05	Redução (aumento) de Créditos Tributários	-8.062	2.876
6.01.02.06	Redução (aumento) de Outros Ativos	39	8.870
6.01.02.07	Aumento (redução) de Obrigações por Títulos e Valores Mobiliários	1.022	0
6.01.02.08	Aumento (redução) de Passivos Fiscais	-392	-7.226
6.01.02.09	Aumento (redução) de Outras Obrigações	-4.119	-7.391
6.01.02.10	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	0	2.309
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-19.028	-13.164
6.02.01	Recebimento de Dividendos	20.723	15.375
6.02.02	Alienação em Investimentos em Fundos Controlados	16.191	34.943
6.02.04	Aquisições em Investimentos em Fundos Controlados	-5.847	-63.296
6.02.05	Aquisição em Participações em Controladas	-50.000	0
6.02.06	Aplicações no Imobilizado	-95	-166
6.02.07	Aplicações no Intangível	0	-20
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-24.893	-34.124
6.03.01	Novas Obrigações por Empréstimos, Líquidos dos Pagamentos	-60.407	-3.909
6.03.02	Aumento de Capital	65.635	4.881
6.03.03	Ações em Tesouraria Adquiridas	-12.397	-7.304
6.03.04	Bônus de Subscrição de Ações	1	0
6.03.05	Pagamentos de Dividendos	-17.725	-27.792
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-30	-7
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	53	102
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	23	95

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	530.011	95	229.634	0	2.373	762.113
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	530.011	95	229.634	0	2.373	762.113
5.04	Transações de Capital com os Sócios	63.707	1	-12.410	0	0	51.298
5.04.01	Aumentos de Capital	65.635	0	0	0	0	65.635
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	0	-12.397	0	0	-12.397
5.04.08	Bônus de Subscrição	0	1	0	0	0	1
5.04.09	Parcela Cindida	-1.928	0	-13	0	0	-1.941
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-13.096	-1.808	-14.904
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-13.096	0	-13.096
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-1.808	-1.808
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	-1.808	-1.808
5.07	Saldos Finais	593.718	96	217.224	-13.096	565	798.507

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	525.130	95	180.033	0	6.194	711.452
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	525.130	95	180.033	0	6.194	711.452
5.04	Transações de Capital com os Sócios	4.881	0	-7.304	0	0	-2.423
5.04.01	Aumentos de Capital	4.881	0	0	0	0	4.881
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	0	-7.304	0	0	-7.304
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	32.143	108	32.251
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	32.143	0	32.143
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	108	108
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	108	108
5.07	Saldos Finais	530.011	95	172.729	32.143	6.302	741.280

DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
7.01	Receitas	11.996	18.051
7.01.02	Outras Receitas	11.996	18.051
7.01.02.01	Receita Líquida com Juros	4.429	3.339
7.01.02.02	Receitas de Instrumentos de Patrimônio	6.142	14.272
7.01.02.04	Diferenças Cambiais	0	-460
7.01.02.05	Outras Receitas Operacionais	1.425	900
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-23.091	-25.333
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.945	-3.855
7.02.04	Outros	-21.146	-21.478
7.02.04.01	Propaganda, Publicidade, Publicações	-1.090	-827
7.02.04.02	Serviços do Sistema Financeiro	-163	-68
7.02.04.03	Comunicações	-222	-218
7.02.04.04	Garantias Prestadas	-18.488	-11.760
7.02.04.05	Outras	-1.183	-8.605
7.03	Valor Adicionado Bruto	-11.095	-7.282
7.04	Retenções	-480	-440
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-480	-440
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-11.575	-7.722
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	532	57.181
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	967	56.248
7.06.03	Outros	-435	933
7.06.03.01	Resultado de Participação em Fundos Controlados	-435	933
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-11.043	49.459
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-11.043	49.459
7.08.01	Pessoal	5.160	11.120
7.08.01.01	Remuneração Direta	4.678	9.485
7.08.01.02	Benefícios	455	1.286
7.08.01.03	F.G.T.S.	27	349
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-4.019	4.675
7.08.02.01	Federais	-4.076	4.584
7.08.02.02	Estaduais	6	3
7.08.02.03	Municipais	51	88
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	912	1.521
7.08.03.02	Aluguéis	793	1.298
7.08.03.03	Outras	119	223
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-13.096	32.143
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-13.096	32.143

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2012	Exercício Anterior 31/12/2011
1	Ativo Total	2.649.659	2.414.294
1.01	Ativo Circulante	1.582.134	1.158.356
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	4.402	12.005
1.01.02	Aplicações Financeiras	213.819	454.851
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	213.819	454.851
1.01.02.01.03	Ativos Financeiros para Negociação	205.497	372.104
1.01.02.01.04	Ativos Financeiros Disponíveis para Venda	8.322	82.747
1.01.03	Contas a Receber	1.319.849	652.169
1.01.03.01	Clientes	1.307.363	650.168
1.01.03.01.01	Empréstimos e Recebíveis	1.307.363	650.168
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	12.486	2.001
1.01.03.02.01	Outros Ativos	12.486	2.001
1.01.06	Tributos a Recuperar	44.064	39.331
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	44.064	39.331
1.01.06.01.01	Créditos Tributários Correntes	44.064	39.331
1.02	Ativo Não Circulante	1.067.525	1.255.938
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.058.160	1.053.511
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	393.789	586.859
1.02.01.01.03	Ativos Financeiros para Negociação	302.495	442.010
1.02.01.01.04	Ativos Financeiros Disponíveis para Venda	91.294	144.849
1.02.01.03	Contas a Receber	623.763	430.248
1.02.01.03.01	Clientes	623.763	430.248
1.02.01.06	Tributos Diferidos	40.608	36.404
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	40.608	36.404
1.02.02	Investimentos	0	167.248
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	0	167.248
1.02.02.02.01	Imóveis para renda	0	167.248
1.02.03	Imobilizado	8.642	9.553
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	8.642	9.553
1.02.03.01.01	Imobilizado	8.642	9.553
1.02.04	Intangível	723	25.626
1.02.04.01	Intangíveis	723	25.626
1.02.04.01.02	Ativos Intangíveis	723	25.626

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2012	Exercício Anterior 31/12/2011
2	Passivo Total	2.649.659	2.414.294
2.01	Passivo Circulante	1.474.922	1.306.796
2.01.03	Obrigações Fiscais	37.508	13.887
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	37.508	13.887
2.01.03.01.02	Passivos Fiscais Correntes	37.508	13.887
2.01.05	Outras Obrigações	1.437.414	1.292.909
2.01.05.02	Outros	1.437.414	1.292.909
2.01.05.02.05	Outros Passivos Financeiros Mensurados ao Valor Justo por meio do Resultado	154.429	142.169
2.01.05.02.06	Passivos Financeiros ao Custo Amortizado	1.092.501	966.407
2.01.05.02.07	Obrigações por Aquisição de Recebíveis	113.504	49.194
2.01.05.02.08	Valores a Pagar pela Compra de Imóveis	0	15.628
2.01.05.02.09	Diversas	76.980	119.511
2.02	Passivo Não Circulante	376.230	345.385
2.02.02	Outras Obrigações	364.337	298.140
2.02.02.02	Outros	364.337	298.140
2.02.02.02.04	Outros Passivos Financeiros Mensurados ao Valor Justo por meio do Resultado	51.565	46.895
2.02.02.02.05	Passivos Financeiros ao Custo Amortizado	303.017	244.627
2.02.02.02.06	Obrigações por Aquisição de Recebíveis	8.247	1.308
2.02.02.02.08	Diversas	1.508	5.310
2.02.03	Tributos Diferidos	11.893	47.245
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	11.893	47.245
2.02.03.01.01	Passivos Fiscais Diferidos	11.893	47.245
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	798.507	762.113
2.03.01	Capital Social Realizado	593.718	530.011
2.03.02	Reservas de Capital	96	95
2.03.02.07	Reserva de Ágios por Subscrição de Ações	96	95
2.03.04	Reservas de Lucros	217.224	229.634
2.03.04.01	Reserva Legal	16.985	16.985
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	200.239	219.953
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	0	-7.304
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-13.096	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	565	2.373

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	14.092	54.034	20.674	50.945
3.01.01	Receita de Prestação de Serviços	14.092	54.034	20.674	50.945
3.03	Resultado Bruto	14.092	54.034	20.674	50.945
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-56.354	-205.709	-40.843	-115.566
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-51.442	-170.145	-58.545	-159.010
3.04.02.01	Despesas com Pessoal	-20.962	-69.257	-22.291	-62.631
3.04.02.02	Outras Despesas Administrativas	-22.991	-73.447	-24.263	-72.541
3.04.02.03	Despesas de Impostos	-6.596	-19.965	-6.577	-16.478
3.04.02.04	Depreciação e Amortização	-702	-2.009	-527	-1.460
3.04.02.05	Provisões (líquidas)	-191	-5.467	-4.887	-6.212
3.04.02.06	Ganhos (perdas) com Outros Ativos (líquidas)	0	0	0	312
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	2.645	-12.016	28.062	66.130
3.04.04.01	Receitas de Instrumento de Patrimônio	6.701	-16.530	21.907	44.928
3.04.04.02	Resultado com Locação e Venda de Imóveis	0	11.718	8.202	16.623
3.04.04.03	Benefício Residual em Operações Securitizadas	1.433	3.538	2.222	13.581
3.04.04.04	Ganhos (perdas) com Ativos e Passivos Financeiros (líquidas)	-6.457	-643	22.190	3.856
3.04.04.05	Diferenças Cambiais	-603	-15.361	-28.107	-17.447
3.04.04.06	Outras Receitas Operacionais	1.571	5.262	1.648	4.589
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-7.557	-23.548	-10.360	-22.686
3.04.05.01	Outras Despesas Operacionais	-7.557	-23.548	-10.360	-22.686
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-42.262	-151.675	-20.169	-64.621
3.06	Resultado Financeiro	60.851	134.924	38.463	127.360
3.06.01	Receitas Financeiras	92.988	240.864	79.493	240.460
3.06.01.01	Receitas com Juros e Similares	92.988	240.864	79.493	240.460
3.06.02	Despesas Financeiras	-32.137	-105.940	-41.030	-113.100
3.06.02.01	Despesas com Juros e Similares	-32.137	-105.940	-41.030	-113.100
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	18.589	-16.751	18.294	62.739
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-6.518	3.655	-9.860	-30.596

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
3.08.01	Corrente	-14.105	-34.969	2.442	-8.332
3.08.02	Diferido	7.587	38.624	-12.302	-22.264
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	12.071	-13.096	8.434	32.143
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	12.071	-13.096	8.434	32.143
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	12.071	-13.096	8.434	32.143
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	14.052,38650	-15.245,63446	0,03971	0,15134
3.99.01.02	PN	14.052,38650	-15.245,63446	0,03971	0,15134
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	4.526,05924	-4.910,38620	0,03971	0,15134
3.99.02.02	PN	4.526,05924	-4.910,38620	0,03971	0,15134

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	12.071	-13.096	8.434	32.143
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-1.155	-1.808	374	108
4.02.01	Ajuste ao Valor de Mercado	-1.155	-1.808	374	108
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	10.916	-14.904	8.808	32.251
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	10.916	-14.904	8.808	32.251

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-113.381	-101.683
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-11.087	33.603
6.01.01.01	Lucro Líquido (Prejuízo) Consolidado do Período	-13.096	32.143
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	2.009	1.460
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-102.294	-135.286
6.01.02.01	Redução (aumento) de Empréstimos e Adiantamento a Instituição Financeiras	-262.056	-35.049
6.01.02.02	Redução (aumento) de Instrumento de Dívida	-193.202	-163.263
6.01.02.03	Redução (aumento) de Instrumento de Patrimônio	235.535	21.709
6.01.02.04	Redução (aumento) de Operações de Crédito	-218.256	-296.379
6.01.02.05	Redução (aumento) de Recebíveis Imobiliários	-14.134	119.572
6.01.02.06	Redução (aumento) de Benefício Residual em Operações Securitizadas	1.357	-4.491
6.01.02.07	Redução (aumento) de Derivativos Ativos	10.584	-8.227
6.01.02.08	Redução (aumento) de Outros Empréstimos e Recebíveis	18.879	-5.973
6.01.02.09	Redução (aumento) de Créditos Tributários	-8.930	9.522
6.01.02.10	Redução (aumento) de Outros Ativos	-10.485	2.245
6.01.02.11	Aumento (redução) de Derivativos Passivos	0	-12.519
6.01.02.12	Aumento (redução) de Obrigações por Títulos e Valores Mobiliários	322.203	356.793
6.01.02.13	Aumento (redução) de Passivos Fiscais	-36.789	-35.473
6.01.02.14	Aumento (redução) de Outras Obrigações	27.013	-100.261
6.01.02.15	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	25.987	16.508
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	191.053	51.556
6.02.01	Alienação no Imobilizado	117	0
6.02.02	Alienação do Intangível	24.813	0
6.02.03	Alienação de Imóveis para Renda	167.248	70.096
6.02.04	Aquisição de Imóveis para Renda	0	-1.153
6.02.05	Aplicações no Imobilizado	-1.003	-2.100
6.02.06	Aplicações no Intangível	-122	-15.287
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-85.275	47.151
6.03.01	Novas Obrigações por Empréstimos, Líquido dos Pagamentos	-120.789	77.366
6.03.02	Aumento de Capital	65.635	4.881
6.03.03	Ações em Tesouraria Adquiridas	-12.397	-7.304
6.03.04	Bônus de Subscrição de Ações	1	0
6.03.05	Pagamentos de Dividendos	-17.725	-27.792
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-7.603	-2.976
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	12.005	7.612
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	4.402	4.636

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	530.011	95	229.634	0	2.373	762.113	0	762.113
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	530.011	95	229.634	0	2.373	762.113	0	762.113
5.04	Transações de Capital com os Sócios	63.707	1	-12.410	0	0	51.298	0	51.298
5.04.01	Aumentos de Capital	65.635	0	0	0	0	65.635	0	65.635
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	0	-12.397	0	0	-12.397	0	-12.397
5.04.08	Bônus de Subscrição	0	1	0	0	0	1	0	1
5.04.09	Parcela Cindida	-1.928	0	-13	0	0	-1.941	0	-1.941
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-13.096	-1.808	-14.904	0	-14.904
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-13.096	0	-13.096	0	-13.096
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-1.808	-1.808	0	-1.808
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	-1.808	-1.808	0	-1.808
5.07	Saldos Finais	593.718	96	217.224	-13.096	565	798.507	0	798.507

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	525.130	95	180.033	0	6.194	711.452	0	711.452
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	525.130	95	180.033	0	6.194	711.452	0	711.452
5.04	Transações de Capital com os Sócios	4.881	0	-7.304	0	0	-2.423	0	-2.423
5.04.01	Aumentos de Capital	4.881	0	0	0	0	4.881	0	4.881
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	0	-7.304	0	0	-7.304	0	-7.304
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	32.143	108	32.251	0	32.251
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	32.143	0	32.143	0	32.143
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	108	108	0	108
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	108	108	0	108
5.07	Saldos Finais	530.011	95	172.729	32.143	6.302	741.280	0	741.280

DFs Consolidadas / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
7.01	Receitas	176.942	244.435
7.01.02	Outras Receitas	176.942	244.435
7.01.02.01	Receita Líquida com Juros	134.924	127.360
7.01.02.02	Receitas de Instrumentos de Patrimônio	-16.530	44.928
7.01.02.03	Resultado com Locação e Venda de Imóveis	11.718	16.623
7.01.02.04	Benefício Residual em Operações Securitizadas	3.538	13.581
7.01.02.05	Receita de Prestação de Serviços	54.034	50.945
7.01.02.06	Ganhos (perdas) com Ativos e Passivos Financeiros (líquidos)	-643	3.856
7.01.02.07	Diferenças Cambiais	-15.361	-17.447
7.01.02.08	Outras Receitas Operacionais	5.262	4.589
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-93.698	-92.524
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-28.022	-31.608
7.02.04	Outros	-65.676	-60.916
7.02.04.01	Propaganda, Publicidade, Publicações	-5.368	-5.001
7.02.04.02	Serviços do Sistema Financeiro	-18.896	-15.922
7.02.04.03	Comunicações	-4.793	-3.467
7.02.04.04	Garantias Prestadas	-18.488	-11.760
7.02.04.05	Provisões (líquidas)	-5.467	-6.212
7.02.04.06	Ganhos (perdas) com Outros Ativos (líquidas)	0	312
7.02.04.07	Outros	-12.664	-18.866
7.03	Valor Adicionado Bruto	83.244	151.911
7.04	Retenções	-2.009	-1.460
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.009	-1.460
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	81.235	150.451
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	81.235	150.451
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	81.235	150.451
7.08.01	Pessoal	59.328	53.251
7.08.01.01	Remuneração Direta	45.192	40.771
7.08.01.02	Benefícios	11.186	10.325
7.08.01.03	F.G.T.S.	2.950	2.155
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	26.238	56.455
7.08.02.01	Federais	21.883	51.703
7.08.02.02	Estaduais	64	120
7.08.02.03	Municipais	4.291	4.632
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	8.765	8.602
7.08.03.02	Aluguéis	7.534	7.207
7.08.03.03	Outras	1.231	1.395
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-13.096	32.143
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-13.096	32.143

Comentário do Desempenho



A Brazilian Finance & Real Estate S.A. (“BFRE” ou “Companhia”) tem como objeto social a participação em outras sociedades, nacionais ou estrangeiras, como sócia, acionista, a participação em empreendimentos imobiliários e aquisição de ativos imobiliários.

