

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

## **Controladora e consolidado**

Demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2012

e relatório dos auditores independentes

**Brazilian Finance & Real Estate S.A. – Controladora e consolidado**

**Demonstrações financeiras**

**31 de dezembro de 2012**

**Índice**

<b>Parecer dos auditores independentes .....</b>	<b>2</b>
<b>Relatório da Administração .....</b>	<b>5</b>
<b>Demonstrações financeiras .....</b>	<b>9</b>
Balancos patrimoniais .....	9
Demonstração do resultado .....	11
Demonstração do resultado abrangente .....	12
Demonstração das mutações do patrimônio líquido .....	13
Demonstração dos fluxos de caixa .....	14
Demonstração do valor adicionado .....	15
Notas explicativas às demonstrações financeiras .....	16
<b>Declaração dos diretores sobre as demonstrações financeiras e parecer dos auditores independentes .....</b>	<b>47</b>

## **Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

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

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Brazilian Finance & Real Estate S.A. (a "Companhia"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2012 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração  
sobre as demonstrações financeiras

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

Responsabilidade dos auditores independentes

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

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

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

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

#### Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Brazilian Finance & Real Estate S.A. em 31 de dezembro de 2012, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

#### Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Brazilian Finance & Real Estate S.A. e suas controladas em 31 de dezembro de 2012, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e as práticas contábeis adotadas no Brasil.

#### Ênfases

Conforme 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 do qual o investimento detido na Brazilian Capital Companhia de Gestão de Investimentos (“Brazilian Capital”) foi cindido da BFRE e vertido para a BPMB IV. 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.

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

Outros assuntos

Informação suplementar - demonstrações do valor adicionado

Examinamos também as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012, preparadas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, e como informação suplementar pelas IFRS que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011, apresentados para fins de comparação, foram auditadas por outros auditores independentes que emitiram relatório de auditoria datado de 17 de fevereiro de 2012, sem ressalvas. O respectivo relatório continha 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 exercício tendo em vista a alienação da controlada com atividade de incorporação imobiliária em dezembro de 2010.

São Paulo, 18 de fevereiro de 2013

**MOORE STEPHENS LIMA LUCCHESI**

*Auditores Independentes*

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

**Carlos Atushi Nakamuta**

**Contador CRC – 1SP113.118/O-4**

## RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

### SENHORES ACIONISTAS

A Administração da Brazilian Finance & Real Estate S.A. (“BFRE” ou “Companhia”) e suas subsidiárias submete à apreciação dos Senhores o Relatório da Administração e as correspondentes Demonstrações Financeiras relativos ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2012, acompanhados do Relatório dos Auditores Independentes.

### EVENTOS RECENTES

Conforme divulgado em Fato Relevante publicado em 28 de dezembro de 2011, o Banco Panamericano S.A. (“Panamericano” ou “Banco”) firmou naquela data um Memorando de Entendimentos não vinculante visando à assinatura de contratos definitivos para a aquisição, por R\$940,4 milhões, de 100% do capital social da Companhia. Em 25 de abril de 2012 os acionistas do Panamericano, reunidos em Assembleia Geral, aprovaram a aquisição indireta de 100% do capital social da BFRE. Em seguida, em 11 de junho de 2012, o Banco Central do Brasil (“Bacen”) aprovou a transferência indireta do controle da Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária para o Panamericano.

Com isso, em 19 de julho de 2012, os acionistas da BFRE, reunidos em Assembleia Geral Extraordinária, aprovaram a cisão parcial da BFRE, por meio da qual foi cindido o investimento detido na Brazilian Capital Companhia de Gestão de Investimentos (“Brazilian Capital”). Adicionalmente, também em 19 de julho de 2012 e após a cisão descrita acima, foi concluída a aquisição indireta, pelo Panamericano, de 100% do capital social da BFRE, e conseqüentemente dos ativos de originação, financiamento e securitização desenvolvidos por suas controladas BM Sua Casa, Brazilian Mortgages e Brazilian Securities.

### AMBIENTE ECONÔMICO

Ao longo do 4º trimestre, a economia continuou se expandindo em ritmo moderado, de acordo com os indicadores de alta frequência. Entre os determinantes da atividade, o mercado de trabalho manteve-se apertado, com a taxa de desemprego continuando a quebrar recordes históricos ao registrar os menores resultados mensais desde que a série atual foi iniciada, em 2002. O rendimento médio continuou crescendo e, somado à expansão da população ocupada, resultou no continuado aumento da massa salarial real. Nesse quadro, a despeito de especificidades setoriais, as restrições na oferta de mão de obra devem seguir representando um gargalo para a expansão da atividade. Por outro lado, o crédito continuou apontando para um crescimento moderado, apesar de sinais melhores na margem nos indicadores do endividamento das famílias. As vendas no varejo, mais uma vez, mantiveram-se como o segmento mais robusto da atividade, enquanto a produção industrial seguiu em marcha lenta. As sondagens industriais mostraram estoques mais ajustados, mas a situação manteve-se heterogênea e o crescimento da indústria no 4º trimestre deve ter sido próximo de zero, se não negativo (depois da alta do 3º trimestre – a primeira após cinco trimestres consecutivos em retração). Os sinais recentes foram pouco alentadores também no tocante ao investimento. O segmento de bens de capital registrou em novembro a quarta queda mensal consecutiva em seu nível de produção. Diante desse ambiente, o noticiário recente a cerca dos riscos do balanço energético em 2013/2014 não chega em

boa hora. Ainda que, considerando o intervalo de confiança dos modelos de projeção, o PIB possa ter acelerado no 4º trimestre, é provável que essa aceleração tenha sido modesta. Caso tal quadro se confirme, é possível que o mercado inicie uma nova rodada de revisões baixistas para o PIB de 2013, em virtude do menor carregamento estatístico interanual.

A inflação ao consumidor, por sua vez, acelerou além do esperado no 4º trimestre. O IPCA alcançou 2%, acima do mesmo trimestre de 2011 (1,5%) e, mais uma vez, num patamar bastante elevado quando comparado ao seu padrão histórico. O grupo alimentação voltou a ter contribuição importante, mas as pressões foram disseminadas. O segmento de bens duráveis voltou ao terreno da inflação e a inflação de serviços registrou forte elevação em dezembro. Assim, as medidas de núcleo alcançaram um patamar elevado no fim do ano, encerrando em alta acumulada de 5,8%, em linha com a inflação cheia, e o índice de difusão atingiu o segundo pior resultado da série histórica para o mês de dezembro. E parece haver mais ainda por vir, pelo menos no início de 2013, com a inflação se mantendo no patamar de 6% em boa parte do ano. Parecem também crescentes as chances de um reajuste de combustíveis no 1º trimestre. Adicionalmente, os problemas do balanço energético sugerem uso mais intenso da energia térmica em 2013, cujo efeito deve ser o de encarecer as tarifas ao longo do ano, mitigando o esperado efeito baixista agendado para fevereiro. Em suma, a tendência subjacente da inflação continua não apontando para um cenário de convergência do IPCA para o centro da meta, embora novas desonerações de impostos possam ter impacto pontual sobre o índice. As expectativas de inflação seguem desancoradas para 2013 e horizontes mais longos, indicado um maior risco inflacionário percebido pelos agentes.

No âmbito fiscal, os resultados já vinham mais fracos, apontando para a dificuldade do cumprimento da meta "cheia" para o superávit primário. Mas, em novembro, as contas do setor público surpreenderam ao registrar um déficit primário – o primeiro desde março de 2010 – e o primário acumulado em 12 meses caiu para 1,9% do PIB. Operações financeiras isoladas envolvendo o Fundo Soberano do Brasil ("FSB") e antecipações de dividendos ao Tesouro Nacional elevaram o resultado primário de dezembro, de modo a permitir que a meta anual seja atingida uma vez efetuada a dedução, prevista na Lei de Diretrizes Orçamentárias, das despesas do PAC. O noticiário recente sugere maior relaxamento fiscal também em relação ao superávit primário de 2013.

O Real encerrou o 4º trimestre em R\$2,05/US\$, em patamar similar ao observado no fim do trimestre anterior (R\$2,03/US\$). Apesar disso, houve aumento da volatilidade e um pico de depreciação adicional da moeda (R\$2,14/US\$), que só começou a ser revertido de maneira visível em meados de dezembro. A reversão decorreu da mudança na atuação do Banco Central no mercado de câmbio e de declarações explícitas das autoridades, afirmando sua preferência pelo retorno do Real aos patamares anteriores à onda de depreciação iniciada em novembro. Tal reversão também reaproximou a taxa de câmbio dos níveis sugeridos pelos seus fundamentos tradicionais, que não sugeriam razão para a onda de depreciação. Com relação ao balanço de pagamentos, a conta corrente segue flutuando com déficit pouco maior que 2% do PIB em 12 meses, comportamento observado desde meados de 2010. Embora o investimento direto líquido venha se mantendo próximo a 3% do PIB desde meados de 2011, o volume de financiamento do balanço de pagamentos tem diminuído, principalmente em virtude de uma menor taxa de rolagem dos vencimentos da dívida do setor privado. Mesmo diante do desempenho mais fraco do balanço de pagamentos, o Banco Central deve seguir sem dificuldades para lidar com eventuais desequilíbrios de curto prazo, dado o nível de reservas internacionais (de quase US\$400 bilhões), e conforme evidenciado por sua atuação no mercado cambial no fim do ano passado.

Em relação à política monetária, a taxa Selic foi reduzida em 25 pontos-base ao longo do 4º trimestre, para 7,25%. O Banco Central continua sinalizando com clareza a intenção de manter-se nesse patamar por um período prolongado e, em sua comunicação mais recente, não há indícios de que esteja se preparando para abandonar tal estratégia. Além disso, como a atual postura de política monetária

provê estímulo, que não deve ser mantido permanentemente, é natural esperar que a taxa básica volte a subir quando a economia deixar para trás o período de atividade mais fraca. De qualquer forma, é provável que os desenvolvimentos mais recentes do noticiário econômico tenham reduzido tanto as chances de cortes adicionais da taxa básica de juros, por conta das pressões inflacionárias mais intensas, quanto adiado qualquer discussão sobre a necessidade natural de elevá-la, mais cedo ou mais tarde, de modo a normalizar as condições monetárias. Apesar do provável adiamento da discussão de eventuais aumentos, ainda é razoável esperar que a taxa Selic para comece a subir antes do final de 2013.

## PRINCIPAIS RESULTADOS

Neste contexto de desempenho moderado da atividade econômica e acomodação gradual da inadimplência dos indivíduos, o saldo de crédito imobiliário (livre + direcionado) totalizou R\$277,1 bilhões no 4º trimestre de 2012, crescimento de 5,9% em relação ao trimestre anterior e alta de 30,6% em relação ao 4º trimestre de 2011. Desse total, R\$256,7 bilhões correspondem a recursos direcionados, com crescimento de 5,9% e 30,0% nos comparativos trimestral e anual, respectivamente. O saldo de crédito imobiliário livre atingiu R\$20,4 bilhões, crescimento real de 6,6% em relação ao trimestre anterior e alta real de 38,2% em doze meses. O crédito imobiliário correspondeu a 6,3% do PIB, avanço de 1,4 p.p. nos últimos doze meses.

De acordo com dados do Bacen e da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança, as concessões totais reais de crédito imobiliário livre e operações contratadas com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (“SBPE”) atingiram R\$27,5 bilhões no 4º trimestre de 2012, com alta de 12,7% ante o trimestre imediatamente anterior (dados dessazonalizados) e de 5,4% na comparação com o mesmo trimestre de 2011. A taxa de inadimplência *over 90* do crédito imobiliário livre atingiu o patamar de 1,4% no 4º trimestre de 2012, com queda de 0,1 p.p. em relação ao trimestre anterior e estável no comparativo anual. Já a inadimplência do crédito imobiliário com recursos do SBPE (contratos firmados após 1998 e Faixa Especial) registrou o patamar de 1,8% no 4º trimestre de 2012, queda de 0,1 p.p. e 0,2 p.p. ante o trimestre anterior e o 4º trimestre de 2011, respectivamente.

A BFRE originou R\$302,1 milhões em financiamentos imobiliários no 4º trimestre de 2012, valor 11,9% acima do trimestre anterior, sendo: (i) R\$68,1 milhões em créditos concedidos para pessoas jurídicas; (ii) R\$173,0 milhões em créditos concedidos para pessoas físicas, sendo R\$131,6 milhões em operações de refinanciamento (Crédito Fácil), R\$41,5 milhões para a aquisição de imóveis e R\$2,5 milhões em outras modalidades; e (iii) R\$58,5 milhões em créditos adquiridos pela Brazilian Securities para securitização.

Desta forma, sua carteira de crédito imobiliário atingiu R\$1.281,4 milhões no final de dezembro, sendo R\$791,8 milhões em operações de financiamento imobiliário para pessoas jurídicas e R\$489,6 milhões em créditos para pessoas físicas. Este valor é 6,8% maior do que o saldo da carteira de R\$1.200,1 milhões no final do trimestre anterior. Além disso, a Brazilian Securities emitiu Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”) no montante de R\$1.115,9 milhões no ano de 2012, em comparação ao montante de R\$2.671,4 milhões emitido em 2011.

O resultado consolidado da Companhia no exercício de 2012 foi um prejuízo de R\$16,3 milhões, comparado ao lucro líquido de R\$74,6 milhões em 2011.



## **DIVIDENDOS**

O Estatuto da Companhia determina a distribuição de dividendos mínimos de 25% sobre o lucro líquido, após destinação para a 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\$17,7 milhões, 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 realizada em 30 de março de 2012, foi aprovada 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 naquela data, as ações preferenciais passaram a ter direito ao recebimento de dividendos 10% maiores do que os atribuídos a cada ação ordinária.

