

BRASSCAN CIA. HIPOTECÁRIA

CNPJ nº 03.409.228/0001-28

Relatório da Administração: Senhores acionistas, atendendo disposições legais e estatutárias, a administração da BRASSCAN CIA. HIPOTECÁRIA tem a honra de submeter à apreciação de V.Sas., as Demonstrações Financeiras, referentes aos períodos encerrados em 30 de junho de 2013 e 2012. Os valores apresentados revelam os resultados alcançados no período, bem como a posição patrimonial da Sociedade. Colocamo-nos à disposição para prestar-lhes quaisquer esclarecimentos que julgarem necessários.

Demonstrações dos resultados - Semestres findos em 30 de junho de 2013 e 2012
(Em milhares de reais, exceto o lucro líquido por ação)

Balancos patrimoniais - 30 de junho de 2013 e 2012 e 1º de janeiro de 2012 (Valores expressos em milhares de reais)									
Nota explicativa	30/06/2013			30/06/2012			01/01/2012		
	30/06/2013	30/06/2012	01/01/2012	30/06/2013	30/06/2012	01/01/2012	30/06/2013	30/06/2012	01/01/2012
	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)		(reapresentado)	(reapresentado)		(reapresentado)	(reapresentado)
Ativo									
Circulante									
Disponibilidades	177	57	47						
Aplicações interfinanceiras de liquidez	4	3.927	3.817	7	3.728				
Outros créditos									
Diversos	13	-	3	4					
Total do circulante	4.104	3.877	3.779						
Realizável a longo prazo									
Outros créditos									
Diversos	13	58	155	149					
Total do realizável a longo prazo	58	155	149						
Total do ativo	4.162	4.032	3.928						

	2013	2012
	(reapresentado)	(reapresentado)
Receitas da intermediação financeira		
Resultado de aplicações interfinanceiras de liquidez	133	169
Despesas operacionais	6	9
Despesas administrativas	(61)	(8)
Despesas tributárias	(7)	(9)
	(68)	(17)
Resultado antes da tributação sobre o lucro	65	152
Imposto de renda e contribuição social	7	(49)
Lucro líquido do semestre	39	103
Lucro líquido do semestre por ação - R\$	0,01	0,03

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido - Semestres findos em 30 de junho de 2013 e 2012 (Em milhares de reais)

	Capital social	Reserva legal	Lucros/(prejuízos) acumulados	Total
Saldos em 1º de janeiro de 2012	4.000	-	(79)	3.921
Lucro líquido do semestre	-	-	103	103
Saldos em 30 de junho de 2012	4.000	-	24	4.024
Saldos em 1º de janeiro de 2013	4.000	-	(10)	3.990
Lucro líquido do semestre	-	-	39	39
Saldos em 30 de junho de 2013	4.000	-	29	4.029

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras 30 de junho de 2013 e 2012 e 1º de janeiro de 2012 (Valores expressos em milhares de reais)