A Brazilian Finance & Real Estate S.A. detinha em 30 de setembro de 2012 participação societária direta e indireta nas entidades BMSR II Participações S.A., Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária (“BM”), Brazilian Securities Companhia de Securitização (“BS”) e BM Sua Casa Promotora de Vendas Ltda. (“BM Sua Casa”).

Por meio de suas controladas, são desenvolvidas as seguintes atividades:

- Financiamentos para construção a incorporadores e construtores (BM): a instituição disponibiliza alternativas diferenciadas de financiamento à construção para incorporadores e construtores, para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários distribuídos no Brasil;
- Financiamento imobiliário para pessoas físicas (BM): a instituição oferece financiamentos imobiliários para pessoas físicas, tais como financiamento para aquisição de imóveis residenciais e comerciais, financiamentos com garantias imobiliárias para reforma, ampliação, entre outros. Como veículo de origemação destes financiamentos, foi constituída a empresa BM Sua Casa, que em 30 de setembro de 2012 possuía 112 pontos de venda em operação. Para financiar suas atividades de crédito, a BM oferece Letras de Crédito Imobiliário (títulos de renda fixa).
- Aquisição de recebíveis imobiliários e emissão de CRIs (BS): a empresa busca a integração do mercado de capitais com as operações de crédito do mercado imobiliário. Trata-se da primeira empresa brasileira de securitização a usar mecanismos de subordinação na emissão de CRIs. A BS adquire créditos de incorporadoras imobiliárias, bancos, companhias hipotecárias e FIs para utilizá-los em securitizações de recebíveis imobiliários.

Adicionalmente, possui participação relevante, como cotista, dos seguintes fundos de investimento: Fundo de Investimento Imobiliário Premier Realty (100%), Fundo de Investimento Imobiliário Onix (100%), Fundo de Investimento Ametista (100%) e BS Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios (100%).

Em 19 de julho de 2012, os acionistas da Companhia (“BFRE”), reunidos em Assembleia Geral Extraordinária, aprovaram a cisão parcial com a incorporação da parcela cindida pela BPMB IV Participações S.A. (“BPMB IV”), por meio da qual foi cindido da BFRE e vertido para a BPMB IV o investimento detido na Brazilian Capital Companhia de Gestão de Investimentos (“Brazilian Capital”). Adicionalmente, também na mesma data e após a cisão descrita acima, foram concluídas: (i) a aquisição indireta, pelo Banco Panamericano S.A., de 100% do capital social da BFRE, e consequentemente dos ativos de origemação, financiamento e securitização desenvolvidos pelas controladas da BFRE, quais sejam: BM Sua Casa Promotora de Vendas Ltda., Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária e Brazilian Securities Companhia de Securitização; e (ii) a aquisição indireta, pelo BTG Pactual, de 100% do capital social da Brazilian Capital, a qual desenvolve atividades de gestão de investimentos em ativos imobiliários e que também atua como gestora e/ou consultora de investimentos para fundos de investimento imobiliários ou em participação.

Em 15 de junho de 2010 a Brazilian Mortgages (BM) e o Banco Ourinvest (Banco) firmaram Contrato de Cessão de Direitos e Assunção de Obrigações e Outras Avenças, de forma a ceder para a BM, a totalidade das atividades de administração de Fundos Imobiliários, cessão essa válida com relação a cada um dos Fundos a partir das respectivas datas de transferência da

Comentário do Desempenho



administração ou da constituição dos fundos de investimento imobiliário em fase de estruturação, conforme aplicável, observadas as disposições contidas neste contrato e na legislação e regulamentações pertinentes. Em 19 de julho de 2012 a BM transferiu a administração dos FII's para a BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, conforme Acordo Comercial para Transferência de Administração de Investimento Imobiliário, gerando um prejuízo na venda de R\$ 1.813.

POSICIONAMENTO / MERCADO ALVO

Foco: Manter atuação no mercado financeiro imobiliário, provendo-o com produtos e serviços com alto grau de qualidade e especialização, produtos estes que são orientados pelos princípios de transparência e segurança para investidores e clientes.

Estratégia: Expandir a atuação nos segmentos específicos de cada uma das controladas, aproveitando as melhores oportunidades de mercado e mantendo a qualidade dos ativos.

Inovação: Criar e difundir padrões de estruturação de financiamentos imobiliários e de administração de ativos imobiliários, necessários para implementação da estratégia da companhia.

Parcerias: Estabelecer parcerias estratégicas com os diversos participantes do mercado, de forma a manter um fluxo constante de negócios pela companhia.

RECURSOS HUMANOS

A Companhia e suas controladas têm por estratégia manter um quadro de funcionários dedicado à inteligência do negócio, terceirizando, à medida do possível, alguns serviços necessários ao desenvolvimento de suas operações. Em 30 de setembro de 2012, a Companhia e suas controladas, com exceção da BM Sua Casa, contavam com um quadro efetivo de 10 diretores e 171 funcionários, que somados a 1 diretor e 501 funcionários da BM Sua Casa, que estão distribuídos inclusive pelos pontos de venda, totaliza 11 diretores e 672 funcionários.

A Companhia adota como política a não contratação dos auditores independentes para a prestação de outros serviços que não sejam os de auditoria externa.

CAPITAL SOCIAL

A BFRE é uma Companhia de Capital Aberto, com autorização para operar no Mercado de Bolsa de Valores. Em 30 de setembro de 2012, a empresa possuía capital social no valor de R\$ 593.718 mil, distribuídos entre 972 ações, sendo 331 ações ordinárias e 641 ações preferenciais, todas sob as formas nominativas, escriturais e sem valor nominal. De acordo com seu estatuto, a distribuição dos dividendos aos acionistas será de no mínimo 25% do lucro líquido apurado ao final de cada exercício social.

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

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

Comentário do Desempenho



Em Assembleia Geral Extraordinária de 09 de abril de 2012, foi deliberado um aumento de capital no montante de R\$ 8.247, mediante a emissão e subscrição de 2.291.104 novas ações preferenciais, nominativas, escriturais e sem valor nominal. As referidas ações foram subscritas em decorrência do exercício dos direitos previstos no Plano de Opção de Ações (nota 32.b).

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

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

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

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

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

O estatuto determina a distribuição de dividendos no mínimo de 25% sobre o lucro líquido anual, após a destinação para reserva legal. Em 2011, a Administração propôs aos acionistas a distribuição de dividendos mínimos obrigatórios, de acordo com as disposições estatutárias, no montante de R\$ 17.725, assim como a retenção dos lucros remanescentes para reinvestimento nas atividades da Companhia, com base em orçamento de capital aprovado pela Administração.

Em Assembleia Geral Ordinária de 30 de março de 2012 foram aprovadas a distribuição dos dividendos mínimos obrigatórios e a destinação para a reserva legal e retenção de lucros propostos em 31 de dezembro de 2011.

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

Comentário do Desempenho



RESULTADO

Apresentamos a seguir os montantes correspondentes ao “Lucro Líquido/(Prejuízo)” e ao “Patrimônio Líquido” consolidado e individual de cada uma das controladas direta e indiretamente, bem como dos fundos de investimentos, referentes ao período findo em 30 de setembro de 2012:

Companhia	Lucro Líquido / (Prejuízo)	Patrimônio Líquido
		Em R\$ mil
BFRE S.A.	(13.096)	798.507
BS	(5.966)	194.140
BM	12.571	255.313
BC ^(a)	6.919	-
BMSR II	24.333	279.943
BM Sua Casa	(24.319)	196.457
FII Property Invest ^(b)	8.951	-
FII Premier Realty	(1.397)	1.254
FII Onix	(97)	149
FII Ametista	(66)	424
BS FIDC	315	7.615
CONSOLIDADO	(13.096)	798.507

a) Resultado até 30 de junho de 2012.

b) Resultado até abril de 2012.

Em relação aos resultados auferidos pelas investidas no período findo em 30 de setembro de 2012, podemos destacar alguns dados relevantes que demonstram a evolução de suas atividades:

- **BM:** o saldo total de operações de crédito concedidas a pessoas jurídicas e físicas teve um aumento de aproximadamente 22,15%, passando de R\$ 985.524 mil, em 31 de dezembro de 2011, para R\$ 1.203.780 mil em 30 de setembro de 2012. Como estratégia para o crescimento dos créditos a pessoas físicas, foi criada, no primeiro semestre de 2007 a BM Sua Casa, correspondente da BM que, através de rede de lojas especializadas, atua na originação de financiamentos e empréstimos pessoais com garantia imobiliária.
- **BS:** o volume de carteiras securitizadas sem coobrigação em 30 de setembro de 2012 totalizou a R\$ 8.581.185 mil, comparado com R\$ 8.569.207 mil em 31 de dezembro de 2011, sendo que os respectivos Certificados de Recebíveis Imobiliários montaram a R\$ 8.691.670 mil em 30 de setembro de 2012, comparado com R\$ 8.680.716 mil em 31 de dezembro de 2011.
- **BC:** Em 31 de dezembro de 2011 a Brazilian Capital (BC) era responsável pela gestão de recursos, com o total de R\$ 2,5 bilhões. Durante os primeiros seis meses de 2012, período em que o resultado da Companhia foi objeto de consolidação pela BFRE, a BC reconheceu uma receita de taxas de estruturação, performance e gestão de ativos de R\$15.505.
- **Fundos de Investimentos Imobiliários:** Os FIIs reconheceram, durante o período findo em 30 de setembro de 2012, receitas provenientes de locação e vendas de imóveis no montante de R\$11.718.

Comentário do Desempenho



EVENTOS SUBSEQUENTES

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

Notas Explicativas

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

1. Contexto operacional e apresentação das demonstrações financeiras consolidadas

a) Contexto operacional

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

Em 30 de setembro de 2012 a Companhia controlava direta ou indiretamente as investidas Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária (BM), Brazilian Securities Companhia de Securitização (BS), BMSR II Participações S.A. (que detém 100% da BM) e BM Sua Casa Promotora de Vendas Ltda. (em conjunto "Companhias").

A Brazilian Finance & Real Estate S.A. e controladas detém em conjunto participações, em 30 de setembro de 2012, nos seguintes fundos de investimento, que foram objetos de consolidação: Fundo de Investimento Imobiliário Premier Realty (100%), Fundo de Investimento Imobiliário Ametista (100%), Fundo de Investimento Imobiliário Onix (100%) e BS Fundo de Investimento em Direitos Creditórios - Crédito Imobiliário (100%).

As Companhias tem suas atividades vinculadas diretamente ao mercado imobiliário, atuando: (i) nos financiamentos de empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais para incorporadoras/construtoras e pessoas físicas; (ii) na aquisição e securitização de créditos hipotecários e imobiliários, assim compreendida a compra, venda e prestação das respectivas garantias em créditos hipotecários e imobiliários; a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, podendo emitir outros títulos de créditos; e a prestação de serviços e realização de outros negócios referentes a operações no mercado secundário de hipotecas e créditos imobiliários, de acordo com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997; (iii) na administração e na operação de ativos imobiliários em benefício de terceiros, no território nacional, na prestação de serviços de assessoria e consultoria no setor imobiliário a terceiros, na administração de valores mobiliários e na prestação de serviços de consultoria e estruturação técnica-financeira para obtenção de recursos junto a investidores para projetos de cunho imobiliário e (iv) investimentos em imóveis para renda com o objetivo de auferir renda de locação e apreciação de capital.

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

Em 19 de julho de 2012, os acionistas da Companhia ("BFRE"), reunidos em Assembleia Geral Extraordinária, aprovaram a cisão parcial com a incorporação da parcela cindida pela BPMB IV Participações S.A. ("BPMB IV"), por meio da qual foi cindida da BFRE e vertido para a BPMB IV o investimento detido na Brazilian Capital Companhia de Gestão de Investimentos ("Brazilian Capital"), no valor de R\$ 1.941. Adicionalmente, também na mesma data e após a cisão descrita acima, foram concluídas: (i) a aquisição indireta, pelo Banco Panamericano S.A., de 100% do capital social da BFRE, e consequentemente dos ativos de origem, financiamento e securitização desenvolvidos pelas controladas da BFRE, quais sejam: BM Sua Casa Promotora de Vendas Ltda., Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária e Brazilian Securities Companhia de Securitização; e (ii) a aquisição indireta, pelo BTG Pactual, de 100% do capital social da Brazilian Capital, a qual desenvolve atividades de gestão de investimentos em ativos imobiliários e que também atua como gestora e/ou consultora de investimentos para fundos de investimento imobiliários ou em participação.

b) Apresentação das informações trimestrais

As informações trimestrais individuais foram elaboradas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, de acordo com a Lei das Sociedade por ações e os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), inclusive o CPC 21 "Demonstração Intermediária".

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

2. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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

Base para preparação

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

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

a) Transações em moeda estrangeira

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

b) Base para consolidação

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

O processo de consolidação das contas patrimoniais e de resultado corresponde à soma horizontal dos saldos das contas do ativo, do passivo, das receitas e despesas proporcionalmente à participação societária direta ou indireta detida pela Brazilian Finance & Real Estate S.A. em cada controlada e fundos de investimento imobiliário exclusivos, segundo a sua natureza, complementada pela eliminação dos saldos de contas correntes e outras contas integrantes do ativo e/ou passivo mantidos entre as Companhias. As receitas e despesas das controladas e fundos de investimento imobiliário exclusivos foram consolidadas pela Companhia para o período ou a partir do mês de sua aquisição/constituição até 30 de setembro de 2012.

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

c) Definições e classificação dos instrumentos financeiros

i. Definições

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

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

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

Notas Explicativas

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

ii. Data de reconhecimento

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

iii. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

iv. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação, e derivativos não designados como instrumentos de cobertura em estruturas de cobertura contábil (*hedge accounting*).
- Outros ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros híbridos não mantidos para negociação e mensurados, em sua totalidade, ao valor justo. Os ativos financeiros também são classificados nessa categoria com o propósito de fornecimento de informações mais relevantes aos usuários das informações trimestrais, seja por eliminar ou reduzir significativamente as inconsistências de reconhecimento ou mensuração ("divergências contábeis") derivadas da mensuração de ativos ou passivos e reconhecimento de resultado em bases diversas, seja porque há um grupo de ativos financeiros ou passivos financeiros (ou ambos) que é gerido e cujo desempenho é avaliado com base no seu valor justo (de acordo com uma estratégia documentada de gestão de risco ou de investimento).
- Ativos financeiros disponíveis para venda: essa categoria inclui os ativos financeiros não classificados como "Investimentos mantidos até o vencimento", "Empréstimos e recebíveis" ou "Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado" e os instrumentos de patrimônio emitidos por outras entidades que não são subsidiárias, coligadas e entidades controladas em conjunto. São demonstrados ao valor justo com as alterações no valor justo reconhecidas em componente destacado de "ajuste de avaliação patrimonial" no patrimônio líquido, líquido de efeitos tributários, com exceção de eventuais perdas por redução do valor recuperável e juros destes ativos os quais são reconhecidas no resultado. Quando o investimento é alienado ou tem indícios de perda por redução do valor recuperável, o resultado anteriormente acumulado na conta de ajustes ao valor justo no patrimônio líquido é reclassificado para o resultado.
- Empréstimos e recebíveis: essa categoria inclui empréstimos (operações de crédito), financiamentos e outros recebíveis com ou sem característica de concessão de crédito, com base em sua natureza, independentemente do tipo de tomador e da forma de concessão de crédito. A característica preponderante do grupo de empréstimos e recebíveis é a não existência de mercado ativo, sendo estes mensurados pelo custo amortizado, deduzido por eventual redução no valor recuperável, sendo as receitas deste grupo reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.
- Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui os instrumentos de dívida, com vencimento fixo e pagamentos fixos ou determináveis, para os quais a Companhia tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

v. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- "Caixa e equivalente de caixa": saldos de caixa e de depósitos à vista.
- "Instrumentos de dívida": títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- "Instrumentos de patrimônio": instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como ações e quotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para a emissora, exceto investimentos em subsidiárias, em entidades ou fundos controlados ou coligados.
- "Operações de crédito": compreende financiamentos imobiliários para término de obra e aquisição ou reforma de imóveis residenciais, efetuados pela controlada Brazilian Mortgages.
- "Recebíveis imobiliários": inclui carteiras de financiamentos imobiliários e recebíveis de aluguéis adquiridas pela controlada Brazilian Securities, que serão utilizadas como lastro para futuras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.
- "Derivativos": inclui o valor justo em favor da Companhia dos derivativos que não foram designados como instrumento de cobertura em estruturas de cobertura contábil dos instrumentos de *hedge* (*hedge accounting*).
- "Empréstimos e adiantamentos a instituições financeiras": créditos de qualquer natureza, inclusive em operações realizadas no mercado aberto, em nome de instituições financeiras e outras entidades cujo funcionamento seja condicionado à autorização do Banco Central do Brasil.
- "Benefício residual em operações securitizadas": corresponde ao saldo residual, líquido de eventuais garantias prestadas, dos patrimônios separados das operações securitizadas que, de acordo com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, 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:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Aplicações financeiras ao valor justo				
Ativos financeiros para negociação - Instrumentos de dívida (nota 5)	84.303	25.160	343.988	386.106
Ativos financeiros para negociação - Instrumentos de patrimônio (nota 6)	3.578	29.248	3.578	170.247
Ativos financeiros para negociação - Operações de crédito (nota 7)	-	-	-	100.885
Ativos financeiros para negociação - Recebíveis imobiliários (nota 8)	-	-	153.549	139.415
Ativos financeiros mensurados ao valor justo - Derivativos (nota 16)	-	-	6.877	17.461
Total	87.881	54.408	507.992	814.114
Aplicações financeiras ao valor justo				
Ativos financeiros disponíveis para venda - Instrumentos de dívida (nota 5)	12.670	14.910	99.616	156.212
Ativos financeiros disponíveis para venda - Instrumentos de patrimônio (nota 6)	-	71.384	-	71.384
Total	12.670	86.294	99.616	227.596

Notas Explicativas

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

Clientes				
Empréstimos e recebíveis - Empréstimos e adiantamentos a instituições financeiras (nota 4)	-	3.635	345.999	83.943
Empréstimos e recebíveis - Instrumentos de dívida (nota 5)	2.838	15.220	359.944	70.195
Empréstimos e recebíveis - Operações de crédito (nota 7)	-	-	1.203.780	884.639
Empréstimos e recebíveis - Outros empréstimos e recebíveis (nota 9)	125	15.238	6.838	25.717
Empréstimos e recebíveis - Benefício residual em operações securitizadas (nota 39.f - a)	-	-	14.565	15.922
Total	2.963	34.093	1.931.126	1.080.416
Outras contas a receber				
Outros ativos (nota 10)	50	9.721	12.486	2.001
Total	50	9.721	12.486	2.001

vi. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

vii. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

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

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

A composição dos passivos financeiros é a seguinte:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Outros passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado - Obrigações de empréstimos no exterior (nota 19)	-	-	205.994	189.064
Total	-	-	205.994	189.064
Passivos financeiros ao custo amortizado - Obrigações por títulos e valores mobiliários (nota 17)	10.825	9.803	1.220.015	897.812
Passivos financeiros ao custo amortizado - Obrigações de empréstimos no país (nota 18)	13	60.420	175.503	313.222
Total	10.838	70.223	1.395.518	1.211.034

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 exercício, 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.

