

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa	6
--------------------------------	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2012 à 31/03/2012	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2011 à 31/03/2011	8
--------------------------------	---

Demonstração do Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	11
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	12
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	13
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa	14
--------------------------------	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2012 à 31/03/2012	15
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2011 à 31/03/2011	16
--------------------------------	----

Demonstração do Valor Adicionado	17
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	18
--------------------------	----

Notas Explicativas	22
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	78
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	79
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	81
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes	82
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 31/03/2012
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	309.817
Preferenciais	0
Total	309.817
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2012	Exercício Anterior 31/12/2011
1	Ativo Total	9.757.171	4.274.509
1.01	Ativo Circulante	899.505	815.934
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	768.920	786.689
1.01.03	Contas a Receber	3.012	0
1.01.03.01	Clientes	3.012	0
1.01.06	Tributos a Recuperar	20.670	12.706
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	20.670	12.706
1.01.07	Despesas Antecipadas	340	54
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	106.563	16.485
1.01.08.03	Outros	106.563	16.485
1.01.08.03.01	Imóveis disponíveis para venda	81	0
1.01.08.03.02	Adiantamentos para aquisição de imóveis	17.445	12.420
1.01.08.03.03	Contas a receber de partes relacionadas	3	3
1.01.08.03.04	Outros ativos circulantes	18.019	4.062
1.01.08.03.05	Dividendos a Receber	71.015	0
1.02	Ativo Não Circulante	8.857.666	3.458.575
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	2.709	0
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	2.709	0
1.02.01.09.03	Depósitos judiciais	2.709	0
1.02.02	Investimentos	8.121.557	3.453.869
1.02.02.01	Participações Societárias	6.648.374	0
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	6.648.374	0
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.473.183	0
1.02.03	Imobilizado	4.217	3.296
1.02.04	Intangível	729.183	1.410

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2012	Exercício Anterior 31/12/2011
2	Passivo Total	9.757.171	4.274.509
2.01	Passivo Circulante	797.755	89.330
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	12.606	4.255
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	12.606	4.255
2.01.01.02.01	Salários e Encargos Sociais a Pagar	12.606	4.255
2.01.02	Fornecedores	5.669	1.551
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	5.669	1.551
2.01.03	Obrigações Fiscais	7.760	145
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	7.760	145
2.01.03.01.02	Impostos a Recolher	520	145
2.01.03.01.03	Impostos Parcelados	7.240	0
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	524.999	28.413
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	524.999	28.413
2.01.05	Outras Obrigações	245.572	44.966
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	200.313	0
2.01.05.02	Outros	45.259	44.966
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	25.032	25.032
2.01.05.02.04	Instrumentos Financeiros Derivativos	20.137	18.811
2.01.05.02.05	Obrigações por Aquisição de Imóveis	80	82
2.01.05.02.06	Outros Passivos Circulantes	10	1.041
2.01.06	Provisões	1.149	10.000
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.149	10.000
2.01.06.01.05	Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	1.149	10.000
2.02	Passivo Não Circulante	1.762.066	492.446
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.263.252	492.446
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.263.252	0
2.02.02	Outras Obrigações	10.625	0
2.02.02.02	Outros	10.625	0
2.02.02.02.03	Outros Passivos não Circulantes	5.675	0
2.02.02.02.04	Impostos Parcelados	4.950	0
2.02.03	Tributos Diferidos	471.292	0
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	471.292	0
2.02.04	Provisões	16.897	0
2.02.04.02	Outras Provisões	16.897	0
2.02.04.02.04	Provisão para Contingências	16.897	0
2.03	Patrimônio Líquido	7.197.350	3.692.733
2.03.01	Capital Social Realizado	2.282.719	2.214.707
2.03.01.01	Capital Social	2.330.008	2.261.996
2.03.01.02	Gastos com Emissão de Ações	-47.289	-47.289
2.03.02	Reservas de Capital	2.992.657	8.765
2.03.04	Reservas de Lucros	1.469.261	1.469.261
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	452.713	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 31/03/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 31/03/2011
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	2.607	0
3.01.01	Receita Líquida da Venda de Bens e/ou Serviços	2.607	0
3.03	Resultado Bruto	2.607	0
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	597.233	21.908
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-6.823	-6.936
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-4.685	-5.100
3.04.02.02	Honorários da Administração	-850	-1.714
3.04.02.04	Plano de Opção de Compra de Ações	-1.288	-122
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	71.924	234
3.04.04.01	Outras Receitas Operacionais	0	234
3.04.04.02	Ganho (perda) com Valor Justo das Propriedades para Investimentos	71.924	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	-4
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	532.132	28.614
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	599.840	21.908
3.06	Resultado Financeiro	20.129	-1.427
3.06.01	Receitas Financeiras	79.827	58.903
3.06.02	Despesas Financeiras	-59.698	-60.330
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	619.969	20.481
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-167.256	1.876
3.08.02	Diferido	-167.256	1.876
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	452.713	22.357
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	452.713	22.357
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	2,47570	0,16140
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	2,33670	0,15560

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 31/03/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 31/03/2011
4.01	Lucro Líquido do Período	452.713	22.357
4.03	Resultado Abrangente do Período	452.713	22.357