1. Informações gerais: A BrasScan Cia. Hipotecária ("Companhia") foi constituída em 28 de janeiro de 1999. Suas operações são administradas e controladas no contexto das operações do Grupo Brookfield Incorporações ("Grupo") e tem por objeto social: • A prática de operações ativas, passivas e acessórias inerentes à concessão de financiamentos destinados à produção, reforma ou comercialização de imóveis residenciais e comerciais e lotes urbanos. • Compra, venda e refinanciamento de créditos hipotecários próprios ou de terceiros. • A administração de fundos de investimento imobiliário; repasse de recursos destinados ao financiamento da produção ou a aquisição de imóveis residenciais. • Operar no âmbito do sistema de financiamento imobiliário, de acordo com as disposições legais e regulamentares em vigor. Desde a sua constituição, a Companhia não realizou operações relativas a seu objeto social devido à busca de estudos mais aprimorados sobre o mercado operações financeiras. No entanto, a Administração pretende futuramente colocar a Companhia em operação com o objetivo de auxiliar nas operações de financiamento às demais empresas do Grupo, atuando como papel estratégico de crescimento para Companhia. O acionista controlador da Companhia é a BrasScan Real Estate Financial Services S.A., controlada da Brookfield Incorporações S.A. (BISA), uma empresa de capital aberto listada na Bovespa (BM&FBOVESPA) sob o código BISA3, cujas informações trimestrais de 30 de junho de 2013 foram arquivadas com a Comissão de Valores Mobiliários - CVM, em 14 de agosto de 2013. **2. Principais políticas contábeis:** As demonstrações financeiras da Companhia foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil - BACEN, em consonância com o Plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional - Cosif. a) As demonstrações financeiras estão apresentadas em reais, que é a moeda funcional da Companhia. b) Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos em moeda nacional com liquidez imediata e apresentam riscos insignificantes de mudança de valor justo, que são utilizados pela Companhia para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo. c) O regime de apuração do resultado é o de competência. d) Os saldos realizáveis e exigíveis com vencimento em até 12 meses são classificados no ativo e passivo circulantes, respectivamente. e) Os ativos circulantes e realizáveis a longo prazo são demonstrados pelo custo, acrescido, quando aplicável, dos rendimentos e das variações monetárias e cambiais incorridos, deduzido das correspondentes rendas de realização futura e/ou provisões para perdas, exceto os títulos e valores mobiliários, os quais estão demonstrados conforme descrito nas Notas Explicativas 2 e 3. f) As aplicações interfinanceiras de liquidez estão apresentadas pelo valor de aplicação, acrescidas dos rendimentos auferidos até a data do balanço. g) O reconhecimento, a mensuração e a divulgação das contingências ativas e passivas e obrigações legais são efetuados de acordo com os critérios definidos abaixo: 1. Ativos contingentes: não são reconhecidos contabilmente, exceto quando a Administração possui total controle da situação ou quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, sobre as quais não cabem mais recursos, caracterizando o ganho como praticamente certo. 2. Passivos contingentes: são constituídos levando em conta a opinião dos assessores jurídicos, a natureza das ações, a similaridade com processos anteriores, a complexidade e o posicionamento de Tribunais, sempre que a perda for avaliada como provável e quando os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. 3. Obrigações legais - fiscais e previdenciárias: decorrem de processos judiciais relacionados a obrigações tributárias, cujo objeto de contestação é a sua legalidade ou constitucionalidade, que, independentemente da avaliação acerca da probabilidade de perda, têm os seus montantes reconhecidos integralmente nas demonstrações financeiras. h) A provisão para imposto de renda é constituída, mensalmente, com base no lucro real, ajustado pelas adições e exclusões, à alíquota de 15%, acrescida de adicional de 10% sobre o lucro tributável anual excedente a R\$240. A contribuição social foi constituída à alíquota de 15% apurada sobre o resultado tributável ajustado na forma da legislação em vigor. O imposto de renda e contribuição social diferidos foram calculados com base nas respectivas alíquotas efetivas sobre diferenças temporárias, prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social. i) O lucro líquido por ação é calculado com base na quantidade de ações em circulação nas datas dos balanços. j) A elaboração das demonstrações financeiras, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, requer que a Administração da Companhia se baseie em estimativas e julgamentos para o registro de certas transações que afetam os ativos e passivos, receitas e despesas, bem como a divulgação de informações sobre dados das suas demonstrações financeiras. Os resultados finais dessas transações e informações, quando de sua efetiva realização em períodos subsequentes, podem diferir significativamente dessas estimativas. As principais estimativas relacionadas às demonstrações financeiras referem-se ao registro dos efeitos decorrentes da provisão para processos administrativos e/ou judiciais e do valor de mercado de ativos e passivos. k) As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas e estão apresentadas de acordo com o pronunciamento contábil CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). **3. Representação das demonstrações financeiras de 30 de junho de 2012:** As demonstrações financeiras da Companhia, relativas ao semestre findo em 30 de junho de 2012, originalmente concluídas em 18 de dezembro de 2012, estão sendo reapresentadas, em linha com os requerimentos do Pronunciamento Técnico CPC 23, em razão da reclassificação do saldo de R\$3.817, anteriormente apresentado na rubrica de "Títulos e Valores Mobiliários", para a rubrica de "Aplicações Interfinanceiras de liquidez". Os saldos das contas afetadas pela reapresentação, em 30 de junho de 2012 e 1º de janeiro de 2012 estão demonstrados a seguir:

Originalmente apresentado	01/01/2012		
	Reclassificação	Reapresentado	Total
Capital social	4.000	-	4.000
Lucros acumulados	(79)	-	(79)
Total do passivo e patrimônio líquido	3.928	-	3.928

4. Aplicações interfinanceiras de liquidez: Em 30 de junho de 2013 e 2012, o saldo era composto por operações compromissadas lastreadas pelos seguintes títulos:

	2013	2012
	(reapresentado)	(reapresentado)
Aplicações interfinanceiras de liquidez	3.927	3.817
Total	3.927	3.817

As aplicações interfinanceiras de liquidez lastreadas por debêntures emitidas pelo Banco Bradesco S.A., foram adquiridas em 2 de outubro de 2012 e possuem vencimento para 30 de setembro de 2013. São remuneradas pelas taxas de 99% e 101,5% do CDI em 30 de junho de 2013. Com relação a operação em aberto em 30 de junho de 2012, trata-se de aplicações interfinanceiras de liquidez lastreada em debêntures emitida pelo Banco Bradesco S.A., adquirida em 22 de setembro de 2010 com vencimento em 12 de setembro de 2012, com remuneração de 100% do CDI. **5. Patrimônio líquido:** a) Capital social: O capital social subscrito e integralizado está representado por 4.000.000 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal. A composição acionária da Companhia está demonstrada a seguir:

Acionistas	Classe	Quantidade	Valor
BrasScan Real Estate Financial Services S.A.	ON	3.999.999	4.000
Luiz Fernando Moura	ON	1	-
		4.000.000	4.000

b) Reserva legal: A reserva de capital será utilizada para absorção de prejuízos, quando estes ultrapassarem os lucros acumulados e as reservas de lucros, qual houver incorporação ao capital social, pagamento de dividendos a ações preferenciais e para resgate, reembolso ou compra de ações. A reserva legal é constituída pela apropriação de 5% do lucro líquido do exercício, até o limite de 20% do capital social. c) Dividendos: De acordo com o estatuto da Companhia, os acionistas têm direito a um dividendo mínimo obrigatório de 25% sobre o lucro líquido do ano, determinado nos termos da lei das sociedades por ações.

7. Imposto de renda e contribuição social

	2013	2012
	Imposto de renda	Contribuição social
Resultado antes da tributação sobre o lucro	65	152
Base de cálculo	65	152
Alíquota nominal - %	15%	15%
Imposto de renda e contribuição social	(13)	(23)
Adicional 10% sobre base excedente a R\$240	(3)	(3)
Imposto de renda de contribuição social	(13)	(26)
	(16)	(29)

8. Transações entre partes relacionadas: As operações efetuadas com o Banco BrasScan S.A. apresentam os seguintes saldos em 30 de junho de 2013 e de 2012.