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

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

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

Notas Explicativas

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

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

ii. Mensuração dos passivos financeiros

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

iii. Técnicas de avaliação

A tabela a seguir mostra um resumo dos valores justos dos ativos e passivos financeiros no período findo em 30 de setembro de 2012 e 31 de dezembro de 2011, classificados com base nos diversos métodos de mensuração adotados pela Companhia para apurar seu valor justo:

	30/09/2012			31/12/2011			Consolidado
	Cotações publicadas de preço em mercados ativos (Nível I)	Modelos internos (Nível II)	Total	Cotações publicadas de preço em mercados ativos (Nível I)	Modelos internos (Nível II)	Total	
Ativos financeiros para negociação	8.533	499.459	507.992	184.684	629.430	814.114	
Ativos financeiros disponíveis para venda	86.946	12.670	99.616	206.017	21.579	227.596	
Outros passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado	205.994	-	205.994	189.064	-	189.064	

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, investimentos em fundos de investimento imobiliário, cujas cotas são negociadas em mercado ativo e, portanto, possui preço disponível ao mercado, e operações de *swap* (derivativos) e respectivo objeto de *hedge*, cujo valor justo é apurado com base nas cotações e taxas divulgadas pela BM&F.

- Nível II: Na ausência de cotações públicas, a Administração, através de modelos internos, faz a sua melhor estimativa do preço que seria fixado pelo mercado. Para tanto, utiliza dados baseados em parâmetros de mercado observáveis. Os ativos financeiros e respectivos critérios de avaliação estão apresentados na tabela que segue.

- Nível III: Caso também não existam disponíveis dados baseados em parâmetros de mercado observáveis, a Administração se utiliza de informações e modelos internos para a apuração do melhor valor justo dos ativos e passivos financeiros. Em 30 de setembro de 2012 e 31 de dezembro de 2011 não havia instrumentos financeiros enquadrados nesse nível. Não obstante, a Companhia avalia os Imóveis para renda utilizando como parâmetro informações e modelos internos, conforme divulgado na nota 13.b.

Não houve reclassificações entre o nível I e o nível II nos períodos de 30 de setembro de 2012 e 31 de dezembro de 2011.

A seguir, os instrumentos financeiros apresentados ao valor justo cuja mensuração foi baseada em modelos internos (Nível II) em 30 de setembro de 2012:

	Valores justos calculados utilizando-se	Técnicas de avaliação	Principais premissas
	modelos internos		
ATIVO:			
Ativos financeiros para negociação			
Instrumentos de dívida	342.332	Método do valor presente	Operações recentes efetuadas (características e riscos similares)
Recebíveis imobiliários	153.549	Método do valor presente	Operações recentes efetuadas (características e riscos similares)
Instrumentos de patrimônio	3.578	Método do valor presente	Operações recentes efetuadas (características e riscos similares)
Total	499.459		
Ativos financeiros disponíveis para venda			
Instrumentos de dívida	12.670	Método do valor presente	Operações recentes efetuadas (características e riscos similares)
Total	12.670		

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

v. Operações de hedge

O Grupo BFRE utiliza derivativos financeiros para os seguintes fins: (i) hedge econômico cambial para proteção contra oscilações na cotação do dólar (passivo com o BID), (ii) hedge econômico para operações securitizadas, e (iii) possibilidade de venda de CRI's a investidores nacionais. Embora a Companhia faça uso de derivativos como proteção, ela não aplica a chamada contabilização de "hedge accounting", sendo adotado o "fair value option".

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:

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

Notas Explicativas

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

- a. Um passivo financeiro correspondente, por um valor igual à contraprestação recebida; esse passivo é mensurado subsequentemente pelo custo amortizado.
 - b. A receita do ativo financeiro transferido não baixado e qualquer despesa incorrida com o novo passivo financeiro.
- iii. Se a Companhia não transfere nem retém substancialmente todos os riscos e benefícios associados ao ativo financeiro transferido - venda de ativos financeiros com uma opção de compra comprada ou uma opção de venda lançada que não esteja significativamente fora do preço, securitização de ativos na qual o cedente retenha uma dívida subordinada ou outro tipo de melhoria de crédito em relação a uma parcela do ativo transferido, e outras hipóteses similares - é feita a seguinte distinção:
- a. Se a Companhia não retém o controle do ativo financeiro transferido, o ativo é baixado e quaisquer direitos ou obrigações retidos ou criados na transferência são reconhecidos.
 - b. Se a Companhia retém o controle, ele continua a reconhecer o ativo financeiro transferido por um valor equivalente à sua exposição a variações de valor e reconhece um passivo financeiro associado ao ativo financeiro transferido. O valor contábil líquido do ativo transferido e do respectivo passivo é o custo amortizado dos direitos e das obrigações retidos, se o ativo transferido for mensurado ao custo amortizado, ou o valor justo dos direitos e das obrigações retidos, se o ativo transferido for mensurado ao valor justo.

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

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

f) Ativos financeiros não recuperáveis

i. Definição

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

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

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

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

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

ii. Empréstimos e recebíveis registrados ao custo amortizado

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

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

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

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

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

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

- Identificação de contratos que apresentem potencial de default: baseado em análises estatísticas, 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 pelo custo amortizado, já deduzido do valor justo das respectivas garantias, quando este não for suficiente para cobrir eventuais inadimplências.

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

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

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

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

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

iv. Instrumentos de patrimônio mensurados ao custo de aquisição

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

Notas Explicativas

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

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

g) Operações compromissadas

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

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

h) Imobilizado

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

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

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

Em 30 de setembro de 2012, a Administração efetuou a revisão da vida útil dos itens integrantes do ativo imobilizado e concluiu que as mesmas, até então consideradas, permanecem adequadas.

A Companhia avalia, na data-base das informações trimestrais, se há qualquer indicação de que um ativo pode ser não recuperável (ou seja, seu valor contábil excede seu valor recuperável). Se esse for o caso, o valor contábil do ativo é reduzido ao seu valor recuperável e as despesas de depreciação futuras são ajustadas proporcionalmente ao valor contábil revisado e à nova vida útil remanescente.

Como resultado dessa avaliação, a Companhia apurou que os referidos ativos não estão registrados por montantes superiores aos valores prováveis de recuperação, fato pelo qual não houve a necessidade de efetuar eventuais ajustes.

i) Contabilização de operações de arrendamento

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

j) Ativo intangível

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

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

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

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

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

O intangível inclui:

- Softwares em uso, os quais são amortizados pelo prazo estimado de seu benefício econômico, em cinco anos.

- Até agosto de 2012, montantes pagos pela aquisição de atividades de administração dos Fundos de Investimentos Imobiliários (nota 15), que não estavam sendo amortizados. A Administração avaliava os referidos ativos, não havendo indicativos de apresentação dos mesmos por montantes superiores aos valores de recuperação.

k) Imóveis para renda

Os imóveis para renda estão demonstrados aos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida. A variação no valor justo dos imóveis para renda é reconhecida na demonstração do resultado, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

l) Provisões e ativos e passivos contingentes

A Administração, ao elaborar suas Informações Trimestrais efetua distinção entre:

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

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

Adicionalmente, a Companhia constitui provisões para pagamento de bônus de Diretoria e participações dos funcionários nos lucros, por se tratarem de obrigações construtivas, no âmbito do CPC 33 - Benefícios a Empregados (nota 2.q).

Notas Explicativas

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

m) Reconhecimento de receitas e despesas

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

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

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

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

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

n) 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 trimestre 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.

o) Imposto de renda e contribuição social

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

De acordo com a Medida Provisória nº 449/08, convertida na Lei nº 11.941/09, as modificações no critério de reconhecimento de receitas, custos e despesas computadas na aplicação do lucro líquido do exercício, introduzidas pela Lei nº 11.638/07 e pelos artigos 36 e 37 da referida Medida Provisória, não tem efeitos para fins de apuração do lucro real da pessoa jurídica optante pelo Regime Tributário de Transição - RTT, devendo ser considerados, para fins tributários, os métodos e critérios contábeis vigentes em 31 de dezembro de 2007. Para fins contábeis, os efeitos tributários da adoção da Lei nº 11.638/07 estão registrados nos ativos e passivos diferidos correspondentes.

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

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

p) Demonstração dos fluxos de caixa

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

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

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

q) Bônus de Diretoria e participação de empregados no lucro

Os bônus de Diretoria e participação de empregados no lucro são provisionados ao longo de cada trimestre, 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.

r) 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 de julho de 2012, as ações preferenciais passam a ter o direito ao recebimento de dividendos 10% maior do que o atribuído a cada ação ordinária. A diferença apresentada entre o lucro básico e o diluído refere-se a contemplação de ações potenciais com efeito de diluição. As informações sobre essas potenciais ações estão sendo divulgadas na nota 22.f.

s) Contratos de construção de imóveis

Conforme Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliárias Brasileiras, aprovada pela Deliberação CVM nº 653/10, a interpretação da Administração com base na referida Orientação é de que os contratos de construção de imóveis da Companhia, no ambiente econômico brasileiro, se caracterizam como contratos de venda de unidades onde ocorre a transferência contínua dos riscos e benefícios significativos sobre tais bens, que permitem o reconhecimento das receitas e custos à medida que ocorrem essas transferências. Durante os exercícios de 2012 e de 2011, a Companhia não possuía contratos dessa natureza.

t) 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.

u) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

ii) Valor justo dos imóveis para renda: Conforme descrito na nota 2(k), o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo, projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre referidos imóveis estão disponíveis na nota 13.

Notas Explicativas

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

iii) Constituição de créditos tributários: De acordo com as informações divulgadas na nota 2(o), 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 20 apresenta informações detalhadas sobre impostos diferidos, bem como a expectativa de prazo para suas realizações.

iv) Baixa de ativos financeiros: de acordo com a informação divulgada na nota 2(e), os recebíveis imobiliários, lastros de operações securitizadas sem cláusula de cobrança, são baixados quando da emissão dos respectivos CRIs e os eventuais benefícios residuais são reconhecidos de acordo com o período de competência. A nota 39(f) apresenta o resumo dos saldos de CRIs.

v) Normas e alterações de normas que ainda não estão em vigor

As normas e alterações das normas existentes a seguir foram publicadas pelo IASB até a data das informações trimestrais e são obrigatórias para os períodos contábeis iniciados em 1º de janeiro de 2012, ou após essa data, ou para períodos subsequentes. Todavia não houve adoção antecipada dessas normas e alterações de normas pelo Grupo, bem como esses documentos não foram aprovados pelo CPC e CVM para adoção antecipada pelas Companhias abertas brasileiras. (IFRS 9 - "Instrumentos Financeiros", IFRS 10 - "Demonstrações Financeiras Consolidadas", IFRS 11 - "Acordos em Conjunto", IFRS 12 - "Divulgação de interesses em outras entidades" e IFRS 13 - "Mensuração de Valor Justo").

3. Caixa e equivalente de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Caixa	-	-	-	4
Depósitos bancários	23	53	4.402	12.001
Total	23	53	4.402	12.005

4. Empréstimos e adiantamentos a instituições financeiras

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

Classificação:	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Empréstimos e recebíveis	-	3.635	345.999	83.943
Total	-	3.635	345.999	83.943

Tipo:	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Operações compromissadas	-	3.635	-	9.905
Certificados de Depósito Interfinanceiro - CDI	-	-	345.999	74.038
Total	-	3.635	345.999	83.943

Os empréstimos e adiantamentos a instituições financeiras, em 30 de setembro de 2012, apresentam os seguintes vencimentos finais e taxas de remuneração:

Descrição	Taxa	Vencimento até
Operações compromissadas	100,00% a 103,00% CDI	03/12/2012
Certificados de Depósito Interfinanceiro	98,00% a 105,00% CDI	24/09/2013

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

5. Instrumentos de dívida

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

Classificação:	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Ativos financeiros para negociação	84.303	25.160	343.988	386.106
Ativos financeiros disponíveis para venda	12.670	14.910	99.616	156.212
Empréstimos e recebíveis	2.838	15.220	359.944	70.195
Total	99.811	55.290	803.548	612.513

Tipo:	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	96.973	40.070	355.002	401.016
Certificados de Depósito Bancário - CDB	2.838	15.220	181.921	31.455
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	-	-	37.513	141.302
Fundo de Investimento de Renda Fixa ^(c)	-	-	2.105	9.029
Cotas de Fundos de Investimento ^(d)	-	-	713	-
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	-	-	51.089	-
Certificados de Depósito Bancário - CDB ^(a)	-	-	169.356	24.169
Fundo de Investimento de Renda Fixa ^(b)	-	-	5.815	5.508
Outros	-	-	34	34
Total	99.811	55.290	803.548	612.513

(a) Em 30/09/2012, no Consolidado, inclui R\$ 2.519 (31/12/2011 - R\$ 2.363) depositado a título de seguro caução na aquisição de recebíveis, R\$ 3.654 (31/12/2011 - R\$ 3.586) correspondente a recursos de aplicações financeiras vinculadas as securitizações de recebíveis com cláusula de cobertura de patrimônio líquido negativo, R\$ 14.260 (31/12/2011 - R\$ 17.617) vinculado ao pagamento de carteiras de recebíveis adquiridas e cobertura de inadimplências, R\$ 148.102 (31/12/2011 - R\$ 603) restrito ao contrato de linha de crédito com o BID, R\$ 821 referente a depósito de valores a repassar, decorrente do encerramento da operação das séries 210 e 211 e R\$ 169.356 referente a certificados de depósitos bancários do BTG Pactual, vinculados à garantias prestadas sobre captação de recursos.

(b) Em 30/09/2012 e 31/12/2011, corresponde a saldo vinculado para uma possível cobertura de inadimplência da série 212.

(c) Em 30/09/2012 e 31/12/2011, as aplicações em fundo de investimento estão representadas por cotas do Supreme Renda Fixa Crédito Privado Fundo de Investimento, que é um fundo para investimento exclusivo dos FIs. As cotas do Supreme RF Crédito Privado FI (administrado pelo Banco Itaúcard S.A.) não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do Supreme RF Crédito Privado FI é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos - títulos de emissão de instituições financeiras de primeira linha e títulos públicos federais.

(d) Corresponde a aplicações do FIDC em cotas do fundo Bradesco FI Referenciado DI Federal Extra, que é um Fundo de Longo prazo, cuja classificação é "Referenciado DI". A rentabilidade do fundo nos últimos 12 meses foi de 9,39%.