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 31/03/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 31/03/2011
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-8.791	-30.238
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	14.103	-15.179
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	452.713	22.357
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	70	64
6.01.01.03	Imposto de Renda Diferido	167.257	-1.876
6.01.01.04	Resultado de Equivalência Patrimonial	-532.132	-28.613
6.01.01.05	Juros e Variações Monetárias Sobre Empréstimos	12.813	2.514
6.01.01.06	Variação Cambial Líquida	-15.104	-10.698
6.01.01.07	Perdas (ganhos) com Instrumentos Financeiros Derivativos	-878	951
6.01.01.08	Plano de Opção de compra de Ações	1.288	122
6.01.01.09	Valor justo de Propriedades para investimentos	-71.924	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-22.894	-15.059
6.01.02.01	Impostos a Recuperar	-2.600	-2.952
6.01.02.02	Partes Relacionadas	-1	5.833
6.01.02.03	Adiantamento Para Aquisição de Imóveis	-5.026	0
6.01.02.04	Outros Ativos	-11.787	1.973
6.01.02.05	Obrigações por aquisição de Imóveis	-2	-7
6.01.02.06	Provisão para Gratificação a Empreg e Adm	-8.851	-3.949
6.01.02.07	Outros Passivos	8.244	-15.957
6.01.02.08	Contas a receber de clientes	-2.873	0
6.01.02.10	Contas a pagar partes relacionadas	2	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	4.552	184.467
6.02.01	Investimentos em Controladas	-41.370	-62.335
6.02.02	Baixa de Investimentos em Controladas	0	241.230
6.02.03	Recebimento de Dividendos de Controladas	19.113	5.675
6.02.04	Recebimento na Venda de Propriedades Para Investimentos	0	73
6.02.05	Aquisição de Imobilizado	-436	-176
6.02.06	Aquisição de Propriedades para Investimentos	-1.722	0
6.02.07	Caixa Líquido Adquirido de Investida Incorporada	28.967	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-13.530	41.982
6.03.03	Tomadas de Empréstimos e Financiamentos	0	142.488
6.03.04	Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	-13.530	-100.506
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-17.769	196.211
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	786.689	82.440
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	768.920	278.651

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/03/2012**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	2.214.707	8.765	1.469.261	0	0	3.692.733
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.214.707	8.765	1.469.261	0	0	3.692.733
5.04	Transações de Capital com os Sócios	68.012	2.983.892	0	0	0	3.051.904
5.04.01	Aumentos de Capital	68.012	0	0	0	0	68.012
5.04.08	Plano de opção de compra de ações	0	1.287	0	0	0	1.287
5.04.09	Acervo líquido incorporado	0	1.649.094	0	0	0	1.649.094
5.04.10	Additional paid in capital	0	1.333.511	0	0	0	1.333.511
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	452.713	0	452.713
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	452.713	0	452.713
5.07	Saldos Finais	2.282.719	2.992.657	1.469.261	452.713	0	7.197.350

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/03/2011**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.544.238	4.163	1.161.069	0	0	2.709.470
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.544.238	4.163	1.161.069	0	0	2.709.470
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	122	0	0	0	122
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	122	0	0	0	122
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	22.357	0	22.357
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	22.357	0	22.357
5.07	Saldos Finais	1.544.238	4.285	1.161.069	22.357	0	2.731.949

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 31/03/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 31/03/2011
7.01	Receitas	2.872	230
7.01.02	Outras Receitas	2.872	230
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-3.322	-2.172
7.02.04	Outros	-3.322	-2.172
7.03	Valor Adicionado Bruto	-450	-1.942
7.04	Retenções	-70	-64
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-70	-64
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-520	-2.006
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	683.883	87.516
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	532.132	28.614
7.06.02	Receitas Financeiras	79.827	58.902
7.06.03	Outros	71.924	0
7.06.03.01	Ajuste valor justo propriedades para investimento	71.924	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	683.363	85.510
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	683.363	85.510
7.08.01	Pessoal	4.130	3.144
7.08.01.01	Remuneração Direta	3.893	2.858
7.08.01.02	Benefícios	146	103
7.08.01.03	F.G.T.S.	91	183
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	166.822	-321
7.08.02.01	Federais	166.819	-330
7.08.02.03	Municipais	3	9
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	59.698	60.330
7.08.03.01	Juros	13.379	12.822
7.08.03.03	Outras	46.319	47.508
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	452.713	22.357
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	452.713	22.357

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2012	Exercício Anterior 31/12/2011
1	Ativo Total	13.823.488	6.439.379
1.01	Ativo Circulante	1.371.489	1.180.746
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.104.247	1.032.350
1.01.03	Contas a Receber	129.212	61.014
1.01.03.01	Clientes	129.212	61.014
1.01.06	Tributos a Recuperar	36.288	19.208
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	36.288	19.208
1.01.07	Despesas Antecipadas	14.091	13.076
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	87.651	55.098
1.01.08.03	Outros	87.651	55.098
1.01.08.03.01	Imóveis Disponíveis à Venda	36.100	36.019
1.01.08.03.02	Adiantamentos para Aquisição de Imóveis	17.633	12.608
1.01.08.03.04	Outros Ativos Circulantes	33.918	6.471
1.02	Ativo Não Circulante	12.451.999	5.258.633
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	3.583	352
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	3.583	352
1.02.01.09.03	Depósitos Judiciais	3.583	352
1.02.02	Investimentos	11.714.853	5.253.543
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	11.714.853	5.253.543
1.02.03	Imobilizado	4.372	3.320
1.02.04	Intangível	729.191	1.418