	2013	2012
Disponibilidades - conta corrente Banco BrasScan	-	26

Os Administradores da Companhia são os mesmos da sua Controladora indireta, Brookfield Incorporações S.A., e abdicaram da remuneração deliberada pela Companhia. A Companhia utiliza a estrutura física e funcionários da Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A., sendo accordado entre as mesmas o pagamento mensal de R\$1 a título de remuneração por este uso. **9. Processos judiciais:** A Companhia não possui processos judiciais e/ou administrativos no semestre findo em 30 de junho de 2013. **10. Gerenciamento de riscos: Risco de mercado:** A Companhia possui aplicação financeira atrelada ao CDI. A Companhia está exposta ao risco de taxa de juros, uma vez que possui aplicações financeiras, com taxas de juros pré-fixadas, atreladas ao CDI. Esse risco é administrado pela Companhia tentando minimizar sua exposição ao risco de taxa de juros. O Departamento de Tesouraria Corporativa do Grupo Brookfield Incorporações, coordena o acesso aos mercados financeiros domésticos e estrangeiros, e monitora e administra os riscos financeiros relacionados às operações da Companhia. Na elaboração da análise de sensibilidade, a Companhia adotou as seguintes premissas: 1) Definição de um cenário provável do comportamento do risco que, caso ocorra, possa gerar resultados adversos para a Companhia, e que é referenciada por fonte externa independente (Cenário I). 2) Definição de dois cenários adicionais com deteriorações de, pelo menos, 25% e 50% na variável de risco considerada (Cenário II e Cenário III, respectivamente). Em 30 de junho de 2013 e 2012, a análise de sensibilidade das aplicações financeiras, expostas às variações de taxas de juros, e os seus respectivos impactos no resultado do semestre e patrimônio líquido antes dos impostos, estão demonstrados para o período de 180 dias, estão demonstradas conforme segue:

Descrição	30/06/2013		
	Cenário I	Cenário II	Cenário III
Aplicações financeiras	339	254	169
Exposição líquida	339	254	169
Taxa média do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia - CDI (a.a.)	8,25%	6,19%	4,13%

Fonte: Relatório Focus de 28 de junho de 2013.

Descrição	30/06/2012		
	Cenário I	Cenário II	Cenário III
Aplicações financeiras	157	118	79
Exposição líquida	157	118	79
Taxa média do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia - CDI (a.a.)	8,53%	6,40%	4,27

Fonte: Relatório Focus de 29 de junho de 2012.

Risco operacional: A atividade de gerenciamento do risco operacional é imprescindível para a geração de valor agregado. O controle desse risco é realizado de maneira centralizada, por meio de identificação, mensuração, planos de mitigação e acompanhamento. Dentre os planos de mitigação de riscos operacionais, destacamos a existência

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações dos fluxos de caixa - Semestres findos em 30 de junho de 2013 e 2012 (Em milhares de reais)

	2013	2012
	(reapresentado)	(reapresentado)
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado antes da tributação sobre o lucro líquido do semestre	65	152
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do semestre com o caixa gerado pelas atividades operacionais		
Varição monetária	-	(6)
	65	146
Varição de ativos e passivos		
(Redução)/aumento de aplicações interfinanceiras de liquidez	17	(89)
Outros ativos e passivos	76	9
Impostos pagos	-	(56)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	158	10
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa Caixa e equivalentes de caixa no início do semestre	158	10
Caixa e equivalentes de caixa no final do semestre	177	57
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	158	10