Notas Explicativas

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

Os instrumentos de dívida, em 30 de setembro de 2012, apresentam os seguintes vencimentos finais e taxas de remuneração:

Descrição	Taxa	Vencimento até
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	8,00% a.a a 46,40% a.a + IGPM, 11% a.a + TR, 11,80% a.a a 12,50% a.a, sem indexação e 94% do CDI	20/12/2041
Certificados de Depósito Bancário - CDB	95% a 102% CDI	11/11/2027
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	Selic	07/09/2015
Fundo de Investimento de Renda Fixa	96% CDI	Não aplicável

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

6. Instrumentos de patrimônio

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

Classificação:	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Ativos financeiros para negociação	3.578	29.248	3.578	170.247
Ativos financeiros disponíveis para venda	-	71.384	-	71.384
Total	3.578	100.632	3.578	241.631

Tipo:		Controladora		Consolidado	
		30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Cotas de Fundos de Investimento ^(a)	Livre	3.578	68.776	3.578	122.977
Cotas de Fundos de Investimento ^(b)	Vinculado	-	31.856	-	118.654
Total		3.578	100.632	3.578	241.631

(a) Inclui cotas de Fundo Imobiliário as quais encontram-se vinculadas a opções de venda e compra por preços determinados equivalentes, condições tal já refletidas na mensuração do referido ativo.

(b) Em 31/12/2011, tanto no consolidado como na controladora, refere-se a cotas de fundos vinculadas à garantias prestadas sobre captação de recursos.

7. Operações de crédito

a) Classificação para fins de mensuração

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

	Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011
Operações de crédito - Para negociação	-	100.885
Operações de crédito - Empréstimos e recebíveis	1.213.224	889.616
Provisão para Impairment	(9.444)	(4.977)
Total de operações de créditos, líquido	1.203.780	985.524
Total de operações de créditos	1.213.224	990.501

b) Composição por modalidade

	Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011
Empréstimos	284.395	184.337
Crédito imobiliário - fins imobiliários	120.911	88.847
Crédito imobiliário - fins habitacionais	807.918	717.317
Total	1.213.224	990.501

c) Diversificação por prazo

	Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011
Vencidos a partir de 15 dias	8.492	4.778
Vencidos até 15 dias e a vencer até 90 dias	156.229	195.383
A Vencer entre 91 e 360 dias	510.275	319.861
A Vencer há mais de 360 dias	538.228	470.479
Total	1.213.224	990.501

Notas Explicativas

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

d) Diversificação por tipo de taxa de juros

	Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011
Juros prefixados	73.298	75.539
Juros pós-fixados	1.139.926	914.962
Total	1.213.224	990.501

e) Provisão para perdas por não recuperação (impairment)

	Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011
Saldo inicial	(4.977)	(1.330)
Adições líquidas ^(a)	(4.467)	(3.647)
Saldo no final do período	(9.444)	(4.977)

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

8. Recebíveis imobiliários

a) Composição

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

Classificação:	Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011
Ativos financeiros para negociação	153.549	139.415
Tipo:		
Recebíveis imobiliários de empresas nacionais	153.549	139.415

b) Detalhes

	Vencimento final	Index	Juros % a.a.	30/09/2012	31/12/2011
Tranches 95 e 96 ^{(a) (b)}	01/09/2027	TR	8,65	14.620	18.785
Cédula de Crédito Imobiliário - CCI - BS ^(b)	06/03/2042	INCC, IGPM ou TR	até 17,09	133.793	120.630
Contratos Imobiliários ^(c)	25/05/2023	IGPM	11,39	5.136	-
Total				153.549	139.415

(a) As referidas tranches já foram securitizadas.

(b) Em 30 de setembro de 2012, o total de parcelas em atraso há mais de 90 dias dos recebíveis imobiliários é de R\$ 5.934 (31/12/2011 - R\$ 2.644).

(c) Referem-se a contratos imobiliários que estão registrados no ativo do BS FIDC, objeto de consolidação.

c) Qualidade do crédito

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

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

9. Outros empréstimos e recebíveis

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Contas a receber por serviços prestados ^(a)	-	-	330	7.120
Transações pendentes de liquidação	125	231	3	-
Operações de mútuo ^(c)	-	15.007	-	15.007
Créditos imobiliários a efetivar	-	-	4.632	1.282
Títulos e créditos a receber sem característica de concessão de crédito ^(b)	-	-	1.873	2.308
Total	125	15.238	6.838	25.717

(a) No consolidado incluem, substancialmente, valores a receber decorrentes da prestação de serviços pela BM, BMSC e BS, recebidos substancialmente no mês subsequente.

(b) Refere-se, na BM, a valores provenientes de adiantamentos de comissão, conforme instrumentos datados de 10 de junho de 2008 e 29 de junho de 2011.

(c) Em 31 de dezembro de 2011, refere-se a operação de mútuo realizada com membro do pessoal-chave da administração (vide nota de Partes Relacionadas – Nota 36.a), com juros de 100% da variação positiva do CDI, capitalizados diariamente até o efetivo pagamento do mútuo, e limitados a 12% ao ano, conforme "Instrumento Particular de Contrato de Mútuo", celebrado em 05 de setembro de 2011. A referida operação foi liquidada em 19 de julho de 2012.

10. Outros ativos

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Dividendos a receber ^(a)	-	9.632	-	-
Adiantamentos para despesas	-	-	286	387
Bens não de uso próprio ^(b)	-	-	11.059	1.153
Outros ^(c)	50	89	1.141	461
Total	50	9.721	12.486	2.001

(a) Em 31 de dezembro de 2011, na controladora, referem-se a dividendos a receber da controlada BMSR II e Brazilian Securities nos montantes de R\$ 1.026 e R\$ 8.606, respectivamente.

(b) BNDU - Ativos não depreciáveis recebidos pela Companhia em liquidação total ou parcial de ativos financeiros, representativos de contas a receber de terceiros, destinados a venda em até um ano, mensurados ao custo e reduzidos ao valor de realização com a constituição de provisão para ajuste ao valor recuperável dos ativos, conforme aplicável.

(c) Em 30 de setembro de 2012, no consolidado, inclui substancialmente R\$ 837 (31/12/2011 - R\$ 251) referente adiantamento de 13º salário, salários e férias.

Notas Explicativas

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

11. Investimentos em fundos controlados

a) Controladora

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

	Participação %		Investimentos em fundos controlados		Resultados de participação em fundos controlados	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	30/09/2011
FII Premier Realty	100,00%	100,00%	1.254	(1.842)	(1.397)	(372)
FII BM Asset ^(a)	-	-	-	-	-	(115)
FII Brasília Parking ^(b)	-	-	-	-	-	(130)
FII Property Invest ^(c)	-	11,63%	-	14.222	1.125	1.825
FII Onix	100,00%	100,00%	149	246	(97)	(130)
FII Rubi ^(d)	-	-	-	-	-	(129)
FII Diamante ^(e)	-	-	-	-	-	(16)
FII Ametista ^(f)	100,00%	-	424	-	(66)	-
Total			1.827	12.626	(435)	933

(a) FII encerrado em maio de 2011.

(b) Em maio de 2011 a Companhia deixou de ter influência significativa sobre esse FII.

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

(d) Em outubro de 2011 a Companhia deixou de ter influência significativa sobre esse FII.

(e) Em novembro de 2011 a Companhia deixou de ter influência significativa sobre esse FII.

(f) FII consolidado a partir de fevereiro de 2012.

b) Consolidado

Os fundos de investimento imobiliário que foram objetos de consolidação em 30 de setembro de 2012 e 31 de dezembro de 2011, cujas quotas são detidas pela Controladora ou, também, pelas demais empresas do Grupo BFRE, estão assim representados:

	Quantidade de cotas possuídas		Cotas possuídas em %		Patrimônio líquido		Lucro (prejuízo)
	30/09/2012	31/12/2011	Ativo	Passivo	30/09/2012	30/09/2011	
FII Premier Realty	170.300	100,00%	2.241	987	1.254	(1.397)	
FII Onix	5.000	100,00%	164	15	149	(97)	
FII Ametista	5.000	100,00%	439	15	424	(66)	
BS FIDC ^(a)	7.300	100,00%	7.649	34	7.300	315	

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

	Quantidade de cotas possuídas		Cotas possuídas em %		Patrimônio líquido		Lucro (prejuízo)
	30/09/2012	31/12/2011	Ativo	Passivo	30/09/2012	30/09/2011	
FII Premier Realty	59	100,00%	6.831	8.673	(1.842)	(4.052)	
FII BM Asset ^(a)	-	-	-	-	-	(115)	
FII Brasília Parking ^(b)	-	-	-	-	-	(130)	
FII Property Invest	913.013	100,00%	170.795	48.530	122.265	26.751	
FII Onix	5.000	100,00%	259	13	246	(160)	
FII Rubi ^(c)	-	-	-	-	-	(140)	
FII Diamante ^(d)	-	-	-	-	-	(24)	

(a) FII encerrado em maio de 2011, portanto, os resultados consolidados referem-se ao período de janeiro a maio de 2011.

(b) Em maio de 2011 a Companhia deixou de ter influência significativa sobre esse FII, assim, os resultados consolidados referem-se ao período de janeiro a maio de 2011.

(c) Em outubro de 2011 a Companhia deixou de ter influência significativa sobre esse FII, assim, os resultados consolidados referem-se ao período de janeiro a outubro de 2011.

(d) Em novembro de 2011 a Companhia deixou de ter influência significativa sobre esse FII, assim, os resultados consolidados referem-se ao período de janeiro a novembro de 2011.

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

12. Participações em controladas

a) Resumo das atividades das empresas controladas

A seguir apresenta-se um resumo das atividades das empresas, todas localizadas no Brasil, controladas direta ou indiretamente:

- Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária (BM) - tem como objeto social a prática das atividades inerentes às Companhias Hipotecárias conforme definido na Resolução nº 2.122/94 do Conselho Monetário Nacional.
- Brazilian Securities Companhia de Securitização (BS) - tem como objetivo social a aquisição e securitização de créditos hipotecários e imobiliários, assim compreendida a compra, venda e prestação das respectivas garantias em créditos hipotecários e imobiliários; a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, podendo emitir outros títulos de créditos; e a prestação de serviços e realização de outros negócios referentes a operações no mercado secundário de hipotecas e créditos imobiliários, de acordo com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.
Como parte da reorganização societária do Grupo, em 20 de junho de 2006 os acionistas da Companhia aprovaram a incorporação da empresa controladora Ourinvest Securities Participações Ltda., cujo único ativo era a participação societária na BS. No momento da incorporação, o ágio registrado na empresa incorporada, assim como a correspondente provisão no valor de R\$ 11.450, foram registrados, nos termos das Instruções CVM nº 319/99 e 349/01, não acarretando aumento de capital social ou patrimônio líquido da BS.
- Brazilian Capital Cia de Gestão de Investimentos Imobiliários (BC) - tem como objetivo social: aquisição, direta ou indireta, em benefício de terceiros, sejam ou não relacionados com a Companhia, de ativos imobiliários localizados no território brasileiro; a administração e a operação de ativos imobiliários em benefício de terceiros, sejam ou não relacionados com a Companhia; a prestação de serviços de assessoria e consultoria no setor imobiliário a terceiros, sejam ou não relacionados com a Companhia; a participação em outras sociedades, civis ou comerciais, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou quotista; a administração de carteiras de valores mobiliários e a prestação de serviços a terceiros, de consultoria e estruturação técnica-financeira, para obtenção de recursos junto a investidores para projetos de cunho imobiliário. Conforme divulgado na nota 1, em 19 de julho de 2012, os acionistas da BFRE, reunidos em Assembleia Geral Extraordinária, aprovaram a cisão parcial com a incorporação da parcela cindida pela BPMB IV, por meio da qual foi cindido da BFRE e vertido para a BPMB IV o investimento detido na Brazilian Capital.
- A BM Sua Casa Promotora de Vendas Ltda. - foi constituída em 12 de abril de 2007, tendo como objetivo social: a intermediação de negócios; a promoção de vendas na captação de recursos financeiros e contratação de serviços, agindo em nome próprio ou de terceiros, podendo receber valores, promover cobranças extrajudiciais, contratar, gerir recursos, e ainda, sub-rogar, ceder, alienar, promover, transferir, a título gratuito ou oneroso, direitos e obrigações a terceiros interessados; a prestação de serviços de recepção e encaminhamento de pedidos de empréstimo e financiamento, bem como o levantamento de dados cadastrais e a participação como quotista ou acionista em outras sociedades.

Notas Explicativas

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

b) Composição

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

	Participação direta em %		Investimentos		Controladora Resultados de equivalência patrimonial	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	30/09/2011
	BMSR II Participações S.A.	100,00%	100,00%	279.943	205.604	24.333
Brazilian Securities Companhia de Securitização	100,00%	100,00%	194.140	200.105	(5.966)	30.228
Brazilian Capital Cia. de Gestão de Investimentos Imobiliários ^(a)	-	100,00%	-	6.114	6.919	10.220
BM Sua Casa Promotora de Vendas Ltda.	100,00%	100,00%	196.457	220.776	(24.319)	3.023
Total			670.540	632.599	967	56.248

(a) Em 19 de julho de 2012, o investimento foi cindido para a BPMB IV Participações S.A., conforme nota 1.

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

c) Variações

As variações no saldo dessa rubrica foram as seguintes:

	Controladora	
	30/09/2012	31/12/2011
Saldo inicial	632.599	562.651
Aquisições e integralizações de capital ^(a)	50.000	10.000
Resultado de equivalência patrimonial	967	85.223
Ajuste ao valor de mercado de controladas (contabilização reflexa)	7	8
Dividendos	(11.091)	(25.283)
Baixa investimento	(1.942)	-
Saldo no final do período	670.540	632.599

(a) Em 30 de setembro 2012 e 31 de dezembro de 2011, refere-se ao aumento do capital social, na controlada BMSR II, conforme Assembleias Gerais Extraordinárias de 07 de fevereiro de 2012 e 12 de dezembro de 2011, respectivamente.

d) Perdas por não-recuperação

Não foram contabilizadas perdas por não-recuperação em relação a investimentos em controladas em 30 de setembro de 2012 e 31 de dezembro de 2011.

e) Informações financeiras das controladas

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

	30/09/2012							
	Cotas possuídas	Ações possuídas ON	Ações possuídas		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado
			ON	PN				
BMSR II Participações S.A.	-	499.328	499.326	-	1	279.943	24.333	
Brazilian Securities Companhia de Securitização	-	45.845.984	-	625.777	431.637	194.140	(5.966)	
Brazilian Capital Cia. de Gestão de Investimentos Imobiliários	-	-	-	-	-	-	6.919	
BM Sua Casa Promotora de Vendas Ltda.	171.999.998	-	-	203.855	7.398	196.457	(24.319)	
	31/12/2011							
	Cotas possuídas	Ações possuídas ON	Ações possuídas		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado
			ON	PN				
BMSR II Participações S.A.	-	401.652	401.650	206.630	1.026	205.604	21.613	
Brazilian Securities Companhia de Securitização	-	45.845.984	-	585.461	385.356	200.105	36.235	
Brazilian Capital Cia. de Gestão de Investimentos Imobiliários	-	8.499.999	-	10.751	4.637	6.114	13.566	
BM Sua Casa Promotora de Vendas Ltda.	171.999.998	-	-	237.454	16.678	220.776	13.809	

13. Imóveis para renda

a) Composição

Em 31 de dezembro de 2011, contemplam os imóveis para renda, prontos ou em construção, de propriedade dos fundos de investimento imobiliário.

	Consolidado			
	30/09/2012		31/12/2011	
	Quantidade	Saldo	Quantidade	Saldo
Empreendimento em construção para renda ^(a)	-	-	1	167.248

(a) Corresponde a empreendimento do FII Property Invest, apresentado pelo valor justo, apurado com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada.

b) Mensuração

Os imóveis para renda, prontos ou em construção, são adquiridos e avaliados periodicamente, com base nos valores de mercado, suportados por laudos de avaliação elaborados por empresas independentes, tendo como base projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. Referido critério de avaliação se enquadra como técnica de avaliação de "nível III", conforme definido na nota 2.d.(iii).

Caso as premissas utilizadas na avaliação do valor justo dos imóveis para renda, prontos ou em fase de construção, apresentem oscilações de 10% positiva ou negativa, o valor justo destes ativos sofreriam um aumento ou redução de R\$ 16.725 em 31 de dezembro de 2011.

Notas Explicativas

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

Apresentamos a seguir a movimentação dos imóveis para renda, prontos ou em construção, que foram objetos de mensuração através de técnicas enquadradas no nível III, nota 2.d.(iii).

	Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011
Saldo inicial	167.248	225.184
Adições	-	10.783
Baixas ^(a)	(167.248)	(70.096)
Ganhos e perdas reconhecidos no resultado (inclui ajuste ao valor justo)	-	1.377
Saldo no final do período	-	167.248

(a) Imóvel pertencente ao FII Property, o qual teve suas cotas alienadas em maio de 2012.

c) Seguros

Os imóveis para renda, pertencentes aos fundos de investimento imobiliário, bem como os bens próprios e alugados encontram-se segurados quanto aos riscos e aos montantes máximos abaixo mencionados:

Natureza do bem	30/09/2012			31/12/2011		
	Quantidade de bens segurados	Tipo de cobertura	Risco máximo coberto	Quantidade de bens segurados	Tipo de cobertura	Risco máximo coberto
Empreendimento em fase de construção	-	-	-	1	(3)	137.000
Edifício	1	(1)	4.806	1	(1)	4.806
Lojas BM Sua Casa	91	(2)	12.540	91	(2)	12.250

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

(2) Incêndio, raio, explosão, danos elétricos, roubo ou furto de bens, tumultos, responsabilidade civil, quebra de vidros, vendaval ou granizo, impacto de veículos, desmoroamento total ou parcial e perda ou pagamento de aluguel.