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2012	Exercício Anterior 31/12/2011
2	Passivo Total	13.823.488	6.439.379
2.01	Passivo Circulante	976.415	242.545
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	14.752	5.020
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	14.752	5.020
2.01.01.02.01	Salários e Encargos Sociais a Pagar	14.752	5.020
2.01.02	Fornecedores	56.277	12.530
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	56.277	12.530
2.01.03	Obrigações Fiscais	27.559	8.220
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	27.559	8.220
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	9.003	4.340
2.01.03.01.02	Impostos a Recolher	6.579	3.880
2.01.03.01.03	Impostos Parcelados	11.977	0
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	790.962	144.956
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	790.962	144.956
2.01.05	Outras Obrigações	85.716	61.819
2.01.05.02	Outros	85.716	61.819
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	25.032	25.032
2.01.05.02.04	Instrumentos Financeiros Derivativos	20.137	18.811
2.01.05.02.05	Obrigações por Aquisição de Imóveis	14.254	14.006
2.01.05.02.06	Outros Passivos Circulantes	26.293	3.970
2.01.06	Provisões	1.149	10.000
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.149	10.000
2.01.06.01.05	Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	1.149	10.000
2.02	Passivo Não Circulante	5.589.173	2.504.101
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	3.802.561	1.938.406
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	3.802.561	1.938.406
2.02.02	Outras Obrigações	21.159	4.529
2.02.02.02	Outros	21.159	4.529
2.02.02.02.04	Impostos Parcelados	11.601	0
2.02.02.02.05	Outros Passivos não circulante	9.558	0
2.02.03	Tributos Diferidos	1.747.842	561.166
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.747.842	561.166
2.02.04	Provisões	17.611	0
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	17.611	0
2.02.04.01.05	Provisão para Contingências	17.611	0
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	7.257.900	3.692.733
2.03.01	Capital Social Realizado	2.282.719	2.214.707
2.03.01.01	Capital Social	2.330.008	2.261.996
2.03.01.02	Gastos com Emissão de Ações	-47.289	-47.289
2.03.02	Reservas de Capital	2.992.657	8.765
2.03.04	Reservas de Lucros	1.469.261	1.469.261
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	452.713	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	60.550	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 31/03/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 31/03/2011
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	101.192	77.777
3.01.01	Receita Bruta	108.587	84.860
3.01.02	Impostos Incidentes Sobre a Receita	-7.395	-7.083
3.03	Resultado Bruto	101.192	77.777
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	716.493	-12.194
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-13.883	-10.576
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-11.666	-8.691
3.04.02.02	Honorários da Administração	-929	-1.763
3.04.02.03	Plano de Opção de Compra de Ações	-1.288	-122
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	729.906	-1.520
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	470	-98
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	817.685	65.583
3.06	Resultado Financeiro	-15.880	-40.733
3.06.01	Receitas Financeiras	86.110	62.701
3.06.02	Despesas Financeiras	-101.990	-103.434
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	801.805	24.850
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-349.092	-2.493
3.08.01	Corrente	-4.985	-7.270
3.08.02	Diferido	-344.107	4.777
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	452.713	22.357
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	452.713	22.357
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	452.713	22.357
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 31/03/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 31/03/2011
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	452.713	22.357
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	452.713	22.357
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	452.713	22.357

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 31/03/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 31/03/2011
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	74.042	-44.764
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	101.942	33.223
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	452.713	22.357
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	73	64
6.01.01.03	Imposto de Renda Diferido	344.107	-4.777
6.01.01.04	Linearização das Receitas de Aluguel	-4.309	-1.842
6.01.01.05	Juros e Variações Monetárias Sobre Empréstimos	53.958	27.046
6.01.01.06	Variação Cambial Líquida	-15.104	-10.698
6.01.01.07	Perdas (ganhos) com Instrumentos Financeiros Derivativos	-878	951
6.01.01.08	Plano de Opção de Compra de Ações	1.288	122
6.01.01.09	Valor justo de Propriedades para investimentos	-729.906	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-27.900	-77.987
6.01.02.01	Contas a Receber de Clientes	-11.986	-8.745
6.01.02.02	Impostos a Recuperar	-9.251	-8.358
6.01.02.03	Adiantamento para aquisição de Imóveis	-5.026	851
6.01.02.04	Imóveis Disponíveis à Venda	0	-2.400
6.01.02.05	Outros Ativos	-3.144	543
6.01.02.06	Obrigações por Aquisições de Imóveis	-2	-53.230
6.01.02.07	Provisão Para Gratificação a Empregados e Adm	-8.851	-3.949
6.01.02.08	Outros Passivos	10.360	-2.699
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	72.065	17.715
6.02.01	Recebimento na Venda de Propriedade Para Investimentos	30.448	56.900
6.02.02	Aquisição de Imobilizado	-437	-1.514
6.02.03	Aquisição de Propriedade para Investimentos	-25.555	-37.671
6.02.04	Caixa Líquido Adquirido de Investida Incorporada	67.609	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-74.210	240.194
6.03.03	Tomada de Empréstimos e Financiamentos	0	378.016
6.03.04	Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	-74.210	-137.822
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	71.897	213.145
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.032.350	232.456
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.104.247	445.601

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/03/2012**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	2.214.708	8.765	1.469.260	0	0	3.692.733	0	3.692.733
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.214.708	8.765	1.469.260	0	0	3.692.733	0	3.692.733
5.04	Transações de Capital com os Sócios	68.012	2.983.892	0	0	0	3.051.904	0	3.051.904
5.04.01	Aumentos de Capital	68.012	0	0	0	0	68.012	0	68.012
5.04.08	Plano de opção de compra de ações	0	1.287	0	0	0	1.287	0	1.287
5.04.09	Acervo Líquido incorporado	0	1.649.094	0	0	0	1.649.094	0	1.649.094
5.04.10	Additional paid in capital	0	1.333.511	0	0	0	1.333.511	0	1.333.511
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	452.713	0	452.713	60.550	513.263
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	452.713	0	452.713	0	452.713
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	60.550	60.550
5.05.02.06	Participação dos não controladores	0	0	0	0	0	0	60.550	60.550
5.07	Saldos Finais	2.282.720	2.992.657	1.469.260	452.713	0	7.197.350	60.550	7.257.900