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

do gerenciamento de continuidade de negócios, que consiste em planos a serem adotados em momentos de crise, para garantia da recuperação e da continuidade dos negócios, assim como da prevenção de perdas. **11. Limite operacional (Acordo da Basileia):** Desde 1º de janeiro de 1995, as instituições financeiras devem manter um patrimônio líquido compatível com o grau de risco de seus ativos, ponderados por fatores definidos na Resolução nº 2.099/94 e legislação complementar do Banco Central do Brasil. As instituições financeiras integrantes do Conglomerado Financeiro BrasScan optaram por calcular seus limites operacionais consolidados, conforme previsto na Resolução nº 2.283/96 e legislações complementares do Banco Central do Brasil. Os limites operacionais consolidados estão divulgados nas demonstrações financeiras do Banco BrasScan S.A. publicadas 26 de agosto de 2013. As instituições financeiras e entidades equiparadas têm que manter patrimônio líquido mínimo de 11% dos seus ativos ponderados por grau de risco, acrescidos de percentuais sobre os riscos de crédito de swaps e sobre a exposição cambial e ao ouro, conforme normas e instruções do BACEN. **12. Medida Provisória 627:** Em maio de 2014, esta Medida Provisória foi convertida na Lei nº 12.973, com alterações em alguns dispositivos, inclusive no que se refere ao tratamento dos dividendos, dos juros sobre o capital próprio e da avaliação de investimentos pelo valor de patrimônio líquido. Diferentemente do que previa a Medida Provisória, a Lei nº 12.973 estabeleceu a não incidência tributária de forma incondicional para os lucros e dividendos calculados com base nos resultados apurados entre 1º de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013. A Companhia está avaliando se optará ou não pela antecipação de seus efeitos, que deverá ser manifestada na Declaração de Débitos e Créditos Tributários Federais (DCTF) referentes aos fatos geradores ocorridos no mês a ser determinado pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (SRFB). **13. Outras informações:** A rubrica "Outros créditos diversos" está composta, substancialmente por R\$58 relativo a impostos a credorar (R\$158 em 30 de junho de 2012). **14. Eventos subsequentes:** Nenhum evento ou transação ocorreu, de forma subsequente a 30 de junho de 2013, que tivesse um efeito material sobre as demonstrações financeiras em 30 de junho de 2013 ou para o semestre findo naquela data, ou que fosse requerida a sua menção nas notas explicativas às demonstrações financeiras de 30 de junho de 2013. **15. Aprovação das demonstrações financeiras:** As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas para divulgação pela Administração da Companhia em 19 de janeiro de 2015.

Diretoria
BrasScan Real Estate Financial Services S.A.
(acionista majoritária da BrasScan Cia. Hipotecária)
Nicholas Vincent Ramos - Diretor Presidente
Sergio Leal Campos - Diretor Financeiro

Felipe Cossio Rodriguez - Contador - CRC-RJ-097.455/0-7

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras
Ilmos. Srs. Os Acionistas e Diretores da BrasScan Cia. Hipotecária. Rio de Janeiro - RJ. Examinamos as demonstrações financeiras da BrasScan Cia. Hipotecária ("Companhia"), que compreende o balanço patrimonial em 30 de junho de 2013 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o semestre findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas. **Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras:** A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil - BACEN e 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 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 pelos auditores 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 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 erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e a 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 dos controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui também a avaliação da adequação das práticas 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:** Em nossa opinião, as demonstrações financeiras referidas acima apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do BrasScan Cia. Hipotecária em 30 de junho de 2013, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o semestre findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil. **Outros assuntos:** As demonstrações financeiras relativas ao semestre findo em 30 de junho de 2012, apresentadas para fins de comparação, foram examinadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório sem ressalvas, datado de 19 de janeiro de 2015. Rio de Janeiro, 19 de janeiro de 2015. ERNST & YOUNG - Auditores Independentes - S.R. - C2SP 015.199/0-6 - F - RJ; Guilherme Portella Cunha - Contador CRC - RJ - 106.036/O-5.

Originalmente apresentado	30/06/2012		
	Reclassificação	Reapresentado	Total
Disponibilidades	57	-	57
Aplicações interfinanceiras de liquidez	-	3.817	3.817
Títulos e valores mobiliários - títulos de renda fixa	3.817	(3.817)	-
Outros créditos	158	-	158
Total do ativo	4.032	-	4.032
Outras obrigações	8	-	8
Total do passivo	8	-	8
Capital social	4.000	-	4.000
Lucros acumulados	24	-	24
Total do passivo e patrimônio líquido	4.032	-	4.032

Originalmente apresentado	01/01/2012		
	Reclassificação	Reapresentado	Total
Disponibilidades	47	-	47
Aplicações interfinanceiras de liquidez	-	3.728	3.728
Títulos e valores mobiliários - títulos de renda fixa	3.728	(3.728)	-
Outros créditos	153	-	153
Total do ativo	3.928	-	3.928
Outras obrigações	7	-	7
Total do passivo	7	-	7