(3) Incêndio, raio, explosão, queda de aeronaves, danos elétricos, vendaval, furacão, ciclone, tornado, equipamentos móveis e equipamentos, tumultos e greves, quebra de vidros, espelhos e mármore, anúncios luminosos e letreiros, vazamentos de sprinklers, quebra de máquinas, pequenas obras de engenharia, despesas fixas (básica), impacto de veículos, roubo de bens, desmoroamento e responsabilidade civil do síndico e do condomínio.

14. Imobilizado

Os imobilizados da Companhia dizem respeito ao imobilizado para uso próprio. A Companhia possui imobilizados arrendados sob a condição de arrendamentos financeiros, especificamente sistema de processamento de dados. A Companhia não é parte de nenhum contrato de arrendamento operacional durante o trimestre findo em 30 de setembro de 2012 e 31 de dezembro de 2011.

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

	Controladora			Consolidado		
	Custo	Depreciação acumulada	Saldo líquido	Custo	Depreciação acumulada	Saldo líquido
Instalações, móveis e equipamentos de uso	731	(201)	530	4.791	(1.461)	3.330
Sistema de processamento de dados ^(a)	1.214	(834)	380	3.645	(2.340)	1.305
Benefitorias em imóveis de terceiros	2.812	(555)	2.257	5.464	(1.503)	3.961
Outros	-	-	-	54	(8)	46
Saldos em 30 de setembro de 2012	4.757	(1.590)	3.167	13.954	(5.312)	8.642
Instalações, móveis e equipamentos de uso	728	(146)	582	4.845	(1.241)	3.604
Sistema de processamento de dados ^(a)	1.152	(656)	496	3.540	(2.013)	1.527
Benefitorias em imóveis de terceiros	2.782	(346)	2.436	5.228	(853)	4.375
Outros	-	-	-	54	(7)	47
Saldos em 31 de dezembro de 2011	4.662	(1.148)	3.514	13.667	(4.114)	9.553

(a) Inclui, na controladora e no consolidado, um saldo de R\$ 84 (31/12/2011 - R\$ 112) referente a equipamentos adquiridos através de arrendamento financeiro. A composição do valor contábil e a conciliação entre os valores futuro e presente estão apresentados a seguir :

(i) Valor contábil líquido	30/09/2012	31/12/2011
	Sistema de processamento de dados	193
(-) Depreciação acumulada	(109)	(81)
Total	84	112

(ii) Conciliação do valor futuro x valor presente	Até 1 ano	De 1 a 5 anos	30/09/2012	31/12/2011
	Valor futuro	13	-	13
(-) Juros a apropriar	-	-	-	(5)
Valor presente	13	-	13	69

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

Notas Explicativas

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Custo:				
Saldos no início do período	4.662	4.189	13.667	10.596
Adições/baixas (líquidas)	95	473	287	3.071
Saldos no final do período	4.757	4.662	13.954	13.667
Depreciação acumulada:				
Saldos no início do período	(1.148)	(604)	(4.114)	(2.317)
Baixas	-	-	599	-
Depreciação	(442)	(544)	(1.797)	(1.797)
Saldos no final do período	(1.590)	(1.148)	(5.312)	(4.114)
Ativo imobilizado (líquido)	3.167	3.514	8.642	9.553

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

15. Ativo intangível

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Com vida útil indefinida:				
Aquisição da atividade de administração de FII's ^(a)	-	-	-	24.813
Total	-	-	-	24.813
Com vida útil definida (Cinco anos):				
Software	254	254	1.478	1.400
Amortização acumulada	(196)	(158)	(755)	(587)
Total	58	96	723	813
Total intangível	58	96	723	25.626

(a) Em 15 de junho de 2010 a Brazilian Mortgages (BM) e o Banco Ourinvest (Banco) firmaram Contrato de Cessão de Direitos e Assunção de Obrigações e Outras Avenças, de forma a ceder para a BM, a totalidade das atividades de administração de Fundos Imobiliários, cessão essa válida com relação a cada um dos Fundos a partir das respectivas datas de transferência da administração ou da constituição dos fundos de investimento imobiliário em fase de estruturação, conforme aplicável, observadas as disposições contidas neste contrato e na legislação e regulamentações pertinentes. Em 19 de julho de 2012 a BM transferiu a administração dos FII's para a BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, conforme Acordo Comercial para Transferência de Administração de Investimento Imobiliário, gerando um prejuízo na venda de R\$ 1.813. Todavia, a BM auferiu receita de R\$ 4.811 com a administração dos respectivos fundos durante o terceiro trimestre de 2012 até a efetiva transferência para o novo administrador.

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Saldos iniciais	96	126	25.626	10.274
Adições/alienações (líquidas)	-	19	(24.691)	15.571
Amortizações	(38)	(49)	(212)	(219)
Saldos no final do período	58	96	723	25.626

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

O ágio proveniente da incorporação da Ourinvest Securities Participações Ltda. pela BS, encontra-se totalmente amortizado ou provisionado em períodos anteriores.

16. Derivativos

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

	30/09/2012			
	Valor de referência (notional)	Valor recebido (pago)	Valor a receber (pagar) - curva	Valor justo
Derivativos de negociação				
Risco de moeda estrangeira:				
Swaps BID ^(a)	185.619	-	6.203	6.877
Total	185.619	-	6.203	6.877
Derivativos de negociação - patrimônio separado				
Risco de taxa de juros:				
Swaps de taxa de juros ^(b)	112.224	(89)	(13.898)	(23.632)
Total	112.224	(89)	(13.898)	(23.632)

(a) Contratos pactuados como *hedge* econômico cambial (captação com o BID - nota 19).

(b) Contratos pactuados como *hedge* econômico para operações securitizadas (Swaps das séries 80 a 84 e 101 a 103), pertencentes aos patrimônios separados dos respectivos CRIs. - nota 39.f.

	31/12/2011			
	Valor de referência (notional)	Valor recebido (pago)	Valor a receber (pagar) - curva	Valor justo
Derivativos de negociação				
Risco de moeda estrangeira:				
Swaps BID ^(a)	171.040	(23.809)	15.525	17.461
Risco de taxa de juros:				
Swaps de taxa de juros ^(b)	-	(128)	-	-
Total	171.040	(23.937)	15.525	17.461
Derivativos de negociação - patrimônio separado				
Risco de taxa de juros:				
Swaps de taxa de juros ^(c)	125.180	1.172	(9.530)	5.953
Total	125.180	1.172	(9.530)	5.953

Notas Explicativas

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

(a) Contratos pactuados como *hedge* econômico cambial (captação com o BID - nota 19).

(b) Em casos específicos, com aprovações da Administração, excepcionalmente foram realizadas operações com derivativos para possibilitar a venda de CRIs a um investidor nacional, buscando desenvolver internamente este mercado.

(c) Contratos pactuados como *hedge* econômico para operações securitizadas (Swaps das séries 80 a 84 e 101 a 103), pertencentes aos patrimônios separados dos respectivos CRIs. - nota 39.f.

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

	30/09/2012			31/12/2011
	Até 3 meses	3 a 12 meses	Acima de 12 meses	Total
Swap	70.654	76.864	150.325	297.843
				296.220

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

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

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

17. Obrigações por títulos e valores mobiliários

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

Classificação:	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Passivo financeiro ao custo amortizado	10.825	9.803	1.220.015	897.812
	10.825	9.803	1.220.015	897.812
Tipo:				
Letras de Crédito imobiliário - LCI ^(a)	-	-	1.131.077	805.608
Notas Promissórias ^(b)	10.825	9.803	10.825	9.803
Debêntures ^(c)	-	-	60.230	60.299
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs ^(d)	-	-	17.883	22.102
Total	10.825	9.803	1.220.015	897.812

(a) As letras de crédito imobiliário são atualizadas pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, adicionado de taxas de juros que variam de 2,83 % a.a. a 5,60 % a.a. (31/12/2011 - 2,83% a.a. a 6,00% a.a.) ou Taxa de Referência - TR, adicionada de taxas de juros de 9,92% a.a. em 31/12/2011 ou taxa Pré-fixada de 7,51 % a.a. a 12,08 % a.a. (31/12/2011 - 9,00% a.a. a 12,08% a.a.) ou por percentuais de 82,00 % a 102,50 % do CDI (31/12/2011 - 85% a 98% do CDI), e com vencimento até 15 de junho de 2015.

(b) Notas promissórias atualizadas por CDI e juros de 2,50 % a.a. com vencimento em 22 de dezembro de 2012.

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

(d) Os certificados de recebíveis imobiliários - CRIs possuem as seguintes características:

	Vencimento final	Index	Juros % a.a. senior	Juros % a.a. júnior	30/09/2012	31/12/2011
Séries 95 e 96	01/05/2023	TR	6,59	15,63	17.883	22.102
Total					17.883	22.102

18. Obrigações de empréstimos no país

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Banco ABC Brasil ^(a)	-	-	15.601	22.802
Banco Itaú BBA ^(b)	-	45.304	20.583	75.341
HSBC Bank ^(c)	-	-	12.442	18.201
Banco Votorantim ^(d)	-	-	25.941	37.934
Banco Safra ^(e)	-	-	-	15.072
Credit Suisse ^(f)	-	-	100.923	101.299
Banco Bradesco ^(g)	-	-	-	10.110
Mútuo ^(h)	-	15.047	-	-
Arrendamento financeiro a pagar ⁽ⁱ⁾	13	69	13	69
Obrigações pela cessão de aluguéis ^(j)	-	-	-	32.394
Total	13	60.420	175.503	313.222

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

(b) Em 31 de dezembro de 2011 na controladora, referem-se a Cédulas de Crédito Bancário, remuneradas por CDI, adicionado de taxas que variam de 2,25% a.a. a 2,50% a.a., liquidadas em 30 de agosto de 2012. No Consolidado, referem-se a Cédulas de Crédito Bancário, remuneradas por CDI, adicionado de taxa de 3,60% a.a. (31/12/2011 - CDI 2,25% a.a. a 3,60% a.a.), com vencimento até 28 de junho de 2013.

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

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

(e) Cédulas de Crédito Bancário, remuneradas por CDI, adicionado de juros de 1,9% a.a., sendo o montante de R\$ 10 milhões, liquidado em 15 de agosto de 2012 e o montante de R\$ 5 milhões, liquidado em 01 de agosto de 2012.

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

(g) Conta garantida, remunerada por CDI, adicionado de juros de 2,23% a.a., sendo o montante de R\$ 10 milhões, liquidado em 20 de julho de 2012.

(h) Na controladora refere-se a mútuo com a ligada BMSC, conforme "Instrumento particular de contrato de mútuo" firmado em 28 de dezembro de 2011, liquidado em julho de 2012.

(i) Financiamento de equipamentos de informática, conforme "Contrato Master de Arrendamento Mercantil", assinado em 17 de agosto de 2009, com prazo de 36 meses, onde as prestações são pagas mensalmente sem a incidência de quaisquer atualizações ou aumentos, contanto que tais obrigações sejam integralmente pagas nas respectivas datas de vencimento, de acordo com as disposições contratuais (nota 14).

(j) Montantes recebidos pela cessão de aluguéis, efetuados pelo Fundo de Investimento Imobiliário Property, que estão registrados em conta de passivo, sendo a amortização efetuada pelo prazo dos aluguéis cedidos.

Notas Explicativas

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

19. Obrigações de empréstimos no exterior

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

Classificação:	Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011
Outros passivos financeiros ao valor justo no resultado	205.994	189.064
Total	205.994	189.064
Sendo:		
BID ^(a)	205.994	189.064
Total	205.994	189.064

(a) Em 24 de março de 2006, a BS firmou um contrato de linha de crédito, com o Banco Interamericano de Desenvolvimento - BID, no valor de até US\$ 75 milhões. A linha de crédito é de sete anos, sendo utilizada nos primeiros cinco anos e paga nos dois anos subsequentes, com taxa de juros correspondente a taxa LIBOR, acrescida de 2,375% a.a. (1,75% a.a. até 2010), e tem como objetivo financiar a aquisição de instrumentos hipotecários (residenciais e comerciais) e instrumentos de locação comercial, para posterior emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs lastreados nestes instrumentos e sua colocação no mercado. Adicionalmente, em 28 de agosto de 2010, a BS firmou um novo contrato de linha de crédito, com o BID, no valor de até US\$ 25 milhões. A linha de crédito é de cinco anos, sendo utilizada nos primeiros três anos e paga nos dois anos subsequentes, com taxa de juros correspondente a taxa LIBOR, acrescida de 3,80% ao ano. Em 30 de setembro de 2012, o montante utilizado das linhas de crédito é de US\$ 100 milhões (31/12/2011 - US\$ 100 milhões), sendo que, do montante captado, R\$ 148.102 (31/12/2011 - R\$ 603) (Nota 5.a) apresentam-se em conta restrita (vinculada). Referida captação foi classificada como "outros passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado", pelo fato de estarem protegidas (hedge) através de operações de derivativos (swaps - nota 16), que por sua vez também são mensurados ao valor justo por meio do resultado. Dessa forma, referido procedimento tem como objetivo eliminar eventuais inconsistências de reconhecimento e mensuração do valor justo de ambas as operações - swaps (instrumento de hedge) e captação com o BID (objeto de hedge).

20. Imposto de renda e contribuição social

a) Composição da apuração de imposto de renda e contribuição social

O total dos encargos pode ser conciliado com o lucro contábil como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011
Empresas pelo lucro real ^(a)				
Resultado antes da tributação e após participações no lucro	(18.474)	34.316	(43.307)	39.087
Adições				
Adições temporárias - "swap"	-	-	5.078	-
Marcação a mercado de "swap"	-	-	1.262	2.089
Marcação a mercado de cotas de fundos imobiliários	1.190	-	43.009	-
Marcação a mercado de CRI's	-	-	42.427	-
Variação Cambial	-	1.162	-	1.162
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	24.548	8.708
Outras adições temporárias	35	627	4.175	1.416
Adições permanentes	3.938	4.549	9.359	9.977
Exclusões				
Exclusões temporárias - "swap"	-	-	-	(1.763)
Marcação a mercado de cotas de fundos imobiliários	-	(1.158)	-	(20.252)
Marcação a mercado de CRI's	(4.111)	(108)	-	(42.778)
Liquidação de "swap"	-	-	-	(17.306)
Reversão da provisão para garantia prestada	(275)	(6.891)	(275)	(6.891)
Reversão de provisão para ágio de incorporação	(394)	-	(394)	(885)
Reversão de provisão para outros créditos	-	-	(2.935)	-
Outras exclusões temporárias	(60)	-	(484)	(241)
Equivalência patrimonial	(967)	(56.248)	-	-
Outras exclusões permanentes	-	(1.533)	-	(1.540)
Prejuízo fiscal e base negativa compensados	-	-	(16.927)	-
Base de cálculo (imposto de renda e contribuição social)	(19.118)	(25.284)	65.536	(29.217)
Imposto de renda	-	-	24.411	4.332
Contribuição social	-	-	8.801	1.566
Incentivo fiscal	-	-	(1)	(104)
Total (1)	-	-	33.211	5.794
Empresa pelo lucro presumido ^(b)				
Receita de faturamento	-	-	15.505	22.125
Percentual (32%)	-	-	4.962	7.080
Outras receitas	-	-	242	440
Base de cálculo (imposto de renda e contribuição social)	-	-	5.204	7.520
Imposto de renda	-	-	1.289	1.862
Contribuição social	-	-	469	676
Total (2)	-	-	1.758	2.538
Total de IR e CSLL				
Imposto de renda	-	-	25.700	6.194
Contribuição social	-	-	9.270	2.242
Incentivo fiscal	-	-	(1)	(104)
Total (1 + 2)	-	-	34.969	8.332

(a) Brazilian Finance, Brazilian Mortgages, Brazilian Securities, BM Sua Casa e BMSR II.