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/03/2011**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.544.238	4.163	1.161.069	0	0	2.709.470	0	2.709.470
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.544.238	4.163	1.161.069	0	0	2.709.470	0	2.709.470
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	122	0	0	0	122	0	122
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	122	0	0	0	122	0	122
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	22.357	0	22.357	0	22.357
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	22.357	0	22.357	0	22.357
5.07	Saldos Finais	1.544.238	4.285	1.161.069	22.357	0	2.731.949	0	2.731.949

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 31/03/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 31/03/2011
7.01	Receitas	108.854	84.621
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	0	84.621
7.01.02	Outras Receitas	108.854	0
7.01.02.01	Receitas de aluguel e prestação de serviços	108.384	0
7.01.02.02	Outras	470	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-8.137	-6.306
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	0	-1.617
7.02.04	Outros	-8.137	-4.689
7.03	Valor Adicionado Bruto	100.717	78.315
7.04	Retenções	-73	-64
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-73	-64
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	100.644	78.251
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	816.016	62.701
7.06.02	Receitas Financeiras	86.110	62.701
7.06.03	Outros	729.906	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	916.660	140.952
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	916.660	140.952
7.08.01	Pessoal	5.444	3.989
7.08.01.01	Remuneração Direta	5.036	3.594
7.08.01.02	Benefícios	227	153
7.08.01.03	F.G.T.S.	181	242
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	356.513	11.172
7.08.02.01	Federais	355.997	11.028
7.08.02.02	Estaduais	0	144
7.08.02.03	Municipais	516	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	101.990	103.434
7.08.03.01	Juros	54.884	55.381
7.08.03.03	Outras	47.106	48.053
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	452.713	22.357
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	452.713	22.357

Comentário do Desempenho

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas,

Em cumprimento as disposições legais e estatutárias em vigor, a Administração da BR Properties S.A. vem apresentar seus comentários e resultados referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2012. Os valores estão expressos em R\$ mil, exceto quando indicado, e de acordo com disposto na Lei das Sociedades por Ações e normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários. Os comentários da Administração é parte integrante das Informações trimestrais individuais e consolidadas e deve ser lido em conjunto com as respectivas Notas Explicativas.

CONJUNTURA ECONÔMICA E DE MERCADO

O primeiro trimestre foi marcado mais uma vez por uma taxa de desemprego historicamente baixa, uma vez que a desaceleração econômica ocorrida no ano passado, identificada como de curto prazo, não acarretou na demissão de funcionários de forma expressiva nas grandes empresas. A Companhia acredita que a decisão de locação de um imóvel é tomada visando investimentos de longo prazo, e que pontuais reduções nos níveis de crescimento não afetam o nível de demanda pelos seus imóveis. A partir da 2ª metade de 2011, o governo brasileiro, visando a manutenção dos níveis de crescimento da economia, iniciou um processo de redução na taxa básica de juros. A Companhia acredita que eventuais pressões inflacionárias resultantes da redução na taxa básica de juros serão amplamente vigiadas, mitigando eventuais efeitos nocivos que os mesmos possam trazer à economia em geral. Neste caso, o modelo de negócios da BR Properties apresenta uma proteção natural contra aumentos de inflação, uma vez que todos os seus contratos de locação são indexados a algum índice inflacionário, e são reajustados anualmente pelos mesmos.

A Companhia continua se beneficiando dos níveis historicamente baixos de vacância nos mercados em que participa. A oferta reduzida, além da alta demanda por imóveis de qualidade contribuiu fortemente para o contínuo aumento nos aluguéis cobrados em nossos imóveis. A Companhia acredita que o novo estoque previsto para este ano não será suficiente para impactar significativamente os níveis de vacância do mercado ou de seu portfólio. Embora anteveja uma entrega de novo estoque maior para este ano, se comparado aos anos anteriores, a Companhia ressalta que uma fatia relevante deste novo estoque será entregue com áreas pré-locadas, um cenário incomum até então no mercado imobiliário comercial brasileiro. Diante deste cenário, a Companhia acredita na manutenção da vacância de seu portfólio em um nível historicamente baixo.

DESCRIÇÃO DOS NEGÓCIOS

Em 29 de março, a BR Properties concluiu a incorporação da One Properties, consolidando a Companhia com uma das maiores empresas de imóveis comerciais do país, com um portfólio superior a R\$11 bilhões em valor de mercado e aproximadamente 2 milhões de m² de área bruta locável. Com as propriedades recém-incorporadas, a BR Properties eleva consideravelmente a qualidade de seu portfólio, uma vez que grande parte do portfólio da extinta One Properties era composta por imóveis considerados "Triple AAA", o mais alto padrão entre as propriedades comerciais. Além disso, o portfólio combinado está presente nas 5 regiões do país, distribuído entre 14 estados, e possui uma base de locatários bastante diversificada, composta majoritariamente por empresas multinacionais de grande porte com ótima qualidade de crédito.

Em termos de resultados, o 1º. Trimestre de 2012 foi marcado pelo contínuo aumento na geração de receitas da Companhia, bem como pelos ganhos reais expressivos nas novas negociações e revisões de contratos existentes e uma manutenção em níveis historicamente baixos de nossa vacância financeira.

A receita líquida consolidada totalizou R\$101.192 mil no 1º. Trimestre de 2012, um aumento de 30% em relação ao 1º. Trimestre de 2011.

Comentário do Desempenho

Durante o período do 1º. Trimestre de 2012, nossas receitas brutas consolidadas de locações foram divididas entre as três classes de ativos em que atuamos, na seguinte proporção:

- Escritórios: as receitas do segmento totalizaram R\$ 52.400 mil, um aumento de 44% sobre o 1º. Trimestre de 2011, e representando 51% da receita total de locação;
- Galpões Industriais e Logísticos: as receitas do segmento totalizaram R\$ 39.900 mil, um aumento de 10% sobre o 1º. Trimestre de 2011, e representando 39% da receita total de locação;
- Lojas de Varejo: as receitas do segmento totalizaram R\$ 10.100 mil, um aumento de 73% sobre o 1º. Trimestre de 2011, e representando 10% da receita total de locação.