## **CAPITAL SOCIAL**

A BFRE é uma Companhia de capital aberto, com autorização para operar no mercado de bolsa de valores. O capital social, em 31 de dezembro de 2012, era representado por 972 ações, sendo 331 ações ordinárias e 641 ações preferenciais, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

## **AUDITORES INDEPENDENTES**

As Informações Trimestrais e Demonstrações Financeiras da Companhia são auditadas pela MOORE STEPHENS LIMA LUCCHESI (“Moore Stephens”). De acordo com o teor da Instrução CVM nº 381, a BFRE no trimestre e no exercício de 2012 não contratou e nem teve serviços prestados pela Moore Stephens não relacionados à auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do Auditor, de acordo com critérios internacionalmente aceitos, ou seja, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover interesses deste.

## **AGRADECIMENTOS**

Agradecemos aos nossos colaboradores pelo empenho e engajamento na execução das medidas de reestruturação operacional do Panamericano e na aplicação das novas diretrizes, e aos nossos clientes, investidores e parceiros que nos honram com seu reiterado apoio e confiança.

São Paulo, 18 de fevereiro de 2013.

**BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO**
**Balanço patrimonial em 31 de dezembro**

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

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2012	2011	2012	2011
<b>ATIVO</b>					
<b>Circulante</b>					
<b>Caixa e equivalente de caixa</b>	3	<b>21</b>	<b>53</b>	<b>6.088</b>	<b>12.005</b>
<b>Ativos financeiros para negociação</b>		<b>7.713</b>	<b>30.577</b>	<b>83.561</b>	<b>372.104</b>
Instrumentos de dívida	5	7.713	1.329	30.002	75.464
Instrumentos de patrimônio	6	-	29.248	-	170.247
Operações de crédito	7	-	-	-	25.477
Recebíveis imobiliários	8	-	-	53.559	83.455
Derivativos	16	-	-	-	17.461
<b>Ativos financeiros disponíveis para venda</b>		<b>2.285</b>	<b>74.483</b>	<b>8.069</b>	<b>82.747</b>
Instrumentos de dívida	5	2.285	3.099	8.069	11.363
Instrumentos de patrimônio	6	-	71.384	-	71.384
<b>Empréstimos e recebíveis</b>		<b>3.974</b>	<b>18.873</b>	<b>1.342.343</b>	<b>650.168</b>
Empréstimos e adiantamentos a instituições financeiras	4	-	3.635	342.443	83.943
Instrumentos de dívida	5	3.843	-	278.821	47.950
Operações de crédito	7	-	-	715.619	493.549
Outros empréstimos e recebíveis	9	131	15.238	5.460	24.726
<b>Créditos tributários</b>		<b>19.693</b>	<b>16.517</b>	<b>52.496</b>	<b>39.331</b>
Correntes		19.693	16.517	52.496	39.331
<b>Outros ativos</b>	10	<b>1.334</b>	<b>9.721</b>	<b>17.229</b>	<b>2.001</b>
<b>Não circulante</b>					
<b>Realizável a longo prazo</b>					
<b>Ativos financeiros para negociação</b>		<b>67.386</b>	<b>23.831</b>	<b>380.206</b>	<b>442.010</b>
Instrumentos de dívida	5	67.386	23.831	274.707	310.642
Operações de crédito	7	-	-	-	75.408
Recebíveis imobiliários	8	-	-	105.499	55.960
<b>Ativos financeiros disponíveis para venda</b>		<b>9.160</b>	<b>11.811</b>	<b>91.781</b>	<b>144.849</b>
Instrumentos de dívida	5	9.160	11.811	91.781	144.849
<b>Empréstimos e recebíveis</b>		<b>-</b>	<b>15.220</b>	<b>660.552</b>	<b>430.248</b>
Instrumentos de dívida	5	-	15.220	74.356	22.245
Operações de crédito	7	-	-	568.195	391.090
Benefício residual em operações securitizadas	39.f	-	-	17.328	15.922
Outros empréstimos e recebíveis	9	-	-	673	991
<b>Créditos tributários</b>		<b>21.914</b>	<b>16.055</b>	<b>44.459</b>	<b>36.404</b>
Diferidos	20	21.914	16.055	44.459	36.404
<b>Investimentos em fundos controlados</b>	11	<b>115</b>	<b>12.626</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Participações em controladas</b>	12	<b>669.288</b>	<b>632.599</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Imóveis para renda</b>	13	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>167.248</b>
<b>Imobilizado</b>	14	<b>3.033</b>	<b>3.514</b>	<b>8.402</b>	<b>9.553</b>
<b>Ativo intangível</b>	15	<b>45</b>	<b>96</b>	<b>670</b>	<b>25.626</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>805.961</b>	<b>865.976</b>	<b>2.695.856</b>	<b>2.414.294</b>

**BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO**
**Balço patrimonial em 31 de dezembro**

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

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2012	2011	2012	2011
<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>					
<b>Circulante</b>					
<b>Passivos financeiros para negociação</b>		-	-	<b>2.205</b>	-
Derivativos	16	-	-	2.205	-
<b>Outros passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado</b>		-	-	<b>4.539</b>	<b>142.169</b>
Obrigações de empréstimos no exterior	19	-	-	4.539	142.169
<b>Passivos financeiros ao custo amortizado</b>		-	<b>55.177</b>	<b>946.021</b>	<b>966.407</b>
Obrigações por títulos e valores mobiliários	17	-	9.803	908.739	813.084
Obrigações de empréstimos no país	18	-	45.374	37.282	153.323
<b>Passivos fiscais</b>		<b>92</b>	<b>525</b>	<b>43.840</b>	<b>13.887</b>
Correntes		92	525	43.840	13.887
<b>Outras obrigações</b>	21	<b>7.552</b>	<b>25.683</b>	<b>123.030</b>	<b>184.333</b>
Obrigações por aquisição de recebíveis		-	-	13.255	49.194
Valores a pagar pela compra de Imóveis		-	-	-	15.628
Diversas		7.552	25.683	109.775	119.511
<b>Não circulante</b>					
<b>Passivos financeiros para negociação</b>		-	-	<b>1.118</b>	-
Derivativos	16	-	-	1.118	-
<b>Outros passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado</b>		-	-	<b>205.182</b>	<b>46.895</b>
Obrigações de empréstimos no exterior	19	-	-	205.182	46.895
<b>Passivos financeiros ao custo amortizado</b>		-	<b>15.046</b>	<b>487.222</b>	<b>244.627</b>
Obrigações por títulos e valores mobiliários	17	-	-	387.479	84.728
Obrigações de empréstimos no país	18	-	15.046	99.743	159.899
<b>Passivos fiscais</b>		<b>3.094</b>	<b>4.560</b>	<b>8.446</b>	<b>47.245</b>
Diferidos	20	3.094	4.560	8.446	47.245
<b>Outras obrigações</b>	21	-	<b>2.872</b>	<b>79.030</b>	<b>6.618</b>
Obrigações por aquisição de recebíveis		-	-	79.030	1.308
Diversas		-	2.872	-	5.310
<b>Total do passivo</b>		<b>10.738</b>	<b>103.863</b>	<b>1.900.633</b>	<b>1.652.181</b>
<b>Patrimônio líquido</b>	22	<b>795.223</b>	<b>762.113</b>	<b>795.223</b>	<b>762.113</b>
Capital social		593.718	530.011	593.718	530.011
Reservas de capital		96	95	96	95
Reservas de lucros		200.913	236.938	200.913	236.938
Ajustes de avaliação patrimonial		496	2.373	496	2.373
Ações em tesouraria		-	(7.304)	-	(7.304)
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>795.223</b>	<b>762.113</b>	<b>795.223</b>	<b>762.113</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>805.961</b>	<b>865.976</b>	<b>2.695.856</b>	<b>2.414.294</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO**
**Demonstração do resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro**

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

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2012	2011	2012	2011
Receitas com juros e similares	23	14.210	9.968	320.955	323.236
Despesas com juros e similares	24	(5.477)	(6.270)	(139.687)	(152.727)
<b>Receita líquida com juros</b>		<b>8.733</b>	<b>3.698</b>	<b>181.268</b>	<b>170.509</b>
Resultado líquido de instrumentos de patrimônio	25	7.747	21.390	(15.189)	72.554
Resultado de participação em fundos controlados	11	(2.203)	7.576	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	12	1.026	85.223	-	-
Resultado com locação e venda de imóveis	26	-	-	11.718	36.230
Benefício residual em operações securitizadas	27	-	-	7.750	16.336
Receita de prestação de serviços	28	-	-	60.140	67.853
Ganhos (perdas) com ativos e passivos financeiros (líquidos)	29	-	-	(1.523)	6.042
Diferenças cambiais	30	-	(460)	(17.017)	(19.490)
Outras receitas (despesas) operacionais	31	(20.292)	(26.658)	(20.014)	(25.324)
<b>Total de receitas</b>		<b>(4.989)</b>	<b>90.769</b>	<b>207.133</b>	<b>324.710</b>
<b>Despesas administrativas:</b>		<b>(17.680)</b>	<b>(29.724)</b>	<b>(227.707)</b>	<b>(220.138)</b>
Despesas com pessoal	32	(7.882)	(18.107)	(92.602)	(86.855)
Outras despesas administrativas	33	(6.801)	(10.416)	(97.984)	(100.798)
Despesas de impostos		(2.354)	(608)	(27.644)	(23.062)
Depreciação e amortização		(643)	(593)	(2.675)	(2.016)
Provisões (líquidas)		-	-	(6.802)	(7.719)
Ganhos (perdas) com outros ativos (líquidos)	34	-	-	-	312
<b>Lucro operacional antes da tributação</b>		<b>(22.669)</b>	<b>61.045</b>	<b>(20.574)</b>	<b>104.572</b>
Imposto de renda e contribuição social correntes	20	-	-	(41.624)	(11.323)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	20	6.358	13.585	45.887	(18.619)
<b>Lucro líquido/ (Prejuízo) do exercício</b>		<b>(16.311)</b>	<b>74.630</b>	<b>(16.311)</b>	<b>74.630</b>
<b>Lucro/(Prejuízo) por ação (em reais)</b>					
Lucro/ (Prejuízo) básico					
Ações ordinárias		(17.912,37)	90.024,13	(17.912,37)	90.024,13
Ações preferenciais		(19.703,60)	90.024,13	(19.703,60)	90.024,13
Lucro/ (Prejuízo) diluído					
Ações ordinárias		(17.912,37)	90.024,13	(17.912,37)	90.024,13
Ações preferenciais		(19.703,60)	90.024,13	(19.703,60)	90.024,13

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO**  
**Demonstração do resultado abrangente para os exercícios findos em 31 de dezembro**  
 (Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

	<b>Controladora/ Consolidado</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Lucro líquido/ (Prejuízo) do exercício</b>	(16.311)	74.630
<b>Outros componentes do resultado abrangente</b>		
Ativos financeiros disponíveis para venda		
Ajuste ao valor de mercado	(2.844)	(5.793)
Impostos diferidos	967	1.972
<b>Total de outros componentes do resultado abrangente</b>	<b>(1.877)</b>	<b>(3.821)</b>
<b>Total do resultado abrangente do exercício</b>	<b>(18.188)</b>	<b>70.809</b>
<b>Atribuível</b>		
Acionistas da Companhia	(18.188)	70.809
Participação dos não controladores	-	
<b>Total</b>	<b>(18.188)</b>	<b>70.809</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO**
**Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro**

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

	Nota	Capital social	Reservas de capital	Reservas de lucros		Ajustes de avaliação patrimonial	Ações em tesouraria	Lucros acumulados (Prejuízo)	Total
				Reserva legal	Reservas para expansão				
<b>Em 31 de dezembro de 2011</b>		<b>530.011</b>	<b>95</b>	<b>16.985</b>	<b>219.953</b>	<b>2.373</b>	<b>(7.304)</b>	<b>-</b>	<b>762.113</b>
<b>Resultado abrangente do exercício</b>									
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	-	-	(16.311)	(16.311)
Ajustes de avaliação patrimonial de instrumentos financeiros disponíveis para venda	22.d	-	-	-	-	(1.877)	-	-	(1.877)
<b>Contribuição dos acionistas e distribuição aos acionistas</b>									
Aumento de capital	22.a	65.635	-	-	-	-	-	-	65.635
Parcela cindida	22.a	(1.928)	-	-	(13)	-	-	-	(1.941)
Bônus de subscrição	22.c	-	1	-	-	-	-	-	1
Aquisição de ações em tesouraria	22.e	-	-	-	-	-	(12.397)	-	(12.397)
Cancelamento das ações em tesouraria	22.e	-	-	-	(19.701)	-	19.701	-	-
Destinações:									
Absorção de prejuízo do exercício		-	-	-	(16.311)	-	-	16.311	-
<b>Em 31 de dezembro de 2012</b>		<b>593.718</b>	<b>96</b>	<b>16.985</b>	<b>183.928</b>	<b>496</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>795.223</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2010</b>		<b>525.130</b>	<b>95</b>	<b>13.254</b>	<b>166.779</b>	<b>6.194</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>711.452</b>
<b>Resultado abrangente do exercício</b>									
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	74.630	74.630
Ajustes de avaliação patrimonial de instrumentos financeiros disponíveis para venda	22.d	-	-	-	-	(3.821)	-	-	(3.821)
<b>Contribuição dos acionistas e distribuição aos acionistas</b>									
Aumento de capital	22.a	4.881	-	-	-	-	-	-	4.881
Ações em tesouraria adquiridas	22.e	-	-	-	-	-	(7.304)	-	(7.304)
Destinações:									
Dividendos mínimos obrigatórios (R\$ 0,12 por ação)	22.b	-	-	-	-	-	-	(17.725)	(17.725)
Reservas	22.c	-	-	3.731	53.174	-	-	(56.905)	-
<b>Em 31 de dezembro de 2011</b>		<b>530.011</b>	<b>95</b>	<b>16.985</b>	<b>219.953</b>	<b>2.373</b>	<b>(7.304)</b>	<b>-</b>	<b>762.113</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO**
**Demonstração dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro**