(b) Brazilian Capital até junho de 2012.

b) Cálculo efetivo das alíquotas de imposto

As alíquotas efetivas de imposto são aplicáveis apenas para as empresas pelo lucro real e estão apresentadas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011
Resultado antes da tributação e após participações no lucro	(18.474)	34.316	(43.307)	39.087
Adições permanentes	3.938	4.549	9.359	9.977
Exclusões permanentes	(967)	(57.781)	-	(1.540)
Base de cálculo após ajustes permanentes	(15.503)	(18.916)	(33.948)	47.524
Alíquota de IR e CS	34%	34%	34%	34%
Base de cálculo da alíquota efetiva	(5.271)	(6.431)	(11.542)	16.158
Alíquota efetiva	0,00%	0,00%	0,00%	41,34%

Notas Explicativas

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

c) Impostos diferidos

Em 30 de setembro de 2012 e 31 de dezembro de 2011 foram constituídos créditos tributários de acordo com as práticas divulgadas na nota 2.o, conforme apresentados abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Créditos tributários	21.507	16.055	40.608	36.404
Sendo:				
Prejuízo fiscal	14.435	7.970	23.747	21.488
Diferenças temporárias	7.072	8.085	16.861	14.916
Marcação a Mercado	7.072	8.085	7.264	8.709
Provisão para devedores duvidosos	-	-	3.463	2.941
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	4.725	3.240
Outros	-	-	1.409	26
Passivos fiscais	3.699	4.560	11.893	47.245
Sendo:				
Diferenças temporárias	3.699	4.560	11.893	47.245
Marcação a Mercado	1.959	2.820	8.334	40.499
Deságio na aquisição de investimentos	1.740	1.740	1.740	1.740
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	1.819	5.006

As movimentações dos saldos da controlada e do consolidado das rubricas "Créditos tributários diferidos" e "Passivos fiscais diferidos" nos últimos períodos foram:

	Controladora			
	Saldos em 31 de dezembro de 2011	(Débito) crédito ao resultado	(Débito) crédito ao patrimônio líquido	Saldos em 30 de setembro de 2012
Créditos tributários diferidos	16.055	5.445	7	21.507
Passivos fiscais diferidos	(4.560)	(67)	928	(3.699)
Total	11.495	5.378	935	17.808
	Saldos em 31 de dezembro de 2010	(Débito) crédito ao resultado	(Débito) crédito ao patrimônio líquido	Saldos em 31 de dezembro de 2011
Créditos tributários diferidos	7.718	8.337	-	16.055
Passivos fiscais diferidos	(11.779)	5.248	1.971	(4.560)
Total	(4.061)	13.585	1.971	11.495
	Saldos em 31 de dezembro de 2011	(Débito) crédito ao resultado	(Débito) crédito ao patrimônio líquido	Saldos em 30 de setembro de 2012
Créditos tributários diferidos	36.404	4.197	7	40.608
Passivos fiscais diferidos	(47.245)	34.427	925	(11.893)
Total	(10.841)	38.624	932	28.715
	Saldos em 31 de dezembro de 2010	(Débito) crédito ao resultado	(Débito) crédito ao patrimônio líquido	Saldos em 31 de dezembro de 2011
Créditos tributários diferidos	30.456	5.948	-	36.404
Passivos fiscais diferidos	(24.647)	(24.567)	1.969	(47.245)
Total	5.809	(18.619)	1.969	(10.841)

Notas Explicativas

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

A expectativa dos prazos para realização são:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Créditos tributários diferidos				
Recuperável em até 1 ano	-	-	848	6.015
Recuperável entre 1 e 5 anos	21.507	16.055	39.760	30.389
Total	21.507	16.055	40.608	36.404
Passivos fiscais diferidos				
Liquidável em até 1 ano	-	-	4.982	24.758
Liquidável entre 1 e 5 anos	3.699	4.560	6.911	22.487
Total	3.699	4.560	11.893	47.245

21. Outras obrigações

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Obrigações por aquisições de recebíveis ^(a)	-	-	121.751	50.502
Valores a pagar pela compra de imóveis ^(b)	-	-	-	15.628
Diversas				
Dividendos a pagar (nota 22.b)	-	17.725	-	17.725
Prêmios a pagar ^(c)	3.938	6.395	11.658	16.411
Transações pendentes de liquidação ^(d)	-	-	48.492	68.079
Provisões para garantias prestadas ^(e)	2.596	2.872	2.596	2.872
Obrigações por fornecedores ^(f)	170	-	987	8.427
Provisão para Contingências ^(g)	-	-	462	78
Outros	7	1.563	14.293	11.229
Total	6.711	28.555	200.239	190.951

(a) Referem-se a valores a pagar pela aquisição de recebíveis imobiliários em operações de crédito, com vencimento substancialmente até 01 de março e 2013, atualizadas por percentuais de 77,50 % a.a. a 96,00 % a.a. do CDI e 12,68% a.a. + IGPM, conforme respectivos contratos.

(b) Em 31 de dezembro de 2011, referem-se a valores a pagar pela aquisição de empreendimento registrado no Fundo de Investimento Imobiliário Property Invest, a ser destinado para renda, ainda em fase de construção, no montante de R\$ 167.248. Referido imóvel foi adquirido a prazo, sendo que as parcelas a vencer totalizam R\$ 15.628, as quais são atualizadas pelo INCC, onde o vencimento do passivo está diretamente relacionado à evolução do projeto. Os custos do imóvel em construção são capitalizados, sendo adicionados ao custo do respectivo ativo.

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

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

(e) Em 30 de setembro de 2012, correspondem a provisões para garantias prestadas referentes ao complemento dos resultados do FII Campus Faria Lima, e em 31 de dezembro de 2011, inclui também as referidas provisões para o FII West Plaza, conforme descrito na nota 31.a.

(f) No Consolidado, refere-se a valores a pagar à fornecedores e, também, à prestadores de serviços pela reforma e expansão do empreendimento IBMEC, empreendimento alienado pelo FII Premier Realty.

(g) No Consolidado, refere-se a provisão para contingências cíveis, conforme nota 39.e.

22. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social integralizado é assim representado:

	Ações unitárias					
	30/09/2012			31/12/2011		
	Ordinárias	Preferenciais	Total	Ordinárias	Preferenciais	Total
Domiciliados no Brasil	331	641	972	73.069.402	6.805.851	79.875.253
Domiciliados no exterior	-	-	-	30.483.726	121.934.896	152.418.622
Total de ações	331	641	972	103.553.128	128.740.747	232.293.875
Total do Capital Social (R\$)	202.182	391.536	593.718	217.018	312.993	530.011

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

Em Assembleia Geral Extraordinária de 07 de julho de 2011, foi deliberado um aumento de capital no montante de R\$ 4.881, mediante emissão de novas ações preferenciais.

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

Em Assembleia Geral Extraordinária de 09 de abril de 2012, foi deliberado um aumento de capital no montante de R\$ 8.247, mediante a emissão e subscrição de 2.291.104 novas ações preferenciais, nominativas, escriturais e sem valor nominal. As referidas ações foram subscritas em decorrência do exercício dos direitos previstos no Plano de Opção de Ações (nota 32.b).

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

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

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

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

b) Dividendos e juros sobre o capital próprio

O estatuto determina a distribuição de dividendos no mínimo de 25% sobre o lucro líquido anual, após a destinação para reserva legal. Em 2011, a Administração propôs aos acionistas a distribuição de dividendos mínimos obrigatórios, de acordo com as disposições estatutárias, no montante de R\$ 17.725, assim como a retenção dos lucros remanescentes para reinvestimento nas atividades da Companhia, com base em orçamento de capital aprovado pela Administração.

Notas Explicativas

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

Em Assembleia Geral Ordinária de 30 de março de 2012 foram aprovadas a distribuição dos dividendos mínimos obrigatórios e a destinação para a reserva legal e retenção de lucros propostos em 31 de dezembro de 2011.

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

c) Reservas

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

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

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

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

Essa rubrica inclui o valor líquido das mudanças a realizar no valor justo dos ativos classificados como ativos financeiros disponíveis para venda.

e) Ações em tesouraria

Em 2011 a Companhia adquiriu 1.295.661 ações preferenciais de sua própria emissão, no montante de R\$ 7.304, para manutenção em tesouraria e posterior cancelamento ou alienação, conforme descrito na nota 32.b.

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

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

f) Lucro por ação

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011
Básico:				
Lucro/ (Prejuízo) do período	(13.096)	32.143	(13.096)	32.143
Quantidade média ponderada de ações ordinárias/preferenciais	859	212.390.779	859	212.390.779
Lucro/ (Prejuízo) por ação (em reais):				
Ações ordinárias	(15.245,63)	0,15134	(15.245,63)	0,15134
Ações preferenciais	(15.245,63)	0,15134	(15.245,63)	0,15134
Diluído:				
Lucro/ (Prejuízo) do período	(13.096)	32.143	(13.096)	32.143
Quantidade média ponderada de ações ordinárias/preferenciais	859	212.390.779	859	212.390.779
Quantidade média ponderada de ações diluidoras - Bônus de subscrição	1.808	-	1.808	-
Quantidade média ponderada de ações ordinárias/preferenciais para o lucro diluído	2.667	212.390.779	2.667	212.390.779
Lucro/ (Prejuízo) por ação (em reais):				
Ações ordinárias	(4.910,39)	0,15134	(4.910,39)	0,15134
Ações preferenciais	(4.910,39)	0,15134	(4.910,39)	0,15134

23. Receitas com juros e similares

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011
Empréstimos e adiantamentos a instituições financeiras	60	2.385	8.700	25.162
Instrumentos de dívida	8.804	5.600	52.500	61.635
Operações de crédito	760	117	152.544	28.179
Recebíveis imobiliários	-	-	27.120	125.484
Total	9.624	8.102	240.864	240.460

Notas Explicativas

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

24. Despesas com juros e similares

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011
Obrigações por títulos e valores mobiliários	5.032	4.763	105.684	108.136
Despesas de juros e correções de cessões de fluxos de aluguéis	-	-	-	4.964
Outras	163	-	256	-
Total	5.195	4.763	105.940	113.100

25. Receitas de instrumentos de patrimônio

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011
Fundos de investimento imobiliário	6.142	14.272	(16.530)	44.928
Total	6.142	14.272	(16.530)	44.928

26. Resultado com locação e venda de imóveis

A composição do saldo deste item é a seguinte:

	Consolidado	
	30/09/2012	30/09/2011
Rendas de aluguel	6.323	14.100
Locação e venda de imóveis	-	2.523
Ajuste ao valor justo dos imóveis	5.395	-
Total	11.718	16.623

27. Benefício residual em operações securitizadas

Inclui resultados gerados pela variação dos saldos dos patrimônios separados, líquidos de eventuais garantias prestadas, das operações securitizadas que, de acordo com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, será reintegrado ao patrimônio comum da companhia securitizadora, no momento de extinção do regime fiduciário e liquidação dos respectivos certificados de recebíveis imobiliários. O valor em 30 de setembro de 2012 é de R\$ 3.538 (30/09/2011 - R\$ 13.581).

28. Receita de prestação de serviços

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

	Consolidado	
	30/09/2012	30/09/2011
Administração de Fundos	15.309	7.659
Gestão de ativos	14.293	21.099
Assessoria financeira	5.024	4.419
Assessoria técnica	1.844	2.239
Taxa de estruturação	17.367	11.867
Promoção de vendas e comissões	197	3.428
Outros	-	234
Total	54.034	50.945

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

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

	Consolidado	
	30/09/2012	30/09/2011
Resultado com operações de derivativos - "swap"	(643)	3.856
Total	(643)	3.856

30. Diferenças cambiais

No consolidado, as variações cambiais mostram basicamente os ganhos ou as perdas nas obrigações de empréstimos do exterior, provenientes de variações nas taxas cambiais.

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011
Resultado de variação cambial - Empréstimo TPG (nota 36)	-	(460)	-	(460)
Resultado de variação cambial - Empréstimo BID (nota 19)	-	-	(15.369)	(16.965)
Outras	-	-	8	(22)
Total	-	(460)	(15.361)	(17.447)

Notas Explicativas

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

31. Outras receitas (despesas) operacionais

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011
Receitas:				
Variações monetárias ativas	914	897	1.554	1.121
Lucro na venda de bens não de uso	-	3	1.069	3.468
Reembolsos de despesas	117	-	1.674	-
Outras	394	-	965	-
Sub total	1.425	900	5.262	4.589
Despesas:				
Contribuições Fundo Garantidor de Crédito - FGC	-	-	(1.131)	(764)
Variações monetárias passivas	-	-	(1.023)	(1.442)
Garantias prestadas ^(a)	(18.488)	(11.760)	(18.488)	(11.760)
Provisão para contingências ^(b)	-	-	(448)	-
Outras	(400)	(7.662)	(2.458)	(8.720)
Sub total	(18.888)	(19.422)	(23.548)	(22.686)
Total	(17.463)	(18.522)	(18.286)	(18.097)

(a) Incluem tanto na controladora, como no consolidado, o montante de R\$ 4.086 (30/09/2011 - R\$ 4.312), referente ao complemento do resultado mensal ao FII Shopping West Plaza proporcionado pela Companhia (interveniente no contrato de cessão dos direitos decorrentes da participação de 30% do empreendimento Shopping West Plaza), pelo prazo de 48 meses a partir de agosto de 2008, R\$ 6.439 (30/09/2011 - R\$ 7.448) referente ao complemento do resultado mensal do FII Campos Faria Lima pelo prazo de 20 meses a partir de dezembro de 2010 e R\$ 7.963 referente ao pagamento das parcelas da securitização da série 112, conforme cláusula 8.3 do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários, firmado em 1º de dezembro de 2008, que foi devido até a emissão do habite-se do imóvel.

(b) Inclui no consolidado despesas com contingência cível, conforme nota 39.e.

32. Despesas com pessoal

a) Composição

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011
Remuneração direta do pessoal chave:				
Honorários da diretoria	1.101	815	5.375	5.135
Bônus da diretoria	3.281	3.750	7.706	8.078
Demais remunerações diretas	295	4.921	32.111	27.557
Custos previdenciários	951	2.050	9.929	9.381
Outros custos sociais	27	349	2.950	2.155
Benefícios	457	1.286	11.186	10.325
Total	6.112	13.171	69.257	62.631

b) Remuneração baseada em ações

Em Assembleias Gerais Extraordinárias da Companhia, realizadas em 13 de novembro de 2007 e em 17 de abril de 2008, os acionistas aprovaram e ratificaram, respectivamente, o Primeiro Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações ("Plano"), efetivamente outorgado por meio de Contratos de Opção ("Contrato") aos administradores e empregados em posição de comando da própria Companhia ou de suas controladas ("Beneficiários"). Em 2 de maio de 2008, foram outorgadas opções de compra de 7.323.636 ações preferenciais nominativas da Companhia, correspondentes ao percentual de 1,8% do número total de ações representativas do capital social da Companhia existentes na data de aprovação do Plano.

Não obstante, em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 7 de outubro de 2009 foi deliberado o grupamento da totalidade das ações da Companhia, à razão de 2:1. Em razão disto, em 01 de dezembro de 2010, foram assinados Aditivos aos Contratos de Opção, a fim de adequar a quantidade de ações de acordo com o grupamento realizado.

Vale mencionar que, segundo as condições do Plano e dos Contratos, as opções outorgadas somente se tornavam exercíveis depois de transcorridos os períodos aquisitivos e estes, por sua vez, continham os seguintes prazos: o primeiro terço das opções outorgadas se tornou exercível pelos Beneficiários a partir de 2 de maio de 2009, o segundo terço a partir de 2 de maio de 2010 e o terceiro terço a partir de 2 de maio de 2011. Eventuais desligamentos de Beneficiários que ocorreram durante os períodos aquisitivos observaram as condições previstas no Plano, com relação à possibilidade de exercício ou não da opção, levando-se em consideração principalmente as causas do desligamento.

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

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

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

Em abril de 2011, todos os beneficiários exerceram o primeiro terço das opções, que se tornou exercível a partir de 2 de maio de 2009 e um dos beneficiários exerceu também o segundo terço das opções, que se tornou exercível a partir de 2 de maio de 2010.

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

A Companhia, por meio de operação privada, adquiriu, para sua tesouraria, após autorização da CVM, até o dia 27 de julho de 2011, 1.295.661 ações preferenciais, no valor R\$ 5,636951 por ação, totalizando R\$ 7.304.

Em março de 2012, todos os beneficiários exerceram o segundo terço das opções, que se tornou exercível a partir de 2 de maio de 2010, bem como o terceiro terço das opções, que se tornou exercível a partir de 2 de maio de 2011.

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

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

Notas Explicativas

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

Sendo assim, as opções outorgadas nos termos do Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia extinguiram-se automaticamente, cessando todos seus efeitos de pleno direito, uma vez que foram exercidas integralmente.

Por fim, em 26 de abril de 2012, por meio de Assembleia Geral Extraordinária, todas as 3.586.765 ações preferenciais que se encontravam em tesouraria foram canceladas.

33. Outras despesas administrativas

A composição do saldo deste item é a seguinte:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011
Serviços do sistema financeiro	163	68	19.011	16.802
Serviços de terceiros	337	763	4.947	4.986
Taxa de fiscalização de obras	-	-	2.052	1.948
Doações a entidades civis	-	10	463	385
Aluguéis e condomínios	911	1.521	9.528	8.884
Tecnologia e sistemas	439	312	1.370	1.133
Despesas com manutenção e conservação	83	190	2.186	1.896
Publicidade	1.090	827	5.368	5.001
Comunicações	222	218	4.793	3.467
Prêmios de seguros	20	153	250	1.307
Relatórios técnicos	1.065	2.480	16.450	19.261
Serviços de vigilância e transporte de valores	22	45	572	565
Despesas de viagem	131	110	1.275	998
Outras despesas administrativas ^(a)	632	736	5.182	5.908
Total	5.115	7.433	73.447	72.541

(a) No consolidado, em 30 de setembro de 2011, inclui R\$ 1.005 referente ao auto de infração na BS conforme nota 39.e.