O EBITDA Ajustado, que exclui despesas não caixa como provisão de bônus, plano de opções, além de despesas não recorrentes referentes à incorporação da One Properties, totalizou R\$ 91.800 mil no 1º. Trimestre de 2012, um aumento de 34% em relação ao mesmo período do ano anterior, atingindo uma margem EBITDA de 91%, a maior do setor.

Em decorrência dos fatores descritos acima e de um impacto positivo decorrente de um ganho não-caixa no valor justo das propriedades para investimento no valor de R\$729,9 milhões, apresentamos ao final do 1º. Trimestre de 2012 um Lucro Líquido consolidado de R\$ 452.713 mil.

PRINCIPAIS FATOS OPERACIONAIS OCORRIDOS NO 1T12

Novas Locações

No trimestre, registramos novas locações de 58.113 m² de ABL, representando um ganho de aproximadamente R\$ 400 mil na Receita mensal consolidada.

Leasing spreads

No 1º. Trimestre de 2012, nossos ganhos reais (líquidos de inflação) nas revisões de contratos existentes totalizaram 36,1% e 13,1%, para escritórios e galpões, respectivamente. Nas novas locações assinadas, obtivemos ganhos de aproximadamente 34,0% e 0,4% quando comparados aos valores cobrados anteriormente para escritórios e galpões, respectivamente.

Vacância

Mantivemos nossa taxa de vacância consideravelmente abaixo dos principais mercados comerciais do país, ao apresentar uma vacância financeira de 1,1% e física de 1,0% ao término do 1º. Trimestre de 2012.

Empreendimentos em Construção

No dia 12 de abril de 2012, foi concedida pela Secretaria Municipal de Urbanismo do Rio de Janeiro, a "Certidão de Habite-se" referente ao imóvel Edifício Manchete. O imóvel encontra-se 100% locado para as empresas Statoil e British Petroleum.

A obra do Edifício Cidade Jardim encontra-se em estágio avançado, tendo já sido concluída a parte estrutural do imóvel. Com a conclusão do projeto, a Companhia adicionará mais um edifício classe Triplo A ao seu portfólio, com 6.792 m² de área bruta locável total.

As obras de construção do complexo de escritórios Panamérica Green Park, foram iniciadas no final de 2011, e encontram-se na fase de conclusão da estrutura do 1º bloco do complexo.

Neste momento, os seguintes imóveis estão em processo de revitalização e atualização de suas instalações técnicas: Edifícios Henrique Schaumann, Alexandre Dumas, MV9, São José, Santo Antonio e Business Park Itapevi.

Comentário do Desempenho

WTNU – Torre III

Foi recentemente concluída a fase estrutural do projeto WTNU – Torre III, imóvel localizado na cidade de São Paulo, na Marginal Pinheiros, junto à Ponte Eusébio Matoso. A localização estratégica do empreendimento oferece rápido acesso às principais rodovias como Castelo Branco, Dutra, Bandeirantes, Anhanguera, Fernão Dias, e Régis Bittencourt, além de estar ao lado de grandes shopping centers.

Ed. Centro Empresarial Senado

O edifício Centro Empresarial Senado encontra-se na fase final de construção, com entrega prevista para o último trimestre do ano. O edifício está localizado na cidade do Rio de Janeiro e será o maior *build-to-suit* do Brasil, locado inteiramente para a Petrobrás.

Complexo JK – Bloco D & E e Pateo Bandeirantes

Os edifícios Complexo JK – Bloco D & E e Pateo Bandeirantes tiveram suas obras finalizadas e aguardam somente a liberação da prefeitura para iniciar suas atividades. As torres do Complexo JK – Bloco D & E se encontram em cima do novo shopping JK Iguatemi, ao lado do Parque do Povo em São Paulo, com acesso direto a marginal do Rio Pinheiros. O edifício Pateo Bandeirantes está localizado na região da Nova Faria Lima em São Paulo, um dos pontos mais valorizados da Av. Brigadeiro Faria Lima.

Edifício Paulista

O Edifício Paulista teve seu *retrofit* finalizado e está em fase de acabamento interno. Ele está localizado em uma das mais importantes avenidas do país, Avenida Paulista em São Paulo e deve trazer à região uma excelente opção de espaço corporativo.

RECURSOS HUMANOS

O quadro de pessoal ao final do 1º. Trimestre de 2012 era de 49 funcionários, todos empregados no endereço da Companhia na cidade de São Paulo/ SP, representando um aumento em relação ao 1T11, quando o quadro continha 37 funcionários.

DIREITOS DOS ACIONISTAS E DADOS DE MERCADO

Ao final do período, o valor patrimonial por ação da BR Properties, que é calculado ao dividir o Patrimônio Líquido da Companhia pelo número total de ações emitidas na época, totalizava R\$ 23,43/ação. As ações da Companhia são negociadas no ambiente do Novo Mercado na Bolsa de Valores de São Paulo (Bovespa), cuja cotação no fechamento do pregão do dia 30 de março de 2012 era de R\$ 23,44/ação.

PERSPECTIVAS E PLANOS PARA O EXERCÍCIO EM CURSO E OS FUTUROS/ CONCLUSÃO

Pretendemos manter a mesma estratégia que nos tornou a maior empresa do setor, focando nas melhores e mais líquidas regiões do país e em imóveis de primeira qualidade nas três classes de ativos que temos exposição: escritórios, galpões industriais e logísticos e lojas de rua. Acreditamos que estamos bem posicionados para aproveitar o excelente momento do mercado imobiliário comercial atual, além da favorável conjuntura econômica vivenciada por nosso país, que tem registrado sólidas taxas de crescimento, baixo nível de desemprego e taxas de juros historicamente baixas.