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

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>				
Lucro líquido/ (Prejuízo) do exercício	(16.311)	74.630	(16.311)	74.630
Resultado de participação em fundos controlados	2.203	(7.576)	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	(1.026)	(85.223)	-	-
Depreciação e amortização	643	593	2.675	2.016
	<b>58.465</b>	<b>3.530</b>	<b>(62.935)</b>	<b>(123.432)</b>
<b>Varição de ativos e passivos</b>				
Redução (aumento) de empréstimos e adiantamentos a instituições financeiras	3.635	21.697	(258.500)	165.735
Redução (aumento) de instrumentos de dívida	(35.421)	50.321	(147.490)	(337.554)
Redução (aumento) de instrumentos de patrimônio	98.134	(37.205)	239.113	13.425
Redução (aumento) de operações de crédito	-	-	(298.290)	(353.024)
Redução (aumento) de recebíveis imobiliários	-	-	(19.643)	189.133
Redução (aumento) de benefício residual em operações securitizadas	-	-	(1.406)	(4.919)
Redução (aumento) de derivativos ativos	-	-	17.461	(17.461)
Redução (aumento) de outros empréstimos e recebíveis	15.107	(15.059)	19.584	(3.050)
Redução (aumento) de créditos tributários	(9.028)	(7.891)	(21.213)	(2.339)
Redução (aumento) de outros ativos	58	140	(15.228)	4.827
Aumento (redução) de derivativos passivos	-	-	3.323	(12.519)
Aumento (redução) de obrigações por títulos e valores mobiliários	(9.803)	9.803	398.406	371.272
Aumento (redução) de passivos fiscais	(939)	(14.550)	(54.303)	(36.710)
Aumento (redução) de outras obrigações	(3.278)	(7.145)	28.834	(125.404)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	3.419	46.417	25.156
<b>Caixa gerado (utilizado) proveniente das (nas) atividades operacionais</b>	<b>43.974</b>	<b>(14.046)</b>	<b>(76.571)</b>	<b>(46.786)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimento</b>				
Recebimento de dividendos	20.723	25.750	-	-
Alienação no imobilizado	-	-	117	-
Alienação de investimentos em fundos controlados	16.135	81.944	-	-
Alienação de imóveis para renda	-	-	167.248	70.096
Alienação de intangível	-	-	24.813	-
Aplicações no imobilizado	(111)	(473)	(1.355)	(3.071)
Aplicações no intangível	-	(19)	(143)	(15.571)
Aquisições de investimentos em fundos controlados	(5.847)	(63.557)	-	-
Aquisições de participações em controladas	(50.000)	(10.000)	-	-
Aquisições de imóveis para renda	-	-	-	(12.160)
<b>Caixa gerado (utilizado) proveniente das (nas) atividades de investimento</b>	<b>(19.100)</b>	<b>33.645</b>	<b>190.680</b>	<b>39.294</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>				
Novas obrigações por empréstimos, líquido dos pagamentos	(60.420)	10.567	(155.540)	42.100
Aumento de capital	65.635	4.881	65.635	4.881
Ações em tesouraria adquiridas	(12.397)	(7.304)	(12.397)	(7.304)
Bônus de subscrição de ações	1	-	1	-
Pagamentos de dividendos	(17.725)	(27.792)	(17.725)	(27.792)
<b>Caixa gerado (utilizado) proveniente das (nas) atividades de financiamento</b>	<b>(24.906)</b>	<b>(19.648)</b>	<b>(120.026)</b>	<b>11.885</b>
<b>Fluxos de caixa gerado (utilizado) no exercício</b>	<b>(32)</b>	<b>(49)</b>	<b>(5.917)</b>	<b>4.393</b>
<b>Caixa e equivalente de caixa no início do exercício</b>	<b>53</b>	<b>102</b>	<b>12.005</b>	<b>7.612</b>
<b>Caixa e equivalente de caixa no fim do exercício</b>	<b>21</b>	<b>53</b>	<b>6.088</b>	<b>12.005</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO**
**Demonstração do valor adicionado dos exercícios findos em 31 de dezembro**

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

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
<b>Receitas</b>	<b>16.480</b>	<b>24.628</b>	<b>227.147</b>	<b>350.034</b>
Receita líquida com juros	8.733	3.698	181.268	170.509
Resultado líquido de instrumentos de patrimônio	7.747	21.390	(15.189)	72.554
Resultado com locação e venda de imóveis	-	-	11.718	36.230
Benefício residual em operações securitizadas	-	-	7.750	16.336
Receita de prestação de serviços	-	-	60.140	67.853
Ganhos (perdas) com ativos e passivos financeiros (líquidos)	-	-	(1.523)	6.042
Diferenças cambiais	-	(460)	(17.017)	(19.490)
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>	<b>(25.607)</b>	<b>(35.046)</b>	<b>(112.857)</b>	<b>(121.914)</b>
Materiais, energia e outros	(888)	(798)	(5.393)	(5.951)
Serviços de terceiros	(1.760)	(4.269)	(33.175)	(35.899)
<b>Outras:</b>	<b>(22.959)</b>	<b>(29.979)</b>	<b>(74.289)</b>	<b>(80.064)</b>
Propaganda, publicidade, publicações	(1.114)	(1.403)	(6.332)	(6.442)
Serviços do sistema financeiro	(270)	(287)	(24.514)	(21.806)
Comunicações	(310)	(339)	(6.450)	(5.037)
Garantias prestadas	(21.559)	(27.775)	(21.559)	(27.775)
Provisões (líquidas)	-	-	(6.802)	(7.719)
Ganhos (perdas) com outros ativos (líquidos)	-	-	-	312
Outras	294	(175)	(8.632)	(11.597)
<b>Valor adicionado bruto</b>	<b>(9.127)</b>	<b>(10.418)</b>	<b>114.290</b>	<b>228.120</b>
Depreciação, amortização	(643)	(593)	(2.675)	(2.016)
<b>Valor adicionado líquido produzido pela entidade</b>	<b>(9.770)</b>	<b>(11.011)</b>	<b>111.615</b>	<b>226.104</b>
<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>	<b>(1.177)</b>	<b>92.799</b>	-	-
Resultado de participação em fundos controlados	(2.203)	7.576	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	1.026	85.223	-	-
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>	<b>(10.947)</b>	<b>81.788</b>	<b>111.615</b>	<b>226.104</b>
<b>Distribuição do valor adicionado</b>	<b>(10.947)</b>	<b>81.788</b>	<b>111.615</b>	<b>226.104</b>
<b>Pessoal</b>	<b>6.641</b>	<b>15.173</b>	<b>79.082</b>	<b>73.526</b>
Remuneração direta	6.125	12.893	60.402	56.295
Benefícios	489	1.789	14.826	14.276
FGTS	27	491	3.854	2.955
<b>Impostos, taxas e contribuições</b>	<b>(2.763)</b>	<b>(10.043)</b>	<b>36.901</b>	<b>66.333</b>
Federais	(4.758)	(10.171)	29.747	59.853
Estaduais	6	5	65	138
Municipais	1.989	123	7.089	6.342
<b>Remuneração de capitais de terceiros</b>	<b>1.486</b>	<b>2.028</b>	<b>11.943</b>	<b>11.615</b>
Aluguéis	1.316	1.737	10.349	9.780
Outras	170	291	1.594	1.835
<b>Remuneração de capitais próprios</b>	<b>(16.311)</b>	<b>74.630</b>	<b>(16.311)</b>	<b>74.630</b>
Dividendos	-	17.725	-	17.725
Lucros retidos (prejuízos) do exercício	(16.311)	56.905	(16.311)	56.905

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.



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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012**

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

### **1. Contexto operacional e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

#### **a) Contexto operacional**

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

Em 31 de dezembro 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 detêm em conjunto participações, em 31 de dezembro de 2012, nos seguintes fundos de investimento, que foram objetos de consolidação: Fundo de Investimento Imobiliário Premier Realty (100%), Fundo de Investimento Imobiliário Onix (100%) e BS Fundo de Investimento em Direitos Creditórios - Crédito Imobiliário (100%).

As Companhias têm suas atividades vinculadas diretamente ao mercado imobiliário, atuando: (i) nos financiamentos de empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais para incorporadoras/construtoras e pessoas físicas; (ii) na aquisição e securitização de créditos hipotecários e imobiliários, assim compreendida a compra, venda e prestação das respectivas garantias em créditos hipotecários e imobiliários; a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, podendo emitir outros títulos de créditos; e a prestação de serviços e realização de outros negócios referentes a operações no mercado secundário de hipotecas e créditos imobiliários, de acordo com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 e (iii) investimentos em imóveis para renda com o objetivo de auferir renda de locação e apreciação de capital. Até junho de 2012 também atuava, através da Brazilian Capital, 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.

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 cindido 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 demonstrações financeiras**

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

As presentes demonstrações financeiras foram aprovadas pela Diretoria da Companhia em 18 de fevereiro de 2013.

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

### **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 demonstrações financeiras e foram basicamente os seguintes:

#### **Base para preparação**

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

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

#### **a) Transações em moeda estrangeira**

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

#### **b) Base para consolidação**

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

O processo de consolidação das contas patrimoniais e de resultado corresponde à soma horizontal dos saldos das contas do ativo, do passivo, das receitas e despesas proporcionalmente à participação societária direta ou indireta detida pela Brazilian Finance & Real Estate S.A. em cada controlada e fundos de investimento 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 31 de dezembro de 2012.

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

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

**c) Definições e classificação dos instrumentos financeiros***i. Definições*

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

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

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

*ii. Data de reconhecimento*

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

*iii. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros*

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

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

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

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação, e derivativos não designados como instrumentos de cobertura em estruturas de cobertura contábil (*hedge accounting*).
- Outros ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros híbridos não mantidos para negociação e mensurados, em sua totalidade, ao valor justo. Os ativos financeiros também são classificados nessa categoria com o propósito de fornecimento de informações mais relevantes aos usuários das demonstrações financeiras, seja por eliminar ou reduzir significativamente as inconsistências de reconhecimento ou mensuração ("divergências contábeis") derivadas da mensuração de ativos ou passivos e reconhecimento de resultado em bases diversas, seja porque há um grupo de ativos financeiros ou passivos financeiros (ou ambos) que é gerido e cujo desempenho é avaliado com base no seu valor justo (de acordo com uma estratégia documentada de gestão de risco ou de investimento).
- 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
- 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	
	2012	2011	2012	2011
<b>Aplicações financeiras ao valor justo</b>				
Ativos financeiros para negociação - Instrumentos de dívida (nota 5)	75.099	25.160	304.709	386.106
Ativos financeiros para negociação - Instrumentos de patrimônio (nota 6)	-	29.248	-	170.247
Ativos financeiros para negociação - Operações de crédito (nota 7)	-	-	-	100.885
Ativos financeiros para negociação - Recebíveis imobiliários (nota 8)	-	-	159.058	139.415
Ativos financeiros mensurados ao valor justo - Derivativos (nota 16)	-	-	-	17.461
<b>Total</b>	<b>75.099</b>	<b>54.408</b>	<b>463.767</b>	<b>814.114</b>

**BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO****Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012**

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

**Aplicações financeiras ao valor justo**

Ativos financeiros disponíveis para venda - Instrumentos de dívida (nota 5)	11.445	14.910	99.850	156.212
Ativos financeiros disponíveis para venda - Instrumentos de patrimônio (nota 6)	-	71.384	-	71.384
<b>Total</b>	<b>11.445</b>	<b>86.294</b>	<b>99.850</b>	<b>227.596</b>

**Clientes**

Empréstimos e recebíveis - Empréstimos e adiantamentos a instituições financeiras (nota 4)	-	3.635	342.443	83.943
Empréstimos e recebíveis - Instrumentos de dívida (nota 5)	3.843	15.220	353.177	70.195
Empréstimos e recebíveis - Operações de crédito (nota 7)	-	-	1.283.814	884.639
Empréstimos e recebíveis - Outros empréstimos e recebíveis (nota 9)	131	15.238	6.133	25.717
Empréstimos e recebíveis - Benefício residual em operações securitizadas (nota 39.f - a)	-	-	17.328	15.922
<b>Total</b>	<b>3.974</b>	<b>34.093</b>	<b>2.002.895</b>	<b>1.080.416</b>

**Outras contas a receber**

Outros ativos (nota 10)	1.334	9.721	17.229	2.001
<b>Total</b>	<b>1.334</b>	<b>9.721</b>	<b>17.229</b>	<b>2.001</b>

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

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

*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	
	2012	2011	2012	2011
Passivos financeiros mensurados ao valor justo - Derivativos (nota 16)	-	-	3.323	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.323</b>	<b>-</b>
Outros passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado -				
Obrigações de empréstimos no exterior (nota 19)	-	-	209.721	189.064
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>209.721</b>	<b>189.064</b>
Passivos financeiros ao custo amortizado - Obrigações por títulos e valores mobiliários (nota 17)	-	9.803	1.296.218	897.812
Passivos financeiros ao custo amortizado - Obrigações de empréstimos no país (nota 18)	-	60.420	137.025	313.222
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>70.223</b>	<b>1.433.243</b>	<b>1.211.034</b>

**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*.

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012**

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

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

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

*ii. Mensuração dos passivos financeiros*

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

*iii. Técnicas de avaliação*

A tabela a seguir mostra um resumo dos valores justos dos ativos e passivos financeiros nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011, classificados com base nos diversos métodos de mensuração adotados pela Companhia para apurar seu valor justo:

	2012			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	1.684	462.083	<b>463.767</b>	167.223	646.891		<b>814.114</b>
Ativos financeiros disponíveis para venda	88.405	11.445	<b>99.850</b>	206.017	21.579		<b>227.596</b>
Passivos financeiros para negociação (Derivativos)	-	3.323	<b>3.323</b>	-	-		-
Outros passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado	-	209.721	<b>209.721</b>	-	189.064		<b>189.064</b>

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 títulos públicos federais, cujas cotações de mercado são divulgadas pela ANBIMA.