34. Ganhos (perdas) com outros ativos (líquidas)

A composição do saldo deste item é a seguinte:

	Consolidado	
	30/09/2012	30/09/2011
Alienação de títulos patrimoniais CETIP	-	312
Ganhos líquidos	-	312

35. Segmentos operacionais

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

- Companhia Hipotecária
- Estruturação e Administração de Fundos
- Securitização de Recebíveis
- Gestão de Fundos (até 30 de junho de 2012).
- Promoção de Vendas
- Gestão de Investimentos Proprietários

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

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

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

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

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

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

Adicionalmente, a Companhia não possui outros segmentos que individualmente respondam por 10% da receita financeira ou receita correlata (das duas a maior) para 30 de setembro de 2012 e exercício findo em 31 de dezembro de 2011.

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

	30/09/2012						
	Cia. hipotecária	Adm. FII's	Securitização	Gestão de fundos	Promoção de vendas	Gestão de investimentos próprios	Total
Total receitas	64.257	18.048	17.782	15.748	20.340	(7.512)	128.663
Pessoas jurídicas	79.899	-	-	-	-	-	79.899
Pessoas físicas	51.789	-	-	-	-	-	51.789
Aplicações financeiras	20.212	-	19.428	243	10.921	12.975	63.779
Despesas financeiras	(86.609)	-	(27.530)	-	-	(5.387)	(119.526)
Provisão para devedores duvidosos	(4.262)	-	-	-	-	-	(4.262)
Receita de estruturação e adm. de FII	-	18.048	-	-	-	-	18.048
Receita de securitização	-	-	24.361	-	-	-	24.361
Receita de gestão	-	-	-	15.505	-	-	15.505
Receita de promoção de vendas	-	-	-	-	27.904	-	27.904
Receita de investimento FII, FIP e SPE	3.228	-	-	-	(18.627)	(16.891)	(32.290)
Outras receitas (despesas)	-	-	1.523	-	142	1.791	3.456

Notas Explicativas

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

Total despesas	(39.398)	(4.698)	(26.267)	(7.072)	(56.052)	(11.928)	(145.414)
Despesas operacionais	(12.370)	(1.511)	(6.083)	(4)	(82)	-	(20.050)
Despesas administrativas	(19.055)	(2.348)	(15.451)	(5.724)	(51.752)	(11.521)	(105.850)
Pessoal	(14.959)	(1.849)	(11.726)	(4.706)	(30.397)	(6.172)	(69.809)
Outras administrativas	(4.096)	(498)	(3.725)	(1.018)	(21.355)	(5.349)	(36.041)
Impostos (PIS, COFINS, ISS)	(7.973)	(839)	(4.733)	(1.328)	(4.218)	(407)	(19.498)
Depreciação e amortização	-	-	-	(16)	-	-	(16)
Resultado bruto	24.859	13.350	(8.485)	8.676	(35.712)	(19.440)	(16.751)
IR/CSLL	(9.337)	(4.539)	2.519	(1.758)	11.393	5.377	3.655
Resultado líquido	15.522	8.811	(5.966)	6.918	(24.319)	(14.063)	(13.096)
% de contribuição no resultado da Controladora	-118%	-67%	46%	-53%	185%	107%	100,0%
Ativo total	1.644.468	973	626.646	-	203.855	173.717	2.649.659

31/12/2011

	Cia. hipotecária	Adm. FII's	Securitização	Gestão de fundos	Promoção de vendas	Gestão de investimentos próprios	Total
Total receitas	63.124	14.728	86.468	30.077	87.305	5.291	286.993
Pessoas jurídicas	95.239	-	-	-	-	-	95.239
Pessoas físicas	36.469	-	-	-	-	-	36.469
Aplicações financeiras	29.294	-	95.010	568	5.993	9.449	140.314
Despesas financeiras	(113.571)	-	(27.139)	-	-	(7.055)	(147.765)
Provisão para devedores duvidosos	(4.033)	-	-	-	-	-	(4.033)
Receita de estruturação e adm. de FII	-	17.663	-	-	-	-	17.663
Receita de securitização	-	-	16.964	-	-	-	16.964
Receita de gestão	-	-	-	29.509	-	-	29.509
Receita de promoção de vendas	-	-	-	-	38.983	-	38.983
Receita de investimento FII, FIP e SPE	21.369	-	-	-	42.067	1.201	64.637
Outras receitas (despesas)	(1.643)	(2.935)	1.633	-	262	1.696	(987)
Total despesas	(38.951)	(4.503)	(30.470)	(13.129)	(65.898)	(29.470)	(182.421)
Despesas operacionais	(13.100)	(1.492)	(10.724)	(12)	(71)	-	(25.399)
Despesas administrativas	(19.267)	(2.190)	(14.301)	(10.704)	(59.150)	(28.862)	(134.474)
Pessoal	(14.673)	(1.676)	(7.994)	(8.364)	(36.152)	(18.287)	(87.146)
Outras administrativas	(4.594)	(514)	(6.307)	(2.340)	(22.998)	(10.575)	(47.328)
Impostos (PIS, COFINS, ISS)	(6.584)	(821)	(5.445)	(2.358)	(6.677)	(608)	(22.493)
Depreciação e amortização	-	-	-	(55)	-	-	(55)
Resultado bruto	24.173	10.225	55.998	16.948	21.407	(24.179)	104.572
IR/CSLL	(9.308)	(3.477)	(19.762)	(3.383)	(7.597)	13.585	(29.942)
Resultado líquido	14.865	6.748	36.236	13.565	13.810	(10.594)	74.630
% de contribuição no resultado da Controladora	20%	9%	49%	18%	19%	-14%	100%
Ativo total	1.274.063	29.257	586.644	10.752	237.455	276.123	2.414.294

36. Transações com partes relacionadas

a) Transações com partes relacionadas

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

	30/09/2012	3º Trim. 2012	31/12/2011	3º Trim. 2011
	Ativos (passivos)	Receitas (despesas)	Ativos (passivos)	Receitas (despesas)
Ourinvest Real Estate Holding S.A. ^(h)				
Dividendos a pagar (nota 22)	-	-	(6.029)	-
Pessoal Chave da Administração				
Operação de Mútuo ^(a)	-	-	15.007	117
Coyote Trail, LLC ⁽ⁱ⁾				
Dividendos a pagar (nota 22)	-	-	(3.669)	-
TPG-Axon BFRE Holding, LLC ⁽ⁱ⁾				
Dividendos a pagar (nota 22)	-	-	(8.026)	-
TPG-Axon Partners, LC ⁽ⁱ⁾				
Obrigações por empréstimos (nota 30)	-	-	-	(607)
BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ⁽ⁱ⁾				
Transferência de Administração dos FII's ^(b)	-	(1.813)	-	-

Notas Explicativas

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

Banco BTG Pactual S.A. ^(k)				
Depósitos Bancários	1	-	-	-
Certificados de Depósito Bancário - CDB	-	265	-	-
Valores a pagar ^(c)	(96.986)	(2.433)	-	-
Valores a receber ^(d)	-	160	-	-
Banco Panamericano S.A. ^(k)				
Depósitos Bancários	1	-	-	-
Certificados de Depósito Bancário - CDB	172.462	2.202	-	-
Certificados de Depósito Interfinanceiro - CDI	333.703	809	-	-
Cessão de crédito ^(e)	(513)	14.797	-	-
Panserv Prestadora de Serviços Ltda. ^(l)				
Valores a pagar ^(f)	(14)	(28)	-	-
Panamericana de Seguros S.A. ^(l)				
Valores a pagar ^(g)	(32)	(69)	-	-

(a) Refere-se a operação de mútuo realizada com membro do pessoal-chave da administração (nota 9), cujo montante principal foi de R\$ 14.500, com juros de 100% da variação positiva do CDI, capitalizados diariamente até o efetivo pagamento do mútuo, e limitados a 12% ao ano, com vencimento em 05 de setembro de 2016, conforme "Instrumento Particular de Contrato de Mútuo", celebrado em 05 de setembro de 2011. Referida operação foi objeto de prévia deliberação em Reunião do Conselho de Administração, realizada em 05 de setembro de 2011 e, por unanimidade de votos, com abstenção apenas do próprio membro tomador do mútuo, foi aprovada sem quaisquer restrições. A referida operação foi liquidada em 19 de julho de 2012.

(b) Conforme "Acordo Comercial para Transferência de Administração de Fundos de Investimento Imobiliário", firmado em 19 de julho de 2012, a BM transferiu a administração dos FII's para o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (nota 15).

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

(d) Refere-se a prestação de serviço de estruturação de operação de securitização (Série estruturada 279).

(e) Conforme "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças", firmado em 26 de setembro de 2012, a BS e a BM cederam recebíveis imobiliários e carteira de crédito, respectivamente, ao Banco Panamericano S.A. pelo valor de R\$ 357.705. O montante das carteiras cedidas totalizou R\$ 342.908, gerando um lucro na venda de R\$ 14.797. Adicionalmente o montante a pagar de R\$ 513, refere-se a valores a repassar de créditos que, embora cedidos, tiveram suas cobranças efetuadas pela BM.

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

(g) Referem-se a despesas com seguro de vida.

(h) Controladora.

(i) Acionista.

(j) Acionista indireta.

(k) Controlador indireto.

(l) Ligada.

b) Remuneração da Administração

A remuneração do pessoal chave da Administração está divulgada na Nota 32.a e refere-se a benefícios de curto prazo. O contrato de remuneração baseado em ações está divulgado na Nota 32.b.

37. Gestão de riscos

A gestão de riscos do Conglomerado tem suas políticas aderentes às melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Foram estabelecidas políticas e procedimentos e implantado um sistema de gestão de riscos capaz de gerir, avaliar e mitigar os riscos inerentes aos seus negócios, proporcionando à Diretoria Executiva uma visão de todos os riscos incorridos.

As políticas de gestão de riscos são destinadas a suportar a formulação do apetite ao risco, guiar os colaboradores e constituir procedimentos para monitorar, controlar, dimensionar e reportar os riscos à Diretoria Executiva. O Conglomerado revisa e atualiza regularmente suas políticas e sistemas de gestão de riscos de forma a refletir mudanças nos mercados e produtos e a condução de melhores práticas.

i. Governança e responsabilidade sobre riscos

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

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

ii. Cenários dos testes de stress

Análises de cenário para testes de stress são mecanismos importantes para entender a sensibilidade do capital e dos planos de negócio da Companhia em situações de eventos extremos, mas plausíveis, além de considerar o efeito financeiro potencial sobre os planos de negócio. Essa ferramenta fornece à Diretoria Executiva a possibilidade de estabelecer planos de ação para mitigar tais eventos, caso aconteçam.

Exercícios periódicos são realizados para comparar o capital requerido existente com o volume demandado por cenários de stress, incluindo a deterioração do cenário econômico global de forma mais severa. Técnicas qualitativas e quantitativas são utilizadas para estimar o impacto potencial sobre a posição de capital sob tais cenários.

Estes instrumentos auxiliam na mitigação dos riscos apresentados por crises financeiras. Enquanto a predição de eventos futuros podem não cobrir todas as eventualidades, nem identificar precisamente os eventos futuros, cenários analisados no passado podem representar informações privilegiadas na identificação de ações necessárias para a mitigação de riscos quando eventos similares acontecerem.

iii. Análise de sensibilidade

A seguir, demonstramos o quadro de sensibilidade, das posições consolidadas por fator primitivo de risco de mercado dos instrumentos financeiros de responsabilidade do Conglomerado.

Notas Explicativas

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

Fatores de Risco	Carteira Trading e Banking Exposições sujeitas à variação:	Cenários (*)		
		(I) Provável	(II) Possível	(III) Remoto
Cupom de Índice de Preços	Taxas de Cupom de Índice de Preços	(405)	(33.553)	(64.560)
Taxas de Juros	Taxas de Juros Prefixadas	(103)	(20.007)	(37.851)
Cupom Outras Taxas de Juros	Taxas de Cupom de Taxas de Juros	(70)	(15.061)	(27.700)
Moeda Estrangeira	Taxas de Câmbio	(22)	(553)	(1.105)
Cupom Cambial	Taxas de Cupom Cambial	-	(9)	(19)
Total 30/09/2012		(600)	(69.183)	(131.235)

(*) Valores brutos de impostos.

A análise de sensibilidade de 30/09/2012 foi efetuada a partir dos dados de mercado disponíveis no fechamento do último dia útil do mês, 28/09/2012, sendo considerados sempre os impactos negativos nas posições para cada vértice/vencimento. Os efeitos desconsideram a correlação entre os vértices e os fatores de risco e impactos fiscais. Os impactos financeiros mostrados refletem o resultado gerencial das variações dos fatores de risco no valor econômico do portfólio e não acarretam necessariamente desembolsos financeiros ou ajustes a valor de mercado, visto que as exposições banking representam um percentual relevante da carteira.

Os cenários utilizados foram definidos conforme os dispostos na Instrução CVM nº 475 de 17 de dezembro de 2008:

Cenário I: Foi aplicado o choque (aumento ou redução) de 1 ponto base (0,01%) na estrutura a termo de taxas de juros em todos os vértices/prazos. Exemplo: Taxa de 10% a.a. torna-se 10,01% a.a. ou 9,99% a.a. Foi considerada a cotação Reais/Dólar de R\$ 2,0509.

Cenário II: Foi aplicado o choque (aumento ou redução) de 25% nas taxas (aplicação do multiplicador de 1,25). Exemplo: Taxa de 10% a.a. torna-se 12,50% a.a. ou 7,50% a.a. Foi considerada a cotação Reais/Dólar de R\$ 2,5383.

Cenário III: Foi aplicado o choque (aumento ou redução) de 50% nas taxas (aplicação do multiplicador de 1,50). Exemplo: Taxa de 10% a.a. torna-se 15,00% a.a. ou 5,00% a.a. Foi considerada a cotação Reais/Dólar de R\$ 3,0459.

É importante ressaltar que os resultados dos cenários (II) e (III) referem-se a simulações que envolvem fortes situações de stress, não sendo considerados fatores de correlação entre os indexadores. Enfim, 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 pelo próprio Conglomerado no sentido de reduzir eventuais riscos envolvidos.

iv. Risco de mercado

Refere-se à possibilidade de perdas associadas à oscilação de taxas, descasamentos de prazos e moedas das carteiras ativas e passivas da Companhia. Esses riscos são gerenciados diariamente por meio de metodologias aderentes às melhores práticas.

O Conglomerado realiza operações que envolvem instrumentos financeiros derivativos, atuando em mercado de balcão organizado, com objetivo de possibilitar uma gestão de risco de mercado adequada à sua política. Esses instrumentos são utilizados para hedge econômico de posições, para atender à demanda de contrapartes e como meio de reversão de posições em momentos de grandes oscilações.

As operações estão expostas principalmente a riscos do mercado imobiliário, sendo os principais fatores, variações adversas no IGPM, TR e taxa do CDI.

v. Risco operacional

O Conglomerado adota e define risco operacional como a possibilidade de ocorrência de perdas resultantes de falha, deficiência ou inadequação de processos internos, pessoas e sistemas, ou de eventos externos, incluindo o risco legal, associado à inadequação ou deficiência em contratos firmados pela instituição, as sanções, em razão de descumprimento de dispositivos legais e as indenizações por danos a terceiros decorrentes das atividades desenvolvidas pela instituição.

De forma a atender as diretrizes da Resolução CMN no 2.554/98, Resolução CMN no 3.380/06 e Circular SUSEP 249/04, o Conglomerado conta com estrutura organizacional única, independente e responsável pelo gerenciamento e controle dos riscos operacionais, composta pelas Áreas de Controles Internos, Compliance, Risco Operacional e de Prevenção à Lavagem de Dinheiro.

A administração tem intensificado esforços na gestão e controle do risco operacional, mediante a implementação e disseminação de conceitos e atitudes orientados aos padrões bancários mundiais e locais, notadamente os preceitos dos Acordos de Basileia e normativos publicados pelo Banco Central do Brasil e pela Superintendência de Seguros Privados. Para tanto, os principais procedimentos praticados pelas Empresas do Conglomerado são documentados internamente em políticas, normas e manuais de processos e procedimentos.

Para propiciar um adequado ambiente de identificação e avaliação dos riscos e controles internos, o Conglomerado dispõe de uma Política de Gerenciamento e Controle dos Riscos Operacionais, aprovada, que estabelece diretrizes e estratégias, define um sistema de regras, objetivos, princípios e responsabilidades, delineados para garantir a adequada gestão e controle do risco operacional. Os procedimentos operacionais e a metodologia de identificação, avaliação, mensuração, controle/mitigação e monitoramento dos riscos, bem como os principais conceitos, estão documentados em Políticas e Manuais de Riscos Operacionais, publicados e divulgados internamente.

vi. Risco de crédito

a) Introdução ao tratamento do risco de crédito:

Risco de crédito consiste na possibilidade de ocorrência de perdas associadas ao não cumprimento, pelo tomador ou contraparte, de obrigações financeiras nos termos pactuados, bem como à desvalorização de contrato de crédito decorrente da redução de ganhos ou remunerações, de vantagens concedidas na renegociação e dos custos de recuperação.

O processo de tomada de decisões garante agilidade e foco nas ações de crédito, levando em consideração oportunidades de negócios e mudanças de cenários. A prioridade tem sido balancear o crescimento do volume de ativos e a maximização da relação de risco/retorno. Para isso, a Brazilian Mortgages, possui uma área independente para o gerenciamento de risco de crédito, seguindo as melhores práticas de governança.