Comentário do Desempenho

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

Nos termos da Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, a Companhia informa que a sua política de contratação de prestação de serviços não relacionados à auditoria externa se substancia nos princípios que preservam a independência do auditor. Tais princípios se baseiam no fato de que o auditor independente não deve auditar seu próprio trabalho, não pode exercer funções gerenciais, não deve advogar por seu cliente ou prestar quaisquer outros serviços que sejam considerados proibidos pelas normas vigentes, mantendo desta forma a independência nos trabalhos realizados.

Durante o 1º. Trimestre de 2012, a KPMG Auditores Independentes não prestou nenhum outro serviço, que não os de revisão das informações trimestrais de 31 de março de 2012.

DECLARAÇÃO DA DIRETORIA

Nos termos da Instrução Normativa CVM 480/09, a Diretoria da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com a opinião expressa no relatório das informações trimestrais dos auditores independentes e com as informações trimestrais relativas a 31 de março de 2012.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2012

(Em milhares de reais)

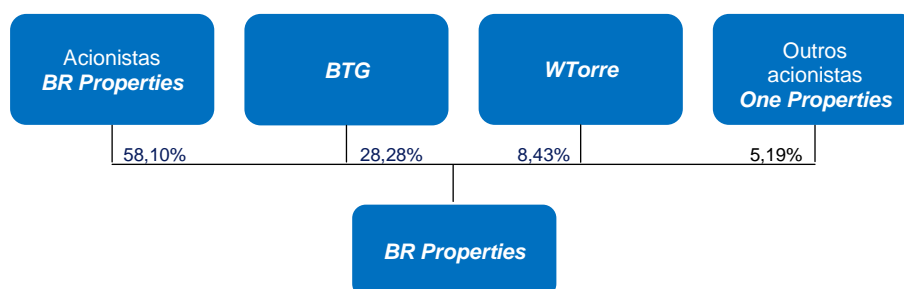
1. Contexto

As informações trimestrais individuais e consolidadas da BR Properties S.A. (“Companhia”) relativas ao período findo em 31 de março de 2012 foram autorizadas para emissão de acordo com a resolução dos membros do Conselho de Administração em 15 de maio de 2012. Constituída como uma “Sociedade Anônima” domiciliada no Brasil, as ações da Companhia são negociadas na BM&FBOVESPA pelo código “BRPR3”. A sede social está localizada na Avenida das Nações Unidas, 12.495 – 18º. Andar - São Paulo, SP.

A BR Properties S.A. e suas controladas e controladas em conjunto (doravante referidas como “Companhia”) tem como atividade preponderante a aquisição, a administração, o arrendamento e a venda de imóveis comerciais no Brasil, principalmente edifícios e andares comerciais e de escritórios, lojas de varejo e galpões, desde que sejam ativos existentes ou construídos sob medida (“built to suit”). A Companhia também desenvolve e contrata com terceiros a construção de novos imóveis, os quais serão incorporados ao seu portfólio para locação.

Em 14 de janeiro de 2012, as empresas WTorre S.A. (WTorre) e Banco BTG Pactual S.A. (BTG) controladoras da One Properties S.A., e a BR Properties S.A. celebraram um “Acordo de incorporação e outras avenças”, tendo por objeto a incorporação da totalidade do patrimônio da One Properties pela BR Properties, com a conseqüente extinção da One Properties e emissão aos seus acionistas, na proporção de suas participações na One Properties, de um total de 129.813.498 novas ações ordinárias da BR Properties.

Em 29 de março de 2012, através de Assembleia Geral Extraordinária, os acionistas aprovaram a incorporação da One Properties S.A.. O atual quadro acionário da BR Properties é demonstrado a seguir:



Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2012

(Em milhares de reais)

2. Apresentação das informações trimestrais

2.1 Base de preparação das informações trimestrais individuais e consolidadas

As informações contábeis trimestrais consolidadas da Companhia, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2012, foram preparadas de acordo com o CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e a IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standard Board* - IASB e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais – ITR.

As informações trimestrais individuais da controladora foram preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76 alteradas pela Lei nº 11.638/07 e pela Lei nº 11.941/09, CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais – ITR.

As informações contábeis intermediárias individuais apresentam a avaliação dos investimentos em controladas, empreendimentos controlados em conjunto e coligadas pelo método da equivalência patrimonial, de acordo com a legislação brasileira vigente. Dessa forma, essas informações contábeis intermediárias individuais não são consideradas como estando conforme as IFRSs, que exigem a avaliação desses investimentos nas demonstrações separadas da controladora pelo seu valor justo ou pelo custo de aquisição.

Como não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado atribuível aos acionistas da controladora, constantes nas informações contábeis intermediárias consolidadas preparadas de acordo com o CPC 21(R1) e a IAS 34, e o patrimônio líquido e o resultado da controladora, constantes nas informações contábeis individuais preparadas de acordo com o CPC 21(R1), a Companhia optou por apresentar essas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas em um único conjunto de informações trimestrais.

Adicionalmente, a Administração da Companhia optou por apresentar o conjunto completo de Notas explicativas nas informações contábeis trimestrais, sendo que a forma e o conteúdo dessas informações estão em conformidade com os requisitos do Pronunciamento Técnico CPC 26 – Apresentação das Demonstrações Contábeis e IAS 27 para o conjunto completo de demonstrações contábeis.