- 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 (Preços cotados em mercados não ativos ou por instrumentos similares). Estão incluídos nesse nível, principalmente, investimentos em certificados de recebíveis imobiliários, operações de crédito e de recebíveis imobiliários, aplicações em cotas de fundos de investimentos imobiliário, cujas cotas não são negociadas em mercado ativos, obrigações de empréstimos no exterior, e operações de "swap" (derivativos) e respectivo objeto de hedge. Os ativos financeiros e respectivos critérios de avaliação estão apresentados na tabela que segue.

- Nível III: Caso também não existam disponíveis dados baseados em parâmetros de mercado observáveis, a Administração se utiliza de informações e modelos internos para a apuração do melhor valor justo dos ativos e passivos financeiros. Em 2012 e 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.

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

	Valores justos calculados utilizando-se modelos internos	Técnicas de avaliação	Principais premissas
<b>ATIVO:</b>			
<b>Ativos financeiros para negociação</b>			
Instrumentos de dívida	303.025	Método do valor presente	Operações recentes efetuadas (características e riscos similares)
Recebíveis imobiliários	159.058	Método do valor presente	Operações recentes efetuadas (características e riscos similares)
<b>Total</b>	<b>462.083</b>		
<b>Ativos financeiros disponíveis para venda</b>			
Instrumentos de dívida	11.445	Método do valor presente	Operações recentes efetuadas (características e riscos similares)
<b>Total</b>	<b>11.445</b>		
<b>PASSIVO:</b>			
<b>Passivos financeiros para negociação</b>			
Derivativos	3.323	Método do valor presente	Operação de "swap" onde a posição na curva é calculada a partir da valorização do valor notional de acordo com as condições estabelecidas com a contra parte, e a posição MTM é calculada levando o fluxo de pagamento ao valor futuro pela condição contratada, e trazendo ao valor presente utilizando as curvas de Cupom, CDI e DI x IGPM divulgadas pela BM&F Bovespa.
<b>Total</b>	<b>3.323</b>		
<b>Outros passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado</b>			
Obrigações de empréstimos no exterior	209.721	Método do valor presente	Operação de empréstimo onde a posição na curva é calculada a partir da valorização do principal em dólar, de acordo com as condições estabelecidas em contrato, convertida em Reais pelo PTAX de venda.
<b>Total</b>	<b>209.721</b>		

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

### Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

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

#### 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 BLD), (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:

- i. Se a Companhia transfere substancialmente todos os riscos e benefícios a terceiros - venda incondicional de ativos financeiros, venda de ativos financeiros com base em um contrato que prevê a sua recompra 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 é baixado e quaisquer direitos ou obrigações retidos ou criados na transferência são reconhecidos simultaneamente.
- ii. Se a Companhia retém substancialmente todos os riscos e benefícios associados ao ativo financeiro transferido - venda de ativos financeiros com base em um contrato que prevê a sua recompra a um preço fixo ou ao preço de venda mais juros, um contrato de empréstimo de títulos no qual o tomador se compromete a devolver os mesmos ativos ou ativos similares, e outras hipóteses similares - o ativo financeiro transferido não é baixado e continua a ser mensurado pelos mesmos critérios utilizados antes da transferência. Contudo, os seguintes itens são reconhecidos:
  - a. Um passivo financeiro correspondente, por um valor igual à contraprestação recebida; esse passivo é mensurado subsequentemente pelo custo amortizado.
  - b. A receita do ativo financeiro transferido não baixado e qualquer despesa incorrida com o novo passivo financeiro.
- iii. Se a Companhia não transfere nem retém substancialmente todos os riscos e benefícios associados ao ativo financeiro transferido - venda de ativos financeiros com uma opção de compra comprada ou uma opção de venda lançada que não esteja significativamente fora do preço, securitização de ativos na qual o cedente retenha uma dívida subordinada ou outro tipo de melhoria de crédito em relação a uma parcela do ativo transferido, e outras hipóteses similares - é feita a seguinte distinção:
  - a. Se a Companhia não retém o controle do ativo financeiro transferido, o ativo é baixado e quaisquer direitos ou obrigações retidos ou criados na transferência são reconhecidos.
  - b. Se a Companhia retém o controle, ele continua a reconhecer o ativo financeiro transferido por um valor equivalente à sua exposição a variações de valor e reconhece um passivo financeiro associado ao ativo financeiro transferido. O valor contábil líquido do ativo transferido e do respectivo passivo é o custo amortizado dos direitos e das obrigações retidos, se o ativo transferido for mensurado ao custo amortizado, ou o valor justo dos direitos e das obrigações retidos, se o ativo transferido for mensurado ao valor justo.

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

Os recebíveis imobiliários, lastros de operações de securitização sem cláusula de coobrigação, foram objeto de baixa quando da emissão de seus respectivos Certificados de Recebíveis Imobiliários - 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.

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

### Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

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

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.

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 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 demonstrações financeiras, 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, os 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. Em 2012, houve a transferência desse intangível para o Banco BTG Pactual em conexão com a transação de alteração de controle acionário da BFRE.

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012**

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

---

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

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).

### **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 demonstrações financeiras.

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

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

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

### **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 período pelos serviços prestados pelas entidades da Companhia a esses fundos (taxa de administração de fundos) são reconhecidas sob a rubrica "Receita de prestação de serviços" na demonstração consolidada do resultado.

### **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 demonstrações financeiras.

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 equivalente de caixa".

### **q) Bônus de Diretoria e participação de empregados no lucro**

Os bônus de Diretoria e participação de empregados no lucro são provisionados mensalmente ao longo do exercício, 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.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

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

**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) 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.

**t) Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

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

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

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 cobrigação, são baixados quando da emissão dos respectivos CRLs e os eventuais benefícios residuais são reconhecidos de acordo com o período de competência. A nota 39(f) apresenta o resumo das operações securitizadas.

**u) 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 demonstrações financeiras e são obrigatórias para os períodos contábeis iniciados em 1º de janeiro de 2013, ou após essa data.

Não houve adoção antecipada dessas normas visto que esses documentos foram aprovados pelo CPC e CVM para adoção pelas Companhias abertas brasileiras para os exercícios sociais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2013, como segue: IFRS 10/CPC 36 (R3) - Demonstrações consolidadas; IFRS 11/CPC 19 (R2) - Negócios em conjunto; IFRS 12/CPC 45 - "Divulgação de participação em outras entidades" e IFRS 13/CPC46 - "Mensuração do valor justo". Adicionalmente o IASB aprovou o IFRS 9 - Instrumentos Financeiros para adoção obrigatória a partir de 2015, entretanto o referido documento não foi ainda regulamentado pelo CPC CVM.

**3. Caixa e equivalente de caixa**

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Caixa	1	-	7	4
Depósitos bancários	20	53	6.081	12.001
<b>Total</b>	<b>21</b>	<b>53</b>	<b>6.088</b>	<b>12.005</b>

**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	
	2012	2011	2012	2011
Empréstimos e recebíveis	-	3.635	342.443	83.943
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>3.635</b>	<b>342.443</b>	<b>83.943</b>

Tipo:	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Operações compromissadas	-	3.635	-	9.905
Certificados de Depósito Interfinanceiro - CDI	-	-	342.443	74.038
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>3.635</b>	<b>342.443</b>	<b>83.943</b>

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

Descrição	Taxa	Vencimento até
Certificados de Depósito Interfinanceiro	100,00% CDI	23/12/2013

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.



**BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO**  
**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012**  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

**5. Instrumentos de dívida**

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

	Controladora		Consolidado		
	2012	2011	2012	2011	
<b>Classificação:</b>					
Ativos financeiros para negociação	75.099	25.160	304.709	386.106	
Ativos financeiros disponíveis para venda	11.445	14.910	99.850	156.212	
Empréstimos e recebíveis	3.843	15.220	353.177	70.195	
<b>Total</b>	<b>90.387</b>	<b>55.290</b>	<b>757.736</b>	<b>612.513</b>	
	Controladora		Consolidado		
	2012	2011	2012	2011	
<b>Tipo:</b>					
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	<b>Livre</b>	86.544	40.070	314.470	401.016
Certificados de Depósito Bancário - CDB	<b>Livre</b>	3.843	15.220	253.456	31.455
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	<b>Livre</b>	-	-	56.363	141.302
Cotas de Fundo de Investimento - Renda Fixa <sup>(a)</sup>	<b>Livre</b>	-	-	1.142	9.029
Cotas de Fundos de Investimento - Referenciado DI <sup>(b)</sup>	<b>Livre</b>	-	-	1.708	-
Certificados de Depósito Bancário - CDB <sup>(c)</sup>	<b>Vinculado</b>	-	-	90.981	24.169
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	<b>Vinculado</b>	-	-	33.726	-
Fundo de Investimento - Renda Fixa <sup>(d)</sup>	<b>Vinculado</b>	-	-	5.856	5.508
Outros	<b>Livre</b>	-	-	34	34
<b>Total</b>		<b>90.387</b>	<b>55.290</b>	<b>757.736</b>	<b>612.513</b>

(a) Em 2012 e 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 administrados pela Companhia. As cotas do Supreme RF Crédito Privado FI (administrado pelo Banco Itaucard S.A.) não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária), sendo sua rentabilidade determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos – títulos de emissão de instituições financeiras de primeira linha e títulos públicos federais.

(b) 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 8,35%.

(c) Em 2012, no Consolidado, inclui R\$ 2.539 (2011 - R\$ 2.363) depositado a título de seguro caução na aquisição de recebíveis, R\$ 3.690 (2011 - R\$ 3.586) correspondente a recursos de aplicações financeiras vinculadas as securitizações de recebíveis com cláusula de cobertura de patrimônio líquido negativo, R\$ 11.590 (2011 - R\$ 17.617) vinculado ao pagamento de carteiras de recebíveis adquiridas e cobertura de inadimplências, R\$ 71.898 (2011 - R\$ 603) restrito ao contrato de linha de crédito com o BID, R\$ 1.264 referente a depósito de valores a repassar, decorrente do encerramento da operação das séries 210 e 211.

(d) Em 2012 e 2011, corresponde a saldo vinculado para uma possível cobertura de inadimplência da série 212, com rentabilidade de 96% do CDI.

Os instrumentos de dívida, em 2012 e 2011, apresentam os seguintes vencimentos finais e taxas de remuneração:

Descrição	2012		2011	
	Taxa	Vencimento final	Taxa	Vencimento final
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	8,00% a.a a 52,87% a.a + IGPM, 11,00% a.a + TR, 7,50% a.a + IPCA, 11,50% a.a a 12,50% a.a sem indexação	20/12/2041	8,00% a.a a 51,11% a.a + IGPM, 3,07% a.a a 11,00% a.a + TR e 40,61% a.a sem indexação	20/12/2041
Certificados de Depósito Bancário - CDB	70% a 102% CDI	11/11/2027	99,50% a 102% CDI	11/11/2027
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	Selic	07/09/2015	Selic	07/09/2015

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

Qualidade do crédito: Os certificados de depósito bancário e as aplicações em cotas de fundo de investimento são efetuados junto a bancos nacionais de primeira linha. 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:

	Controladora		Consolidado		
	2012	2011	2012	2011	
<b>Classificação:</b>					
Ativos financeiros para negociação	-	29.248	-	170.247	
Ativos financeiros disponíveis para venda	-	71.384	-	71.384	
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>100.632</b>	<b>-</b>	<b>241.631</b>	
	Controladora		Consolidado		
	2012	2011	2012	2011	
<b>Tipo:</b>					
Cotas de Fundos de Investimento <sup>(a)</sup>	<b>Livre</b>	-	68.776	-	122.977
Cotas de Fundos de Investimento <sup>(b)</sup>	<b>Vinculado</b>	-	31.856	-	118.654
<b>Total</b>		<b>-</b>	<b>100.632</b>	<b>-</b>	<b>241.631</b>

(a) Inclui, em 2011, 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 2011, tanto no consolidado como na controladora, refere-se a cotas de fundos vinculadas à garantias prestadas sobre captação de recursos.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

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

**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:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Operações de crédito - Para negociação	-	100.885
Operações de crédito - Empréstimos e recebíveis	1.293.759	889.616
Provisão para Impairment	(9.945)	(4.977)
<b>Total de operações de créditos, líquido</b>	<b>1.283.814</b>	<b>985.524</b>
<b>Total de operações de créditos</b>	<b>1.293.759</b>	<b>990.501</b>