Todas as operações envolvendo pessoas físicas ou pessoas jurídicas são obrigatoriamente apresentadas para a devida aprovação.

As aprovações de uma operação levam em conta, principalmente, a verificação da capacidade de pagamento dos clientes pessoas físicas, e no caso de pessoas jurídicas, principalmente as condições/viabilidade do empreendimento objeto da operação, bem como as garantias oferecidas. A viabilidade de um empreendimento é constatada por um estudo de viabilidade, desenvolvido por empresa especializada, sendo que as liberações são realizadas de acordo com o cronograma da obra, sempre através do reembolso do percentual já executado. A formalização interna para as liberações de recursos é aprovada pelo diretor responsável pela operação, ou na ausência deste, por um diretor estatutário.

São realizados controles e acompanhamentos dos respectivos processos, restrições e limites estabelecidos, além da análise dos riscos e submissão às alçadas e aos comitês aprovadores.

b) Ciclo de Risco de Crédito:

A gestão de Risco de Crédito é acompanhada por todas as partes envolvidas nas fases do ciclo de crédito. As áreas Comercial, Operacional e Gestão de Riscos têm a missão de acompanhar de forma eficaz os processos de identificação, mensuração, monitoramento, controle e mitigação dos riscos.

Notas Explicativas

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

c) Decisão, monitoramento e controle:

A área de Riscos exerce o acompanhamento das operações e dos fatores mitigantes que serão exigidos, estabelece os limites operacionais na exposição do risco de crédito.

d) Medidas e ferramentas de mensuração:

d.1) Classificações de qualidade de crédito (ferramentas de rating)

As operações são classificadas de acordo com o julgamento da Companhia quanto ao nível de risco, levando em consideração a conjuntura econômica, a experiência passada e os riscos específicos em relação à operação, aos devedores e garantidores, a períodos de atraso e grupo econômico.

Os riscos são classificados a partir de parâmetros estabelecidos na Resolução nº 2.682 de 21 de Dezembro de 1999, do Banco Central do Brasil - BACEN, utilizadas na formatação de uma Matriz de Riscos, considerando também fatores relevantes que podem diferenciar os níveis de riscos como: Situação cadastral, Situação econômica financeira do tomador, Garantias, Índices de liquidez, etc. Contudo, embora a BM utilize esta estrutura de rating, de acordo com as diretrizes do BACEN, o cálculo de redução do valor recuperável (impairment) dos ativos financeiros, para fins de demonstrações financeiras consolidadas, é efetuado de acordo com o Pronunciamento CPC 38 aprovado pela CVM.

d.2) Parâmetros de risco de crédito

	Segmentação da exposição ao risco			
	30/09/2012		31/12/2011	
	Saldo	%	Saldo	%
PF	454.736	37,89%	403.803	41,28%
PJ	745.369	62,11%	574.298	58,72%
Total	1.200.105	100,00%	978.101	100,00%

d.3) Distribuição do risco de crédito

- Grau de Concentração

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

	Maiores Devedores	
	30/09/2012	
	Saldo	%
10 Maiores devedores	229.625	19,13%
50 Seguintes Maiores devedores	394.612	32,88%
100 Seguintes Maiores devedores	149.670	12,47%
Demais devedores	426.198	35,51%
Total	1.200.105	100,00%

- Descrição das Garantias

Garantias	30/09/2012	31/12/2011
Alienação fiduciária / hipoteca	3.784.012	3.169.267
Cessão de recebíveis	1.197.056	1.009.358
Total	4.981.068	4.178.625
Saldo devedor	1.200.105	978.101
Índice de garantia de cessão de recebível	1,61	1,76
Índice de cobertura com garantia	3,15	3,24
Índice de garantia total	4,15	4,27

Além das garantias mencionadas acima, as operações de crédito Pessoa Jurídica contam com garantias adicionais como Aval, Fiança dos Sócios, seguro contra dano-físico do imóvel e seguro de responsabilidade civil do construtor.

As operações de crédito para Pessoa Física contam com cobertura securitária contra morte invalidez permanente, assim como danos físicos do imóvel.

- Informações sobre a qualidade do crédito

	30/09/2012	
	Carteira	Provisão
AA	599.738	-
A	401.986	2.168
B	70.715	763
C	61.202	1.976
D	26.077	2.813
E	11.404	3.690
F	12.099	6.526
G	5.224	3.945
H	11.660	11.659
Total	1.200.105	33.540
% Adimplente da carteira		94,46%

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

Notas Explicativas

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

vii. Risco de liquidez

O Risco de Liquidez é definido como a possibilidade de a Instituição não ser capaz de honrar eficientemente suas obrigações esperadas e inesperadas, correntes e futuras, inclusive as decorrentes de vinculação de garantias, sem afetar suas operações diárias e sem incorrer em perdas significativas; e ainda, a possibilidade de a Instituição não conseguir negociar a preço de mercado uma posição, devido ao seu tamanho elevado em relação ao volume normalmente transacionado ou em razão de alguma descontinuidade nos mercados.

São realizados acompanhamentos constantes da situação de liquidez, dos descasamentos entre os fatores de risco primários, taxas e prazos dos ativos e passivos da carteira.

O Conglomerado mantém níveis de liquidez adequados, resultante da qualidade dos seus ativos, e do controle do risco, em consonância com a política de Risco de Mercado e Liquidez estabelecidas para a Companhia, adotando como instrumentos de gestão, projeções de liquidez de curto, médio e longo prazo; limites de risco e plano de contingência de liquidez.

A BM possui um sistema integrado de gestão de risco de liquidez que permite a atender as demandas regulatórias do BACEN (Resoluções nº 2.804/00 e 4.090/12). Os resultados das análises dos Intervalos de Liquidez são apresentados mensalmente no Comitê de Riscos.

38. Eventos subsequentes

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

39. Outras informações

a) Fundos administrados não registrados no balanço

O saldo dos recursos de terceiros administrados pela BM totaliza, em 30 de setembro de 2012, o montante de R\$ 1.299.882 (31/12/2011 - R\$ 5.064.704), que corresponde ao total dos ativos que compõe as carteiras dos respectivos Fundos de Investimento Imobiliário que estão em fase de transferência ao BTG Pactual, uma vez que estes estão aguardando a deliberação e aprovação da Administração por meio das Assembléias Gerais de Cotistas.

b) Vencimento residual

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

	30/09/2012						
	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	4.402	-	-	-	-	-	4.402
Instrumentos de dívida	22.243	60.619	328.131	188.823	28.266	175.466	803.548
Instrumentos de patrimônio	3.578	-	-	-	-	-	3.578
Empréstimos e adiantamentos a instituições financeiras	-	12.296	333.703	-	-	-	345.999
Operações de crédito	11.203	154.985	509.462	252.100	91.824	184.206	1.203.780
Recebíveis imobiliários	43.416	13.090	14.903	23.339	17.694	41.107	153.549
Benefício residual em operações securitizadas	-	-	-	-	-	14.565	14.565
Derivativos	-	6.877	-	-	-	-	6.877
Outros empréstimos e recebíveis	118	5.716	842	140	7	15	6.838
	84.960	253.583	1.187.041	464.402	137.791	415.359	2.543.136
Passivo:							
Obrigações por títulos e valores mobiliários	-	485.029	531.683	183.657	9.660	9.986	1.220.015
Obrigações de empréstimos no país	-	39.889	35.900	-	99.714	-	175.503
Obrigações de empréstimos no exterior	564	77.837	76.028	51.565	-	-	205.994
Obrigações por aquisição de recebíveis	1.642	9.718	102.144	-	-	8.247	121.751
	2.206	612.473	745.755	235.222	109.374	18.233	1.723.263
Intervalo de liquidez para instrumentos financeiros, caixa e equivalente de caixa	82.754	(358.890)	441.286	229.180	28.417	397.126	819.873

É importante ressaltar que o intervalo de liquidez apresentado, em atendimento ao referido CPC, inclui somente os saldos dos instrumentos financeiros (ativos e passivos) e caixa e equivalente de caixa. Portanto, não estão apresentados no quadro anterior os saldos de demais componentes do ativo e passivo, como por exemplo, outros ativos e outras obrigações diversas, créditos tributários e passivos fiscais, e, também, outros ativos não circulantes (investimentos em companhias e fundos controlados e imobilizado). Adicionalmente, também é de fundamental relevância destacar que a posição de liquidez apresentada trata-se de uma posição estática em 30 de setembro de 2012, a partir dos fluxos de vencimentos originais de cada operação. Enfim, não reflete mudanças ocasionadas pelo dinamismo de mercado e, também, pelas operações e estratégias que foram ou possam vir a ser realizadas pela Companhia.

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

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

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

i) Ativos financeiros mensurados a outro valor que não o valor justo

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

Ativo	30/09/2012		31/12/2011	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Empréstimos e recebíveis: (a)				
Empréstimos e adiantamentos a instituições financeiras (nota 4)	345.999	345.999	83.943	83.943
Instrumento de dívida (nota 5)	359.944	359.944	70.195	70.195
Operações de crédito (nota 7)	1.203.780	1.203.780	884.639	884.639
Benefício residual em operações securitizadas (nota 39.f - a)	14.565	14.565	15.922	15.922
Outros empréstimos e recebíveis (nota 9)	6.838	6.838	25.717	25.717
Total	1.931.126	1.931.126	1.080.416	1.080.416

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

Notas Explicativas

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 30 de setembro de 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

ii) Passivos financeiros mensurados a outro valor que não o valor justo

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

Passivo	30/09/2012		31/12/2011	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Passivos financeiros ao custo amortizado:				
Obrigações por títulos e valores mobiliários (nota 17) ^(a)	1.220.015	1.221.108	897.812	899.893
Obrigações por empréstimos no país (nota 18) ^(a)	175.503	187.199	313.222	329.757
Total	1.395.518	1.408.308	1.211.034	1.229.650

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

d) Gestão de Ativos

Em 31 de dezembro de 2011, a Companhia era responsável pela gestão dos seguintes veículos de investimentos que totalizavam aproximadamente R\$ 2,5 bilhões: BC Residential Receivables L.P., Fundo de Investimento Imobiliário Hotel Maxinvest, Brazilian Capital Real Estate Fund I e Fundo de Investimento Imobiliário Prime Portfólio, Fundo de Investimento Imobiliário Property Invest., Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Castelo, CSHG Recebíveis Imobiliário BC FII, BCRE Development Fund II e BC Fundo de Fundos de Investimentos Imobiliários FII.

e) Ativos e passivos contingentes

Em 30 de setembro de 2012, no Consolidado, existe registrada uma provisão para passivos contingentes referente a processos de natureza civil cuja probabilidade de perda é provável, conforme demonstrado a seguir:

	30/09/2012	31/12/2011
Saldo inicial	78	-
Constituições líquidas de reversões e baixas ^(a)	384	78
Saldo final	462	78

(a) Refere-se a processos de natureza civil, os quais os autores pleiteiam substancialmente rescisão/revisão de contrato de compra e venda de imóvel.

Adicionalmente, em 30 de setembro de 2012, no Consolidado possui processos cuja expectativa de perda está enquadrada como possível, portanto não provisionados, envolvendo os seguintes montantes: R\$ 864 de natureza cível, sobre questões diversas de responsabilidade cível e R\$ 470 de natureza trabalhista os quais referem-se substancialmente a reclamações apresentadas por ex-empregados pleiteando direitos trabalhistas que entendem devidos.

Em março de 2011, a BS recebeu auto de infração referente a dedutibilidade de parcela do ágio que foi amortizado no período de julho de 2006 a dezembro de 2009. Em abril de 2011, a Companhia decidiu efetuar o pagamento do referido auto, sendo que o total pago, de R\$ 1.005, está registrado na rubrica "Outras despesas administrativas".

f) Informações sobre operações securitizadas:

a) Resumo dos saldos contábeis sob regime fiduciário:

	Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011
Disponibilidades	27.108	31.947
Aplicações financeiras	89.765	109.295
Recebíveis imobiliários (1)	8.581.185	8.569.207
Outro ativos	32.355	2.766
Total do ativo	8.730.413	8.713.215
Certificados de recebíveis imobiliários (2)	8.691.670	8.680.716
Outros passivos	24.178	16.577
Total do passivo	8.715.848	8.697.293
Total do benefício residual em operações securitizadas (3)	14.565	15.922

(1) Os recebíveis imobiliários são atualizados pelo IGPM, INCC, IPCA, TR, ou não possuem indexador de atualização, adicionados de taxas de juros de até 18,33 % a.a. (31/12/2011 - até 14,70% a.a.), e com vencimento até 28 de outubro de 2.041.

(2) Os certificados de recebíveis imobiliários são atualizados pelo IGPM, IPCA, TR, CDI ou não possuem indexador de atualização, adicionados de taxas de juros que variam de 3,0687% a.a. a 65,4054% a.a. (31/12/2011 - 3,0687% a.a. a 65,4054% a.a.), e com vencimento até 20 de novembro de 2.041.

(3) O saldo total dos patrimônios separados, no montante de R\$ 14.565 (31/12/2011 - R\$ 15.922) está registrado no ativo não-circulante, rubrica "Benefício residual em operações securitizadas", e corresponde ao saldo residual, líquido de eventuais garantias prestadas, dos patrimônios separados das operações securitizadas que, de acordo com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, será reintegrado ao patrimônio comum da companhia securitizadora, no momento da extinção do regime fiduciário e liquidação dos respectivos certificados de recebíveis imobiliários.

b) Ao longo do exercício de 2012, a Companhia adquiriu o montante de R\$ 892.891 (31/12/2011 - R\$ 1.948.763) de recebíveis imobiliários. Adicionalmente foram realizadas operações de retrocessões no montante de R\$ 13.699 (31/12/2011 - R\$ 21.756).

c) Em 30 de setembro de 2012, o total de parcelas em atraso há mais de 90 dias dos recebíveis imobiliários vinculados as séries emitidas estão representados a seguir:

Lastros das séries	% em relação ao total da	
	Parcelas em atraso	careira
Pulverizadas	19.301	2,30%
Estruturadas	-	-

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

Em 30 de setembro de 2012, não ocorreram outras informações que a Companhia entenda que sejam relevantes.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO SOBRE REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

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

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Brazilian Finance & Real Estate S.A., contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2012, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2012 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais

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

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas

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

Ênfase – mudança de controle acionário

Conforme mencionado na Nota 1(a), em 19 de julho de 2012, os acionistas da Companhia (“BFRE”), reunidos em Assembleia Geral Extraordinária, aprovaram a cisão parcial com a incorporação da parcela cindida pela BPMB IV Participações S.A. (“BPMB IV”), por meio da qual foi cindido da BFRE e vertido para a BPMB IV o investimento detido na Brazilian Capital Companhia de Gestão de Investimentos (“Brazilian Capital”). Adicionalmente, também na mesma data e após a cisão descrita acima, foram concluídas: (i) a aquisição indireta, pelo Banco Panamericano S.A., de 100% das ações do capital social da BFRE; e (ii) a aquisição indireta, pelo BTG Pactual, de 100% das ações do capital social da Brazilian Capital. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Revisamos, também, as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2012, preparadas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e considerada informação complementar pelas

IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Auditoria e revisão dos valores correspondentes ao exercício e trimestre anteriores

As informações contábeis individuais e consolidadas, contidas nas informações trimestrais, relativas ao balanço patrimonial de 31 de dezembro de 2011 e as demonstrações de resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2011 e as mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e dos valores adicionados para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2011, apresentados para fins de comparação, foram auditadas e revisadas, respectivamente, por outros auditores independentes que emitiram parecer de auditoria datado de 17 de fevereiro de 2012, e relatório de revisão datado de 10 de novembro de 2011, sem ressalvas. Os respectivos relatórios continham as seguintes ênfases: (1) a menção sobre o Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças firmado pelos controladores da Companhia em 31 de janeiro de 2012, regulando a alienação do controle acionário do Grupo Brazilian Finance, a qual estava condicionada às aprovações regulatórias e societárias aplicáveis (somente para o relatório de dezembro de 2011). Conforme mencionado na Nota 1(a), essa operação foi efetivada em 19 de julho de 2012; e (2) critério de reconhecimento de receitas de incorporação imobiliária de que trata a OCPC 04 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, a qual deixa de ser requerida neste trimestre tendo em vista a alienação da controlada com atividade de incorporação imobiliária em dezembro de 2010.

São Paulo, 05 de novembro 2012.

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

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A.

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

Em cumprimento à Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as Informações Trimestrais - ITR referente ao período findo em 30 de setembro de 2012.

São Paulo, 05 de novembro de 2012

DIRETORIA

Moise Politi
Diretor

Fábio de Araujo Nogueira
Diretor

João Manuel Campanelli Freitas
Diretor

Fernanda Costa Neves do Amaral
Diretora

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A.

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS OPINIÇÕES EXPRESSAS NO RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Em cumprimento à Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as opiniões expressas no "Relatório sobre a revisão de informações trimestrais" dos auditores independentes referente ao período findo em 30 de setembro de 2012.

São Paulo, 05 de novembro de 2012

DIRETORIA

Moise Politi
Diretor

Fábio de Araujo Nogueira
Diretor

João Manuel Campanelli Freitas
Diretor

Fernanda Costa Neves do Amaral
Diretora