As informações trimestrais individuais e consolidadas são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional da controladora e das controladas.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2012

(Em milhares de reais)

2.2 Base de consolidação

As informações trimestrais consolidadas incluem as operações da Companhia e das seguintes empresas controladas, cuja participação percentual na data do balanço é assim resumida:

	2012		2011	
	% Participação	Critério de consolidação	% Participação	Critério de consolidação
Sociedades controladas diretas				
BRPR I Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR II Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR III Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR V Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR VIII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR IX Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR X Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XI Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XIV Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XV Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XVI Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XVII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XVIII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XX Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XXI Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XXII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XXIII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XXIV Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XXV Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XXVII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XXVIII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XXIX Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XXX Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XXXI Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XXXII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XXXIII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XXXIV Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XXXV Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XXXVI Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XXXVII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR A Adm. de Ativos Imobiliários Ltda	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR Participações S/A	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR 39 (WTORRE AGUAS CLARAS)	99,99	Integral	-	-
BRPR 40(WTORRE CVA C)	99,99	Integral	-	-
BRPR 41(WTORRE CB)	99,99	Integral	-	-
BRPR 42 (WTORRE CJ)	99,99	Integral	-	-
BRPR 43 (WTORRE COLÔMBIA)	99,99	Integral	-	-
BRPR 44 (WTORRE CRJ)	99,99	Integral	-	-
BRPR 45 (WTORRE FIDES SECURITIZADORA)	99,99	Integral	-	-
BRPR 46 (WTORRE NSBC SECURITIZADORA)	99,99	Integral	-	-
BRPR 47 (WTORRE PETRO)	99,99	Integral	-	-
BRPR 48 (WTORRE RECIFE)	99,99	Integral	-	-
BRPR 49 (WTORRE RESENDE)	99,99	Integral	-	-
BRPR 51(WTORRE SECURITIZADORA)	99,99	Integral	-	-
BRPR 52 (WTORRE TSSP SECURITIZADORA)	99,99	Integral	-	-
BRPR 53 (WTORRE TC SECURITIZADORA)	99,99	Integral	-	-
BRPR 54 (WTORRE VINHEDO)	99,99	Integral	-	-
BRPR 55 (WTORRE VPA SECURITIZADORA)	99,99	Integral	-	-
BRPR 56 (WTORRE VRJ SECURITIZADORA)	99,99	Integral	-	-
BRPR 57 (WTORRE VSP)	99,99	Integral	-	-
BRPR 58 (WTORRE VWR)	99,99	Integral	-	-
BRPR 59 (WTORRE XXXIII)	99,99	Integral	-	-
BRPR 60 (WTORRE XXXIV)	99,99	Integral	-	-
BRPR 61(WTORRE BRASILIA)	99,99	Integral	-	-
BRPR 62 (WTORRE CAMPO LARGO)	99,99	Integral	-	-
BRPR 66 (WTORRE LAPA)	99,99	Integral	-	-
BRPR 67 (WTORRE SPE XV)	99,99	Integral	-	-
Fundos de investimentos imobiliários				
Fundo de investimento imobiliário Ventura II	100	Integral	50	Proporcional
Fundo de investimento Imobiliário Comercial Progressivo II	100	Integral	100	Integral
Desenvolvimento 2 FII (JK D/E)	100	Integral	-	-
Sociedades de controle compartilhado				
SPE PP II Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	Proporcional	50	Proporcional
ESA SPE Empreendimentos e Participações Ltda.	50	Proporcional	50	Proporcional

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2012

(Em milhares de reais)

2. Apresentação das informações trimestrais -- continuação

2.2 Base de consolidação -- continuação

Os resultados das subsidiárias (inclusive Fundos de Investimento Imobiliário) durante os períodos de três meses encerrados em 31 de março de 2012 e 2011 estão incluídos nas demonstrações consolidadas do resultado desde a data da sua aquisição.

A controlada BRPR I Empreendimentos e Participações Ltda. consolida as informações financeiras de sua subsidiária integral BRPR VI Empreendimentos e Participações Ltda. A controlada BRPR XI Empreendimentos e Participações Ltda. consolida as informações financeiras da SPE Cidade Jardim Empreendimento Imobiliário Ltda. proporcionalmente à sua participação de 50% no capital votante e total desta entidade. A controlada BRPR XVIII Empreendimentos e Participações Ltda. consolida as informações financeiras de sua subsidiária integral BRPR XXVI Empreendimentos e Participações Ltda. A controlada BRPR 39 Empreendimentos e Participações Ltda. consolida as informações financeiras de sua subsidiária integral BRPR 38 Empreendimentos e Participações Ltda. A Companhia e as controladas BRPR III Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR X Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR XXV Empreendimentos e Participações Ltda. e BRPR XXVII Empreendimentos e Participações Ltda. consolidam as informações financeiras do Ventura II-A Fundo de Investimento Imobiliário proporcionalmente às suas respectivas participações, as quais, tomadas em conjunto, representam 50% do Fundo.

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição, sendo esta a data na qual a Companhia obtém controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que esse controle deixe de existir. As informações financeiras das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora, utilizando políticas contábeis consistentes. Todos os saldos intergrupo, receitas e despesas e ganhos e perdas não realizados, oriundos de transações intergrupo, são eliminados por completo.

2.3 Reconhecimento de receita

A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados para a Companhia e quando possa ser mensurada de forma confiável. A receita é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos. A Companhia avalia as transações de receita de acordo com os critérios específicos para determinar se está atuando como agente ou principal e, ao final, concluiu que está atuando como principal em todos os seus contratos de receita. Os critérios específicos, a seguir, devem também ser satisfeitos antes de haver reconhecimento de receita:

Receita de aluguel

As receitas de aluguéis resultantes de arrendamentos mercantis operacionais das propriedades para investimento são reconhecidas de forma linear ao longo do prazo dos compromissos de arrendamento mercantil.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2012

(Em milhares de reais)

2. Apresentação das informações trimestrais -- continuação

2.3 Reconhecimento de receita -- continuação

Receita de juros

Para todos os instrumentos financeiros avaliados ao custo amortizado e ativos financeiros que rendem juros, a receita ou despesa financeira é contabilizada utilizando-se a taxa de juros efetiva, que desconta exatamente os pagamentos ou recebimentos futuros estimados de caixa ao longo da vida estimada do instrumento financeiro ou em um período de tempo mais curto, quando aplicável, ao valor contábil líquido do ativo ou passivo financeiro. A receita de juros é incluída na rubrica receita financeira, na demonstração do resultado.