**b) Composição por modalidade**

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Empréstimos	346.527	184.337
Crédito imobiliário - fins imobiliários	158.470	88.847
Crédito imobiliário - fins habitacionais	788.762	717.317
<b>Total</b>	<b>1.293.759</b>	<b>990.501</b>

**c) Diversificação por prazo**

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Vencidos a partir de 15 dias	17.760	4.778
Vencidos até 15 dias e a vencer até 90 dias	259.746	195.383
A Vencer entre 91 e 360 dias	440.595	319.861
A Vencer há mais de 360 dias	575.658	470.479
<b>Total</b>	<b>1.293.759</b>	<b>990.501</b>

**d) Diversificação por tipo de taxa de juros**

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Juros prefixados	97.242	75.539
Juros pós-fixados	1.196.517	914.962
<b>Total</b>	<b>1.293.759</b>	<b>990.501</b>

**e) Provisão para perdas por não recuperação (impairment)**

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Saldo inicial</b>	<b>(4.977)</b>	<b>(1.330)</b>
Adições líquidas <sup>(a)</sup>	(4.968)	(3.647)
Ativos baixados	-	-
<b>Saldo no final do exercício</b>	<b>(9.945)</b>	<b>(4.977)</b>

(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:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Classificação:</b>		
Ativos financeiros para negociação	159.058	139.415
<b>Tipo:</b>		
Recebíveis imobiliários de empresas nacionais	159.058	139.415

**b) Detalhes**

	<b>Vencimento</b>				<b>Consolidado</b>	
	<b>final</b>				<b>Index</b>	<b>Juros % a.a.</b>
Tranches 95 e 96 <sup>(a) (b)</sup>	30/08/2027	TR	9,00		13.523	18.785
Cédula de Crédito Imobiliário - CCI - BS <sup>(b)</sup>	28/02/2041	INCC, IGPM ou TR	até 17,09		141.075	120.630
Contratos Imobiliários <sup>(c)</sup>	25/05/2023	IGPM	11,39		4.460	-
<b>Total</b>					<b>159.058</b>	<b>139.415</b>

(a) As referidas tranches já foram securitizadas, porém sem a transferência integral dos riscos e benefícios, motivo pelo qual permanecem registradas no Balanço Patrimonial.

(b) Em 2012, o total de parcelas em atraso há mais de 90 dias dos recebíveis imobiliários é de R\$ 3.146 (2011 - R\$ 1.868).

(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 de 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.

**BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO**  
**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012**  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

**9. Outros empréstimos e recebíveis**

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

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Contas a receber por serviços prestados <sup>(a)</sup>	-	-	-	7.860
Transações pendentes de liquidação	131	231	3.950	-
Operações de mútuo <sup>(b)</sup>	-	15.007	-	15.007
Créditos imobiliários a efetivar	-	-	1.221	1.282
Títulos e créditos a receber sem característica de concessão de crédito <sup>(c)</sup>	-	-	962	1.568
<b>Total</b>	<b>131</b>	<b>15.238</b>	<b>6.133</b>	<b>25.717</b>

(a) Em 2011, no consolidado, incluem valores a receber decorrentes da prestação de serviços pela BM e BC, recebidos substancialmente no mês subsequente.

(b) Em 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.

(c) 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.

**10. Outros ativos**

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

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Dividendos a receber <sup>(a)</sup>	1.303	9.632	-	-
Adiantamentos para despesas	-	-	488	387
Bens não de uso próprio <sup>(b)</sup>	-	-	16.301	1.153
Outros <sup>(c)</sup>	31	89	440	461
<b>Total</b>	<b>1.334</b>	<b>9.721</b>	<b>17.229</b>	<b>2.001</b>

(a) Em 2012, na controladora, refere-se a dividendos a receber da controlada BMSR II no montante de R\$ 1.303 (2011 - R\$ 1.026) e, em 2011, da controlada Brazilian Securities no montante de R\$ 8.606.

(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 2012 e 2011, no consolidado, inclui principalmente R\$ 207 (2011 - R\$ 251), referente adiantamento de 13º salário, salários e férias.

**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	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
FII Premier Realty	100,00%	100,00%	-	(1.842)	(3.111)	(4.052)
FII BM Asset <sup>(a)</sup>	-	-	-	-	-	(114)
FII Brasília Parking <sup>(b)</sup>	-	-	-	-	-	(130)
FII Property Invest <sup>(c)</sup>	-	11,63%	-	14.222	1.125	12.196
FII Onix	100,00%	100,00%	115	246	(131)	(160)
FII Rubi <sup>(d)</sup>	-	-	-	-	-	(140)
FII Diamante <sup>(e)</sup>	-	-	-	-	-	(24)
FII Ametista <sup>(f)</sup>	-	-	-	-	(86)	-
<b>Total</b>			<b>115</b>	<b>12.626</b>	<b>(2.203)</b>	<b>7.576</b>

(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 no período de fevereiro a outubro de 2012.

**b) Consolidado**

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

	Quantidade		Cotas		2012		
	de cotas possuídas	%	Ativo	Passivo	Patrimônio		Lucro (prejuízo)
					líquido		
FII Premier Realty	170.300	100,00%	1.068	1.528	(460)	(3.111)	
FII Onix	5.000	100,00%	128	13	115	(131)	
BS FIDC <sup>(a)</sup>	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.

**BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO**
**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012**

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

**2011**

	Quantidade de cotas possuídas	Cotas possuídas em %	Ativo	Passivo	Patrimônio	
					Líquido	Lucro (prejuízo)
FII Premier Realty	59	100,00%	6.831	8.673	(1.842)	(4.052)
FII BM Asset <sup>(a)</sup>	-	-	-	-	-	(114)
FII Brasília Parking <sup>(b)</sup>	-	-	-	-	-	(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 <sup>(c)</sup>	-	-	-	-	-	(140)
FII Diamante <sup>(d)</sup>	-	-	-	-	-	(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.
- 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.

**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	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
	BMSR II Participações S.A.	100,00%	100,00%	281.728	205.604	27.428
Brazilian Securities Companhia de Securitização	100,00%	100,00%	195.139	200.105	(4.966)	36.235
Brazilian Capital Cia. de Gestão de Investimentos Imobiliários <sup>(a)</sup>	-	100,00%	-	6.114	6.919	13.566
BM Sua Casa Promotora de Vendas Ltda.	100,00%	100,00%	192.421	220.776	(28.355)	13.809
<b>Total</b>			<b>669.288</b>	<b>632.599</b>	<b>1.026</b>	<b>85.223</b>

(a) Em 19 de julho de 2012, o investimento foi cindido para a BPMB IV Participações S.A., conforme nota 1, e a Brazilian Capital deixou de ser controlada pela BFRE a partir desta data.

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	
	2012	2011
<b>Saldo inicial</b>	<b>632.599</b>	<b>562.651</b>
Aumento de capital <sup>(a)</sup>	50.000	10.000
Resultado de equivalência patrimonial	1.026	85.223
Ajuste ao valor de mercado de controladas (contabilização reflexa)	(1)	8
Dividendos	(12.394)	(25.283)
Baixa investimento	(1.942)	-
<b>Saldo no final do exercício</b>	<b>669.288</b>	<b>632.599</b>

(a) Em 2012 e 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.

**BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO**  
**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012**  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

**d) Perdas por não-recuperação**

Não foram contabilizadas perdas por não-recuperação em relação a investimentos em controladas em 2012 e 2011.

**e) Informações financeiras das controladas**

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

	<b>2012</b>						
	Cotas possuídas	Ações possuídas		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado
		ON	PN				
BMSR II Participações S.A.	-	499.328	499.326	283.031	1.303	281.728	27.428
Brazilian Securities Companhia de Securitização	-	45.845.984	-	526.830	331.691	195.139	(4.966)
Brazilian Capital Cia. de Gestão de Investimentos Imobiliários	-	-	-	-	-	-	6.919
BM Sua Casa Promotora de Vendas Ltda.	171.999.998	-	-	199.415	6.994	192.421	(28.355)
							<b>2011</b>
	Cotas possuídas	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 2011, contemplam os imóveis para renda, prontos ou em construção, de propriedade dos fundos de investimento imobiliário.

	<b>Consolidado</b>			
	<b>2012</b>		<b>2011</b>	
	Quantidade	Saldo	Quantidade	Saldo
Empreendimento em construção para renda <sup>(a)</sup>	-	-	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 dos fluxos 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 2011.

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):

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Saldo inicial</b>	<b>167.248</b>	<b>225.184</b>
Adições	-	10.783
Baixas <sup>(a)</sup>	(167.248)	(70.096)
Ganhos e perdas reconhecidos no resultado (inclui ajuste ao valor justo)	-	1.377
<b>Saldo no final do período</b>	<b>-</b>	<b>167.248</b>

(a) Em 2012, refere-se ao 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	<b>Consolidado</b>					
	<b>2012</b>			<b>2011</b>		
	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	87	(2)	12.470	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.

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



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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

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

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

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
<b>Saldos iniciais</b>	<b>96</b>	<b>126</b>	<b>25.626</b>	<b>10.274</b>
Adições/alienações (líquidas)	-	19	(24.670)	15.571
Amortizações	(51)	(49)	(286)	(219)
<b>Saldos no final do exercício</b>	<b>45</b>	<b>96</b>	<b>670</b>	<b>25.626</b>

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

**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:

	2012			
	Valor de referência (notional)	Valor recebido (pago)	Valor a receber (pagar) - curva	Valor justo
<b>Derivativos de negociação</b>				
Risco de moeda estrangeira:				
"Swaps" BID <sup>(a)</sup>	202.011	19.261	(2.976)	(3.323)
<b>Total</b>	<b>202.011</b>	<b>19.261</b>	<b>(2.976)</b>	<b>(3.323)</b>
<b>Derivativos de negociação - patrimônio separado</b>				
Risco de taxa de juros:				
"Swaps" de taxa de juros <sup>(b)</sup>	80.496	(1.418)	(13.865)	(25.107)
<b>Total</b>	<b>80.496</b>	<b>(1.418)</b>	<b>(13.865)</b>	<b>(25.107)</b>

 (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.

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

 (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 a seguinte:

	2012			2011	
	Até 3 meses	3 a 12 meses	Acima de 12 meses	Total	Total
"Swap"	959	90.786	190.762	282.507	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 "Ganhos (perdas) com ativos e passivos financeiros (líquidos)" no resultado e aumentam ou compensam, 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&amp;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.

**BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO**  
**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012**  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

**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:

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
<b>Classificação:</b>				
Passivo financeiro ao custo amortizado	-	9.803	1.296.218	897.812
	-	<b>9.803</b>	<b>1.296.218</b>	<b>897.812</b>
<b>Tipo:</b>				
Letras de Crédito imobiliário - LCI <sup>(a)</sup>	-	-	1.225.730	805.608
Notas Promissórias <sup>(b)</sup>	-	9.803	-	9.803
Debêntures <sup>(c)</sup>	-	-	53.691	60.299
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs <sup>(d)</sup>	-	-	16.797	22.102
<b>Total</b>	-	<b>9.803</b>	<b>1.296.218</b>	<b>897.812</b>

(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 3,52 % a.a. a 5,60 % a.a. (2011 - 2,83% a.a. a 6,00% a.a.) ou taxa Pré-fixada de 8,32 % a.a. a 12,08 % a.a. (2011 - 9,00% a.a. a 12,08% a.a.) ou por percentuais de 82,00 % a 102,50 % do CDI (2011 - 85,00% a 98,00% do CDI) ou, em 2011, pela Taxa de Referência - TR, adicionada de taxas de juros de 9,92% a.a., e com vencimento até 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	2012	2011
Séries 95 e 96	01/05/2023	TR	6,59	15,63	16.797	22.102
<b>Total</b>					<b>16.797</b>	<b>22.102</b>

**18. Obrigações de empréstimos no país**

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

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Banco ABC Brasil <sup>(a)</sup>	-	-	7.570	22.802
Banco Itaú BBA <sup>(b)</sup>	-	45.304	10.006	75.341
HSBC Bank <sup>(c)</sup>	-	-	6.046	18.201
Banco Votorantim <sup>(d)</sup>	-	-	12.598	37.934
Banco Safra <sup>(e)</sup>	-	-	-	15.072
Credit Suisse <sup>(f)</sup>	-	-	100.805	101.299
Banco Bradesco <sup>(g)</sup>	-	-	-	10.110
Mútuo <sup>(h)</sup>	-	15.047	-	-
Arrendamento financeiro a pagar <sup>(i)</sup>	-	69	-	69
Obrigações pela cessão de aluguéis <sup>(j)</sup>	-	-	-	32.394
<b>Total</b>	-	<b>60.420</b>	<b>137.025</b>	<b>313.222</b>

(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 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. (2011 - taxa de 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.



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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 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	
	2012	2011
Outros passivos financeiros ao valor justo no resultado	209.721	189.064
<b>Total</b>	<b>209.721</b>	<b>189.064</b>
<b>Sendo:</b>		
BID <sup>(a)</sup>	209.721	189.064
<b>Total</b>	<b>209.721</b>	<b>189.064</b>

(a) Em 2006, a BS contratou uma linha de crédito com o Banco Interamericano de Desenvolvimento - BID de US\$ 75 milhões com taxa de juros de LIBOR acrescida de 2,375% a.a. para financiar a aquisição de instrumentos hipotecários (residenciais e comerciais) e instrumentos de locação comercial, para posterior emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's lastreados nestes instrumentos e sua colocação no mercado. Em 2010, a BS firmou novo contrato para o mesmo propósito de US\$ 25 milhões com taxa de juros de LIBOR acrescida de 3,8% a.a.. Em 12 de novembro de 2012, a BS e o BID acordaram através de aditamento ao contrato, que o vencimento de ambas as linhas passa a ser em 15 de maio de 2015, e que o pagamento dos correspondentes montantes de principal passa a ser em duas parcelas iguais, sendo a primeira em 15 de novembro de 2014 e a segunda em 15 de maio de 2015. Em 31 de dezembro de 2012, R\$ 71.898 (2011 - R\$ 603) do montante captado (Nota 5.c) apresentam-se em conta restrita (vinculada). Referidas captações foram classificadas 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	
	2012	2011	2012	2011
<b>Empresas pelo lucro real <sup>(a)</sup></b>				
Resultado antes da tributação e após participações no lucro	(22.669)	61.045	(55.437)	69.015
<b>Adições</b>				
Adições temporárias - "swap"	-	-	4.994	-
Marcação a mercado de "swap"	-	-	2.282	-
Marcação a mercado de cotas de fundos imobiliários	3.945	23.197	45.764	-
Marcação a mercado de CRI's	-	11	42.519	-
Marcação a mercado de empréstimo	-	-	3.849	-
Liquidação de "swap", anteriormente excluído	-	-	16.998	-
Variação cambial, anteriormente excluída	-	1.162	-	1.162
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	37.017	12.724
Outras adições temporárias	41	-	987	973
Adições permanentes	5.316	-	12.702	6.607
<b>Exclusões</b>				
Exclusões temporárias - "swap"	-	-	-	(67)
Marcação a mercado de "swap"	-	-	-	(606)
Marcação a mercado de cotas de fundos imobiliários	-	-	-	(7.022)
Marcação a mercado de CRI's	(3.507)	-	-	(48.948)
Liquidação de "swap", anteriormente adicionado	-	-	-	(25.101)
Reversão da provisão para garantia prestada	(1.416)	(7.846)	(1.416)	(7.846)
Reversão de provisão para ágio de incorporação	(394)	-	(394)	(885)
Reversão de provisão para outros créditos	-	-	(2.935)	-
Recuperação de créditos baixados para prejuízo, não deduzidos anteriormente	-	-	(1.711)	-
Outras exclusões temporárias	(74)	-	(807)	-
Equivalência patrimonial	(1.026)	(85.223)	-	-
Outras exclusões permanentes	-	(1.826)	-	(1.826)
Prejuízo fiscal e base negativa compensados	-	-	(16.927)	(766)
<b>Base de cálculo (imposto de renda e contribuição social)</b>	<b>(19.784)</b>	<b>(9.480)</b>	<b>87.485</b>	<b>(2.586)</b>
Imposto de renda	-	-	29.302	5.923
Contribuição social	-	-	10.566	2.150
Incentivo fiscal	-	-	(1)	(133)
<b>Total (1)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>39.867</b>	<b>7.940</b>
<b>Empresa pelo lucro presumido <sup>(b)</sup></b>				
Receita de faturamento	-	-	15.505	29.497
Percentual (32%)	-	-	4.961	9.439
Outras receitas	-	-	242	580
<b>Base de cálculo (imposto de renda e contribuição social)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.203</b>	<b>10.019</b>
Imposto de renda	-	-	1.289	2.481
Contribuição social	-	-	468	902
<b>Total (2)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.757</b>	<b>3.383</b>
<b>Total de IR e CSLL</b>				
Imposto de renda	-	-	30.591	8.404
Contribuição social	-	-	11.034	3.052
Incentivo fiscal	-	-	(1)	(133)
<b>Total (1 + 2)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>41.624</b>	<b>11.323</b>

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

(b) Brazilian Capital até junho de 2012.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

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

**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	
	2012	2011	2012	2011
Resultado antes da tributação e após participações no lucro	(22.669)	61.045	(55.437)	69.015
Adições permanentes	5.316	-	12.702	6.607
Exclusões permanentes	(1.026)	(87.049)	-	(1.826)
<b>Base de cálculo após ajustes permanentes</b>	<b>(18.379)</b>	<b>(26.004)</b>	<b>(42.735)</b>	<b>73.796</b>
Alíquota de IR e CS	34%	34%	34%	34%
<b>Base de cálculo da alíquota efetiva</b>	<b>(6.249)</b>	<b>(8.841)</b>	<b>(14.530)</b>	<b>25.091</b>
<b>Alíquota efetiva</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>36,36%</b>

**c) Impostos diferidos**

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

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
<b>Créditos tributários</b>	<b>21.914</b>	<b>16.055</b>	<b>44.459</b>	<b>36.404</b>
Sendo:				
Prejuízo fiscal	14.661	7.970	25.852	21.488
Diferenças temporárias	7.253	8.085	18.607	14.916
Marcação a Mercado	7.253	8.085	8.914	8.709
Provisão para devedores duvidosos	-	-	3.633	2.941
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	5.711	3.240
Outros	-	-	349	26
<b>Passivos fiscais</b>	<b>3.094</b>	<b>4.560</b>	<b>8.446</b>	<b>47.245</b>
Sendo:				
Diferenças temporárias	3.094	4.560	8.446	47.245
Marcação a Mercado	1.354	2.820	6.706	40.499
Deságio na aquisição de investimentos	1.740	1.740	1.740	1.740
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	-	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 31 de dezembro de 2012
Créditos tributários diferidos	16.055	5.852	7	21.914
Passivos fiscais diferidos	(4.560)	506	960	(3.094)
<b>Total</b>	<b>11.495</b>	<b>6.358</b>	<b>967</b>	<b>18.820</b>
	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)
<b>Total</b>	<b>(4.061)</b>	<b>13.585</b>	<b>1.971</b>	<b>11.495</b>
	Saldos em 31 de dezembro de 2011	(Débito) crédito ao resultado	(Débito) crédito ao patrimônio líquido	Saldos em 31 de dezembro de 2012
Créditos tributários diferidos	36.404	8.048	7	44.459
Passivos fiscais diferidos	(47.245)	37.839	960	(8.446)
<b>Total</b>	<b>(10.841)</b>	<b>45.887</b>	<b>967</b>	<b>36.013</b>
	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)
<b>Total</b>	<b>5.809</b>	<b>(18.619)</b>	<b>1.969</b>	<b>(10.841)</b>

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

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

A expectativa dos prazos para realização são:

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
<b>Créditos tributários diferidos</b>				
Recuperável em até 1 ano	7.253	-	10.186	6.015
Recuperável entre 1 e 5 anos	7.169	16.055	25.827	30.389
Recuperável após 5 anos	7.492	-	8.446	-
<b>Total</b>	<b>21.914</b>	<b>16.055</b>	<b>44.459</b>	<b>36.404</b>
<b>Passivos fiscais diferidos</b>				
Liquidável em até 1 ano	-	-	183	24.758
Liquidável entre 1 e 5 anos	3.094	4.560	8.263	22.487
<b>Total</b>	<b>3.094</b>	<b>4.560</b>	<b>8.446</b>	<b>47.245</b>

**21. Outras obrigações**

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

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Obrigações por aquisições de recebíveis <sup>(a)</sup>	-	-	92.285	50.502
Valores a pagar pela compra de imóveis <sup>(b)</sup>	-	-	-	15.628
Diversas				
Dividendos a pagar (nota 22.b)	-	17.725	-	17.725
Prêmios a pagar <sup>(c)</sup>	5.250	6.395	16.264	16.411
Transações pendentes de liquidação <sup>(d)</sup>	-	-	76.997	68.079
Provisões para garantias prestadas <sup>(e)</sup>	1.455	2.872	1.455	2.872
Obrigações por fornecedores <sup>(f)</sup>	-	-	1.364	8.427
Provisão para Contingências <sup>(g)</sup>	-	-	935	78
Outros	847	1.563	12.760	11.229
<b>Total</b>	<b>7.552</b>	<b>28.555</b>	<b>202.060</b>	<b>190.951</b>

(a) Referem-se a valores a pagar pela aquisição de recebíveis imobiliários em operações de crédito, com vencimento substancialmente até 11 de novembro e 2027, atualizadas por percentuais de 77,50 % a.a. a 102,00 % a.a. do CDI e 12,68% a.a. + IGPM de 7,50% a.a. + IPCA, conforme respectivos contratos.

(b) Em 2011, referem-se a valores a pagar pela aquisição de empreendimento registrado no Fundo de Investimento Imobiliário Property Invest (FII consolidado pela Companhia), 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 totalizavam R\$ 15.628, as quais eram 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. A totalidade das cotas do referido FII foi alienada em maio de 2012.

(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 2012, correspondem a provisões para garantias prestadas referentes ao complemento dos resultados do FII Campus Faria Lima, e em 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					
	2012			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
<b>Total de ações</b>	<b>331</b>	<b>641</b>	<b>972</b>	<b>103.553.128</b>	<b>128.740.747</b>	<b>232.293.875</b>
<b>Total do Capital Social (R\$)</b>	<b>202.182</b>	<b>391.536</b>	<b>593.718</b>	<b>217.018</b>	<b>312.993</b>	<b>530.011</b>

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 cindida 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.

**BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO****Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012**

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

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.

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

**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:

	<b>Controladora / Consolidado</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Básico:</b>		
Lucro/ (Prejuízo) do exercício	(16.311)	74.630
Quantidade média ponderada de ações ordinárias/preferenciais <sup>(a)</sup>	859	829
Lucro/ (Prejuízo) por ação (em reais):		
<b>Ações ordinárias</b>	<b>(17.912,37)</b>	<b>90.024,13</b>
<b>Ações preferenciais</b>	<b>(19.703,60)</b>	<b>90.024,13</b>
<b>Diluído:</b>		
Lucro/ (Prejuízo) do exercício	(16.311)	74.630
Quantidade média ponderada de ações ordinárias/preferenciais <sup>(a)</sup>	859	829
Lucro/ (Prejuízo) por ação (em reais):		
<b>Ações ordinárias</b>	<b>(17.912,37)</b>	<b>90.024,13</b>
<b>Ações preferenciais</b>	<b>(19.703,60)</b>	<b>90.024,13</b>

(a) Em 2011, para fins de comparabilidade, foi realizado o ajuste retrospectivo da quantidade média ponderada de ações ordinárias e preferências, devido o agrupamento das ações realizado em 2012, conforme previsto no CPC 41 - "Resultado por ação".

**BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO****Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012**

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

**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	
	2012	2011	2012	2011
Empréstimos e adiantamentos a instituições financeiras	60	2.735	14.580	30.798
Instrumentos de dívida	13.390	6.726	72.928	133.426
Operações de crédito	760	507	199.148	161.106
Recebíveis imobiliários	-	-	34.299	(2.094)
<b>Total</b>	<b>14.210</b>	<b>9.968</b>	<b>320.955</b>	<b>323.236</b>

**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	
	2012	2011	2012	2011
Obrigações por títulos e valores mobiliários	5.259	6.253	139.346	146.499
Despesas de juros e correções de cessões de fluxos de aluguéis	-	-	123	6.141
Outras <sup>(a)</sup>	218	17	218	87
<b>Total</b>	<b>5.477</b>	<b>6.270</b>	<b>139.687</b>	<b>152.727</b>

(a) Na controladora e no consolidado incluem despesas com leasing decorrente de contrato de arrendamento mercantil financeiro de sistemas de processamento de dados, no montante de R\$ 5 (2011 - R\$ 15).

**25. Resultado líquido de instrumentos de patrimônio**

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

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Fundos de investimento imobiliário <sup>(a)</sup>	7.747	21.390	(15.189)	72.554
<b>Total</b>	<b>7.747</b>	<b>21.390</b>	<b>(15.189)</b>	<b>72.554</b>

(a) Em 2012, no Consolidado, corresponde substancialmente ao resultado apurado na alienação de cotas do FII Property.

**26. Resultado com locação e venda de imóveis**

A composição do saldo deste item é a seguinte:

	Consolidado	
	2012	2011
Rendas de aluguel	6.323	33.706
Locação e venda de imóveis	-	2.524
Ajuste ao valor justo dos imóveis	5.395	-
<b>Total</b>	<b>11.718</b>	<b>36.230</b>

**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 2012 é de R\$ 7.750 (2011 - R\$ 16.336).

**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	
	2012	2011
Administração de Fundos <sup>(a)</sup>	15.309	11.394
Gestão de ativos <sup>(b)</sup>	14.293	27.157
Assessoria financeira	6.189	7.275
Assessoria técnica	2.837	3.351
Taxa de estruturação de operação	21.297	14.955
Promoção de vendas e comissões	215	3.488
Outros	-	233
<b>Total</b>	<b>60.140</b>	<b>67.853</b>

(a) 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.

(b) Em 19 de julho de 2012, a empresa Brazilian Capital, que era responsável pela gestão de ativos foi cindida para a BPMB IV Participações S.A. portanto, a referida receita foi reconhecida até junho de 2012, período em que o resultado da Companhia foi objeto de consolidação pela BFRE.

**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	
	2012	2011
Resultado com operações de derivativos - "swap"	1.523	6.042
<b>Total</b>	<b>1.523</b>	<b>6.042</b>

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

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

**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	
	2012	2011	2012	2011
Resultado de variação cambial - Empréstimo TPG (nota 36)	-	(460)	-	(460)
Resultado de variação cambial - Empréstimo BID (nota 19)	-	-	(17.025)	(19.048)
Outras	-	-	8	18
<b>Total</b>	-	<b>(460)</b>	<b>(17.017)</b>	<b>(19.490)</b>

**31. Outras receitas (despesas) operacionais**

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
<b>Receitas:</b>				
Variações monetárias ativas	1.157	1.182	1.828	1.423
Lucro na venda de bens não de uso	-	-	2.054	315
Reembolsos de despesas	197	-	2.775	3.361
Outras	393	6	1.401	1.819
<b>Sub total</b>	<b>1.747</b>	<b>1.188</b>	<b>8.058</b>	<b>6.918</b>
<b>Despesas:</b>				
Contribuições Fundo Garantidor de Crédito - FGC	-	-	(1.580)	(1.068)
Variações monetárias passivas	-	-	(1.109)	(1.969)
Garantias prestadas <sup>(a)</sup>	(21.559)	(27.775)	(21.559)	(27.775)
Provisão para contingências <sup>(b)</sup>	-	-	(1.009)	(78)
Outras <sup>(c)</sup>	(480)	(71)	(2.815)	(1.352)
<b>Sub total</b>	<b>(22.039)</b>	<b>(27.846)</b>	<b>(28.072)</b>	<b>(32.242)</b>
<b>Total</b>	<b>(20.292)</b>	<b>(26.658)</b>	<b>(20.014)</b>	<b>(25.324)</b>

(a) Incluem, tanto na controladora como no consolidado, o montante de R\$ 4.085 (2011 - R\$ 5.548) referente ao complemento do resultado mensal ao FII Shopping West Plaza, proporcionado pela Companhia até 19 de setembro de 2012 (interveniente no contrato de cessão dos direitos decorrentes da participação de 30% do empreendimento Shopping West Plaza), R\$ 9.511 (2011 - R\$ 9.881) referente ao complemento do resultado mensal do FII Campus Faria Lima que será garantido pelo prazo de até 12 meses após a expedição do habite-se da obra de expansão. Em 2012, inclui também o montante de R\$ 7.963 (2011- R\$ 12.346) 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 e trabalhista, conforme nota 39.e.

(c) Inclui no consolidado despesas no montante de R\$ 1.813, 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, gerando um prejuízo na venda de R\$ 1.813.

**32. Despesas com pessoal****a) Composição**

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Remuneração direta do pessoal chave:				
Honorários da diretoria	1.455	1.243	6.997	7.182
Bônus da diretoria	4.375	4.200	10.169	10.150
Demais remunerações diretas	295	7.449	43.236	38.963
Custos previdenciários	1.241	2.934	13.520	13.329
Outros custos sociais	27	492	3.854	2.955
Benefícios	489	1.789	14.826	14.276
<b>Total</b>	<b>7.882</b>	<b>18.107</b>	<b>92.602</b>	<b>86.855</b>

**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 três zero oito sete dois um dois 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.

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

### Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

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

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, após autorização da CVM, 2.291.104 ações preferenciais, no valor R\$ 5,4112972 por ação, totalizando R\$ 12.397.

Sendo assim, as opções outorgadas nos termos do Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia extinguíram-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	
	2012	2011	2012	2011
Serviços do sistema financeiro	269	286	24.629	22.685
Serviços de terceiros	358	1.101	6.216	6.776
Taxa de fiscalização de obras	-	-	2.865	2.706
Doações a entidades civis	-	10	523	433
Aluguéis e condomínios	1.487	2.029	12.797	11.616
Tecnologia e sistemas	563	487	2.001	1.623
Despesas com manutenção e conservação	118	226	3.019	5.989
Publicidade	1.114	1.403	6.332	6.442
Comunicações	310	339	6.451	5.037
Prêmios de seguros	28	174	494	1.663
Relatórios técnicos	1.357	3.108	23.069	25.566
Serviços de vigilância e transporte de valores	45	60	775	747
Despesas de viagem	137	147	1.582	1.615
Outras despesas administrativas <sup>(a)</sup>	1.015	1.046	7.231	7.900
<b>Total</b>	<b>6.801</b>	<b>10.416</b>	<b>97.984</b>	<b>100.798</b>

(a) No consolidado, em 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	
	2012	2011
Alienação de títulos patrimoniais CETIP	-	312
<b>Ganhos líquidos</b>	<b>-</b>	<b>312</b>

### 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
- 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 2012 e 2011.

Conforme descrito na nota 1, em 19 de julho de 2012, ocorreu a cisão parcial da Companhia, motivo pela qual os segmentos "Gestão de investimentos próprios" e "Administração de FIIs" passaram a ser desenvolvidos pelo Banco BTG Pactual.

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

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

**2012**

	Cia. hipotecária	Adm. Fil's	Securitização	Gestão de fundos	Promoção de vendas	Gestão de investimentos próprios	Total
<b>Total receitas</b>	<b>84.299</b>	<b>18.048</b>	<b>27.718</b>	<b>15.748</b>	<b>33.205</b>	<b>(6.236)</b>	<b>172.782</b>
Pessoas jurídicas	103.632	-	-	-	-	-	103.632
Pessoas físicas	65.941	-	-	-	-	-	65.941
Aplicações financeiras	27.772	-	27.908	243	14.650	16.958	87.531
Despesas financeiras	(111.491)	-	(37.336)	-	-	(5.785)	(154.612)
Provisão para devedores duvidosos	(4.783)	-	-	-	-	-	(4.783)
Receita de estruturação e adm. de Fil	-	18.048	-	-	-	-	18.048
Receita de securitização	-	-	35.377	-	-	-	35.377
Receita de gestão	-	-	-	15.505	-	-	15.505
Receita de promoção de vendas	-	-	-	-	36.981	-	36.981
Receita de investimento Fil, FIP e SI	3.228	-	-	-	(18.627)	(19.522)	(34.921)
Outras receitas (despesas)	-	-	1.769	-	201	2.113	4.083
<b>Total despesas</b>	<b>(54.788)</b>	<b>(4.698)</b>	<b>(34.571)</b>	<b>(7.071)</b>	<b>(74.770)</b>	<b>(17.459)</b>	<b>(193.356)</b>
Despesas operacionais	(16.554)	(1.511)	(7.739)	(4)	(124)	-	(25.932)
Despesas administrativas	(27.674)	(2.348)	(21.112)	(5.723)	(69.092)	(15.105)	(141.053)
Pessoal	(21.237)	(1.849)	(16.174)	(4.705)	(41.198)	(7.942)	(93.105)
Outras administrativas	(6.437)	(499)	(4.938)	(1.018)	(27.894)	(7.162)	(47.948)
Impostos (PIS, COFINS, ISS)	(10.560)	(839)	(5.720)	(1.328)	(5.554)	(2.354)	(26.355)
Depreciação e amortização	-	-	-	(16)	-	-	(16)
<b>Resultado bruto</b>	<b>29.511</b>	<b>13.350</b>	<b>(6.853)</b>	<b>8.677</b>	<b>(41.565)</b>	<b>(23.695)</b>	<b>(20.574)</b>
IR/CSLL	(10.894)	(4.539)	1.886	(1.757)	13.209	6.358	4.263
<b>Resultado líquido</b>	<b>18.617</b>	<b>8.811</b>	<b>(4.967)</b>	<b>6.920</b>	<b>(28.356)</b>	<b>(17.337)</b>	<b>(16.311)</b>
% de contribuição no resultado da Controladora	-114%	-54%	30%	-42%	174%	106%	100,0%
<b>Ativo total</b>	<b>1.729.289</b>		<b>603.337</b>		<b>199.415</b>	<b>163.815</b>	<b>2.695.856</b>

**2011**

	Cia. hipotecária	Adm. Fil's	Securitização	Gestão de fundos	Promoção de vendas	Gestão de investimentos próprios	Total
<b>Total receitas</b>	<b>63.124</b>	<b>14.728</b>	<b>86.468</b>	<b>30.077</b>	<b>87.305</b>	<b>5.291</b>	<b>286.993</b>
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 Fil	-	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 Fil, FIP e SI	21.369	-	-	-	42.067	1.201	64.637
Outras receitas (despesas)	(1.643)	(2.935)	1.633	-	262	1.696	(987)
<b>Total despesas</b>	<b>(38.951)</b>	<b>(4.503)</b>	<b>(30.470)</b>	<b>(13.129)</b>	<b>(65.898)</b>	<b>(29.470)</b>	<b>(182.421)</b>
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)
<b>Resultado bruto</b>	<b>24.173</b>	<b>10.225</b>	<b>55.998</b>	<b>16.948</b>	<b>21.407</b>	<b>(24.179)</b>	<b>104.572</b>
IR/CSLL	(9.308)	(3.477)	(19.762)	(3.383)	(7.597)	13.585	(29.942)
<b>Resultado líquido</b>	<b>14.865</b>	<b>6.748</b>	<b>36.236</b>	<b>13.565</b>	<b>13.810</b>	<b>(10.594)</b>	<b>74.630</b>
% de contribuição no resultado da Controladora	20%	9%	49%	18%	19%	-14%	100%
<b>Ativo total</b>	<b>1.274.063</b>	<b>29.257</b>	<b>586.644</b>	<b>10.752</b>	<b>237.455</b>	<b>276.123</b>	<b>2.414.294</b>



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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

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

**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:

	2012		2011	
	Ativos (passivos)	Receitas (despesas)	Ativos (passivos)	Receitas (despesas)
<b>Ourinvest Real Estate Holding S.A.</b> <sup>(a)</sup>				
Dividendos a pagar (nota 22)	-	-	(6.029)	-
<b>Pessoal Chave da Administração</b>				
Operação de Mútuo <sup>(a)</sup>	-	-	15.007	507
<b>Coyote Trail, LLC</b> <sup>(p)</sup>				
Dividendos a pagar (nota 22)	-	-	(3.669)	-
<b>TPG-Axon BFRE Holding, LLC</b> <sup>(p)</sup>				
Dividendos a pagar (nota 22)	-	-	(8.026)	-
<b>TPG-Axon Partners, LC</b> <sup>(q)</sup>				
Obrigações por empréstimos (nota 30)	-	-	-	(607)
<b>BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM</b> <sup>(s)</sup>				
Transferência de Administração dos FII's <sup>(b)</sup>	-	(1.813)	-	-
<b>Banco BTG Pactual S.A.</b> <sup>(r)</sup>				
Depósitos Bancários	1	-	-	-
Certificados de Depósito Bancário - CDB <sup>(c)</sup>	-	1.047	-	-
Valores a pagar <sup>(d)</sup>	-	(3.138)	-	-
Valores a receber <sup>(e)</sup>	-	160	-	-
Recursos de Letras de Crédito Imobiliário <sup>(f)</sup>	(78.769)	(1.501)	-	-
Alienação de cotas de FII's <sup>(g)</sup>	-	792	-	-
<b>Banco Panamericano S.A.</b> <sup>(r)</sup>				
Depósitos Bancários	3	-	-	-
Certificados de Depósito Bancário - CDB <sup>(h)</sup>	246.726	5.482	-	-
Certificados de Depósito Interfinanceiro - CDI <sup>(i)</sup>	342.443	6.477	-	-
Cessão de crédito <sup>(j)</sup>	-	21.629	-	-
Valores a receber <sup>(k)</sup>	2.596	-	-	-
<b>Panserv Prestadora de Serviços Ltda.</b> <sup>(s)</sup>				
Valores a pagar <sup>(l)</sup>	(69)	(155)	-	-
Valores a receber <sup>(m)</sup>	29	-	-	-
<b>Panamericana de Seguros S.A.</b> <sup>(s)</sup>				
Valores a pagar <sup>(n)</sup>	(57)	(210)	-	-

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

### **Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012**

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

---

(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, 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 exercício de 2012 até a efetiva transferência para o novo administrador (nota 15).

(c) Referem-se a aplicações em certificados de depósitos bancários, as quais foram atualizadas pelo percentual de 100,50% a 101,50% do CDI, com vencimento até 11 de julho de 2013, cujo resgate antecipado ocorreu em agosto de 2012.

(d) Refere-se a despesa de atualização da obrigação por aquisição de carteira 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, que era remunerada a 94% do CDI, e foi liquidada em 14 de novembro de 2012. Os recebíveis imobiliários adquiridos junto ao Banco BTG Pactual S.A. foram utilizados como lastro em operação estruturada, na emissão do CRI da série 279 de 25 de maio de 2012, cuja receita apropriada foi em montante idêntico, ou seja, compensado integralmente a referida despesa.

(e) Refere-se a receita recebida pela prestação de serviço de estruturação de operação de securitização (Série estruturada 279).

(f) Referem-se a captação de LCIs, as quais são atualizadas pelo percentual de 92,50 % a 98,50 % do CDI, com vencimento até 29 de setembro de 2014.

(g) Em 2012, a Companhia alienou as cotas do FII Edifício Castelo pelo valor de R\$ 2.407. O valor de custo do referido FII totalizou R\$ 1.615, respectivamente, gerando um lucro de R\$ 792.

(h) Referem-se a aplicações em certificados de depósitos bancários, as quais são atualizadas pelo percentual de 100,00% do CDI, com vencimento até 19 de dezembro de 2013.

(i) Referem-se a aplicações em depósitos interfinanceiros, as quais são atualizadas pelo percentual de 100% do CDI, com vencimento até 23 de dezembro de 2013.

(j) Conforme "Instrumentos Particulares de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças", firmados em 26 de setembro de 2012, 29 de outubro de 2012, 27 de novembro de 2012 e 19 de dezembro de 2012, a BS e a BM cederam recebíveis imobiliários e carteira de crédito, respectivamente, ao Banco Panamericano S.A., sem retenção substancial de riscos e benefícios, pelo valor de R\$ 535.812. O montante das carteiras cedidas totalizou R\$ 514.183, gerando um lucro na venda de R\$ 21.629.

(k) Valores a liquidar provenientes de contratos cedidos, cuja cobrança continua a ser efetuada pela instituição cedente, conforme previsão contratual.

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

(m) Referem-se a reembolso de despesas de aluguéis e condomínio, correspondentes ao espaço utilizado pela Panserv nas lojas de Porto Alegre e São José dos Campos, os quais foram recebidos em janeiro de 2013.

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

(o) Controladora.

(p) Acionista.

(q) Acionista indireta.

(r) Controlador indireto.

(s) Ligada.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

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

**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 e controle dos riscos do Conglomerado têm suas políticas aderentes às melhores práticas de mercado e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Foram estabelecidas políticas e procedimentos e implantado um sistema de gestão de riscos capaz de identificar, gerir, avaliar, controlar 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, avaliar 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 no ambiente, 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 direcionar casos de violação à análise e decisão pela área competente; resolver dúvidas quanto à interpretação dos Códigos de Ética e de Boas Condutas e das Políticas de Divulgação e de Negociação.

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

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	(95)	(19.338)	(35.770)
Taxas de Juros	Taxas de Juros Prefixadas	(15)	(372)	(745)
Cupom Outras Taxas de Juros	Taxas de Cupom de Taxas de Juros	(20)	(919)	(1.850)
Moeda Estrangeira	Taxas de Câmbio	(523)	(38.008)	(73.315)
Cupom Cambial	Taxas de Cupom Cambial	(123)	(22.491)	(42.425)
<b>Total 31/12/2012</b>		<b>(776)</b>	<b>(81.128)</b>	<b>(154.105)</b>

(\*) Valores brutos de impostos e em R\$ Mil.

A análise de sensibilidade foi efetuada a partir dos dados de mercado no fechamento de 31 de dezembro de 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 1:** Foi aplicado o choque (aumento ou redução) de 1 ponto base (0,01%) na estrutura a termo de taxas de juros em todos os vértices/prazos. Exemplo: Taxa de 10% a.a. torna-se 10,01% a.a. ou 9,99% a.a. Foi considerada a cotação Reais/Dólar de R\$ 2,0639.

**Cenário 2:** Foi aplicado o choque (aumento ou redução) de 25% nas taxas (aplicação do multiplicador de 1,25). Exemplo: Taxa de 10% a.a. torna-se 12,50% a.a. ou 7,50% a.a. Foi considerada a cotação Reais/Dólar de R\$ 2,5544.

**Cenário 3:** Foi aplicado o choque (aumento ou redução) de 50% nas taxas (aplicação do multiplicador de 1,50). Exemplo: Taxa de 10% a.a. torna-se 15,00% a.a. ou 5,00% a.a. Foi considerada a cotação Reais/Dólar de R\$ 3,0653.

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 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 do Conglomerado. 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 a riscos do mercado imobiliário, sendo os principais fatores, variações adversas na estrutura a termo da taxa de juros livre de risco,

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

### Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

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

#### 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, Circular SUSEP 249/04 e Instrução CVM no 505/11, o Conglomerado conta com uma estrutura organizacional independente e responsável pelo gerenciamento e controle centralizado dos riscos operacionais, denominada Gerência Executiva de Controles Internos, Compliance e Riscos Operacionais.

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 dos riscos operacionais. Os procedimentos operacionais e a metodologia de identificação, avaliação, mensuração, controle/mitigação e monitoramento dos riscos, bem como os principais conceitos, estão documentados em normativos, 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.

##### 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 de rating previstos (AA a H) 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 econômico financeira do tomador, Garantias, Índices de liquidez, etc. Contudo, embora a BM utilize esta estrutura de rating, de acordo com as diretrizes do BACEN, o cálculo de redução do valor recuperável (impairment) dos ativos financeiros, para fins de 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			
	2012		2011	
	Saldo	%	Saldo	%
PF	489.524	38,20%	403.803	41,28%
PJ	791.842	61,80%	574.298	58,72%
<b>Total</b>	<b>1.281.366</b>	<b>100,00%</b>	<b>978.101</b>	<b>100,00%</b>

###### 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.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

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

<b>Maiores Devedores</b>		
	<b>2012</b>	
	<b>Saldo</b>	<b>%</b>
<b>10 Maiores devedores</b>	248.323	19,38%
<b>50 Seguintes Maiores devedores</b>	402.744	31,43%
<b>100 Seguintes Maiores devedores</b>	182.956	14,28%
<b>Demais devedores</b>	447.343	34,91%
<b>Total</b>	<b>1.281.366</b>	<b>100,00%</b>

*· Descrição das Garantias*

<b>Garantias</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Alienação fiduciária / hipoteca	3.936.851	3.169.267
Cessão de recebíveis	1.228.439	1.009.358
<b>Total</b>	<b>5.165.290</b>	<b>4.178.625</b>
<b>Saldo devedor</b>	<b>1.281.366</b>	<b>978.101</b>
<b>Índice de garantia de cessão de recebível</b>	<b>1,55</b>	<b>1,76</b>
<b>Índice de cobertura com garantia</b>	<b>3,07</b>	<b>3,24</b>
<b>Índice de garantia total</b>	<b>4,03</b>	<b>4,27</b>

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 ou invalidez permanente, assim como danos físicos do imóvel.

*· Informações sobre a qualidade do crédito*

	<b>2012</b>	
	<b>Carteira</b>	<b>Provisão</b>
<b>AA</b>	643.591	-
<b>A</b>	442.492	2.376
<b>B</b>	42.404	456
<b>C</b>	46.054	1.484
<b>D</b>	51.514	5.534
<b>E</b>	24.767	7.981
<b>F</b>	5.760	3.094
<b>G</b>	11.474	8.627
<b>H</b>	13.310	13.310
<b>Total</b>	<b>1.281.366</b>	<b>42.862</b>
<b>% Adimplente da carteira</b>		<b>91,66%</b>

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

**vii. Risco de liquidez**

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

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

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

**38. Eventos subsequentes**

Em 06 de fevereiro de 2013, a Companhia e suas controladas BM Sua Casa Promotora de Vendas e Brazilian Securities Companhia de Securitização alienaram Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs pelo valor total de R\$ 109.881 mil e o referido evento subsequente gerou lucro (líquido de efeitos tributários), para a Companhia e Consolidado, de R\$ 7.537 mil e R\$ 9.943 mil, respectivamente, que foram registrados no período contábil de fevereiro.

**39. Outras informações****a) Fundos administrados não registrados no balanço**

O saldo dos recursos de terceiros administrados pela BM totaliza, em 2012, o montante de R\$ 821.022 (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 Assembleias Gerais de Cotistas.

**BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A. - CONTROLADORA E CONSOLIDADO**
**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012**

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

**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:

	À vista	Até 3 meses	3 a 12 meses	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Após 5 anos	31/12/2012 Total
<b>Ativo:</b>							
Caixa e equivalente de caixa	6.088	-	-	-	-	-	6.088
Instrumentos de dívida	22.793	8.267	285.832	193.429	38.484	208.931	757.736
Empréstimos e adiantamentos a instituições financeiras	-	-	342.443	-	-	-	342.443
Operações de crédito	19.336	256.480	439.803	259.208	101.829	207.158	1.283.814
Recebíveis imobiliários	16.528	21.331	15.700	28.850	21.798	54.851	159.058
Benefício residual em operações securitizadas	-	-	-	-	-	17.328	17.328
Outros empréstimos e recebíveis	643	2.653	2.164	650	7	16	6.133
	<b>65.388</b>	<b>288.731</b>	<b>1.085.942</b>	<b>482.137</b>	<b>162.118</b>	<b>488.284</b>	<b>2.572.600</b>
<b>Passivo:</b>							
Derivativos	347	730	1.128	1.118	-	-	3.323
Obrigações por títulos e valores mobiliários	-	595.734	313.005	375.324	2.776	9.379	1.296.218
Obrigações de empréstimos no país	-	1.151	36.131	-	99.743	-	137.025
Obrigações de empréstimos no exterior	4.539	-	-	205.182	-	-	209.721
Obrigações por aquisição de recebíveis	-	9.227	4.028	11.965	13.834	53.231	92.285
	<b>4.886</b>	<b>606.842</b>	<b>354.292</b>	<b>593.589</b>	<b>116.353</b>	<b>62.610</b>	<b>1.738.572</b>
<b>Intervalo de liquidez para instrumentos financeiros, caixa e equivalente de caixa</b>	<b>60.502</b>	<b>(318.111)</b>	<b>731.650</b>	<b>(111.452)</b>	<b>45.765</b>	<b>425.674</b>	<b>834.028</b>

É importante ressaltar que o intervalo de liquidez apresentado, em atendimento ao referido CPC, inclui somente os saldos dos instrumentos financeiros (ativos e passivos) e caixa e equivalente de caixa. Portanto, não estão apresentados no quadro anterior os saldos de demais componentes do ativo e passivo, como por exemplo, outros ativos e outras obrigações diversas, créditos tributários e passivos fiscais, e, também, outros ativos não circulantes (investimentos em companhias e fundos controlados e imobilizado). Adicionalmente, também é de fundamental relevância destacar que a posição de liquidez apresentada trata-se de uma posição estática em 31 de dezembro 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	2012		2011	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
<b>Empréstimos e recebíveis: (a)</b>				
Empréstimos e adiantamentos a instituições financeiras (nota 4)	342.443	342.443	83.943	83.943
Instrumento de dívida (nota 5)	353.177	353.177	70.195	70.195
Operações de crédito (nota 7)	1.283.814	1.283.814	884.639	884.639
Benefício residual em operações securitizadas (nota 39.f - a).	17.328	17.328	15.922	15.922
Outros empréstimos e recebíveis (nota 9)	6.133	6.133	25.717	25.717
<b>Total</b>	<b>2.002.895</b>	<b>2.002.895</b>	<b>1.080.416</b>	<b>1.080.416</b>

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

**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	2012		2011	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
<b>Passivos financeiros ao custo amortizado:</b>				
Obrigações por títulos e valores mobiliários (nota 17) (a)	1.296.218	1.297.080	897.812	899.893
Obrigações por empréstimos no país (nota 18) (a)	137.025	146.952	313.222	329.757
<b>Total</b>	<b>1.433.243</b>	<b>1.444.032</b>	<b>1.211.034</b>	<b>1.229.650</b>

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012

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

**d) Gestão de Ativos**

Em 2011, a Companhia era responsável pela gestão dos seguintes veículos de investimentos que totalizavam aproximadamente R\$ 2,5 bilhões: BC Residencial 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 Fil, BCRE Development Fund II e BC Fundo de Fundos de Investimentos Imobiliários Fil.

**e) Ativos e passivos contingentes**

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

	2012		2011
	Cível	Trabalhista	Cível
<b>Saldo inicial</b>	78	-	-
Constituições líquidas de reversões e baixas <sup>(a)</sup>	431	426	78
<b>Saldo final</b>	<b>509</b>	<b>426</b>	<b>78</b>

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

Adicionalmente, em 2012, o Consolidado possui processos cuja expectativa de perda está enquadrada como possível, portanto não provisionados, envolvendo os seguintes montantes: R\$ 625 (2011 - R\$ 7.853) de natureza cível, sobre questões diversas de responsabilidade cível e R\$ 567 (2011 - R\$ 217) 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	
	2012	2011
Disponibilidades	27.866	31.947
Aplicações financeiras	126.087	109.295
Recebíveis imobiliários (1)	8.726.764	8.569.207
Outro ativos	6.274	2.766
<b>Total do ativo</b>	<b>8.886.991</b>	<b>8.713.215</b>
Certificados de recebíveis imobiliários (2)	8.841.490	8.680.716
Outros passivos	28.173	16.577
<b>Total do passivo</b>	<b>8.869.663</b>	<b>8.697.293</b>
<b>Total do benefício residual em operações securitizadas (3)</b>	<b>17.328</b>	<b>15.922</b>

(1) Os recebíveis imobiliários são atualizados pelo IGPM, INCC, IPCA, TR, ou não possuem indexador de atualização, adicionados de taxas de juros de até 18,44% a.a. (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 2,00% a.a. a 65,40% a.a. (2011 - 3,07% a.a. a 65,40% a.a.), e com vencimento até 20 de novembro de 2.041.

(3) O saldo total dos patrimônios separados, no montante de R\$ 17.328 (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\$ 1.374.458 (2011 - R\$ 1.948.763) de recebíveis imobiliários. Adicionalmente foram realizadas operações de retrocessões no montante de R\$ 19.456 (2011 - R\$ 21.756).

c) Em 2012 e 2011, o total de parcelas em atraso há mais de 90 dias dos recebíveis imobiliários vinculados as séries emitidas estão representados a seguir:

	2012		2011	
	Parcelas em atraso	% em relação ao total da carteira	Parcelas em atraso	% em relação ao total da carteira
<b>Lastros das séries</b>				
Pulverizadas	19.235	1,45%	12.276	0,91%
Estruturadas	-	-	-	-

\*\*\*

## **BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A.**

### **DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

Em cumprimento à Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as demonstrações financeiras referente ao período findo em 31 de dezembro de 2012.

São Paulo, 18 de fevereiro de 2013

#### **DIRETORIA**

Moise Politi  
Diretor

Fábio de Araujo Nogueira  
Diretor

João Manuel Campanelli Freitas  
Diretor

Fernanda Costa Neves do Amaral  
Diretora



## **BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A.**

### **DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS OPINIÕES EXPRESSAS NO PARECER 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 parecer dos auditores independentes referente ao período findo em 31 de dezembro de 2012.

São Paulo, 18 de fevereiro de 2013

#### **DIRETORIA**

Moise Politi  
Diretor

Fábio de Araujo Nogueira  
Diretor

João Manuel Campanelli Freitas  
Diretor

Fernanda Costa Neves do Amaral  
Diretora