O resultado do período é apurado pelo regime de competência. Adicionalmente, a política da Companhia é a de registrar os gastos no período de vacância dos imóveis nas despesas gerais e administrativas.

2.4 Conversão de saldos denominados em moeda estrangeira

As transações em moeda estrangeira são inicialmente registradas à taxa de câmbio da moeda funcional em vigor na data da transação.

Os ativos e passivos monetários denominados em moeda estrangeira são reconvertidos para a moeda funcional com base na taxa de câmbio em vigor na data do balanço.

Todas as diferenças de conversão de moeda estrangeira para moeda funcional são registradas na demonstração do resultado.

2.5 Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo; por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

As aplicações financeiras incluídas como caixa e equivalentes de caixa são classificadas na categoria "ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado".

2.6 Contas a receber de clientes

Estão apresentadas a valores de realização, sendo que a que a provisão para créditos de liquidação duvidosa é calculada com base nas perdas avaliadas como prováveis de perdas na realização das contas a receber. As despesas com a constituição da provisão para créditos de liquidação duvidosa foram registradas na rubrica "Despesas operacionais" na demonstração do resultado.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2012

(Em milhares de reais)

2.7 Investimentos em controladas

Os investimentos da Companhia em suas controladas são avaliados com base no método da equivalência patrimonial, conforme CPC 18 – IAS 28, para fins das informações financeiras da controladora.

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento na controlada é contabilizado no balanço patrimonial da controladora ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária na controlada. Na controladora, o ágio relacionado com a controlada é incluído no valor contábil do investimento, não sendo amortizado. Em função do ágio fundamentado em rentabilidade futura (*goodwill*) integrar o valor contábil do investimento na controlada (não é reconhecido separadamente), ele não é testado separadamente em relação ao seu valor recuperável.

A participação societária na controlada é apresentada na demonstração do resultado da controladora como resultado de equivalência patrimonial, representando o lucro líquido atribuível aos acionistas da controlada.

As informações financeiras das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da Companhia. Quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua controlada. A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento na controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado.

Quando ocorrer perda de influência significativa sobre a controlada, a Companhia avalia e reconhece o investimento neste momento a valor justo. Será reconhecida no resultado qualquer diferença entre o valor contábil da coligada no momento da perda de influência significativa e o valor justo do investimento remanescente e resultados da venda.

2.8 Combinações de negócios

Combinações de negócios a partir de 1º de janeiro de 2009

Combinações de negócios são contabilizadas utilizando o método de aquisição. O custo de uma aquisição é mensurado pela soma da contraprestação transferida, avaliada com base no valor justo na data de aquisição, e o valor de qualquer participação de não controladores na adquirida. Para cada combinação de negócio, a adquirente deve mensurar a participação de não controladores na adquirida pelo valor justo ou com base na sua participação nos ativos líquidos identificados na adquirida. Custos diretamente atribuíveis à aquisição devem ser contabilizados como despesa quando incorridos.

Ao adquirir um negócio, a Companhia avalia os ativos e passivos financeiros assumidos com o objetivo de classificá-los e alocá-los de acordo com os termos contratuais, as circunstâncias econômicas e as condições pertinentes na data de aquisição, o que inclui a

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2012

(Em milhares de reais)

segregação, por parte da adquirida, de derivativos embutidos existentes em contratos hospedeiros na adquirida. Se a combinação de negócios for realizada em estágios, o valor justo na data de aquisição da participação societária previamente detida no capital da adquirida é reavaliado a valor justo na data de aquisição, sendo os impactos reconhecidos na demonstração do resultado.

Qualquer contraprestação contingente a ser transferida pela adquirente será reconhecida a valor justo na data de aquisição. Alterações subsequentes no valor justo da contraprestação contingente considerada como um ativo ou como um passivo, deverão ser reconhecidas de acordo com o CPC 38 – IAS 39 na demonstração do resultado ou em outros resultados abrangentes. Se a contraprestação contingente for classificada como patrimônio, não deverá ser reavaliada até que seja finalmente liquidada no patrimônio.

Inicialmente, o ágio é mensurado como sendo o excedente da contraprestação transferida em relação aos ativos líquidos adquiridos (ativos identificáveis adquiridos, líquidos e os passivos assumidos). Se a contraprestação for menor do que o valor justo dos ativos líquidos adquiridos, a diferença deverá ser reconhecida como ganho na demonstração do resultado.

Após o reconhecimento inicial, o ágio é mensurado pelo custo, deduzido de quaisquer perdas acumuladas do valor recuperável. Para fins de teste do valor recuperável, o ágio adquirido em uma combinação de negócios é, a partir da data de aquisição, alocado a cada uma das unidades geradoras de caixa que se espera sejam beneficiadas pelas sinergias da combinação, independentemente de outros ativos ou passivos da adquirida serem atribuídos a essas unidades.

Quando um ágio fizer parte de uma unidade geradora de caixa e uma parcela dessa unidade for alienada, o ágio associado à parcela alienada deve ser incluído no custo da operação ao apurar-se o ganho ou a perda na alienação. O ágio alienado nessas circunstâncias é apurado com base nos valores proporcionais da parcela alienada em relação à unidade geradora de caixa mantida.

2.9 Participação em *Joint Ventures*

A Companhia mantém participação em *joint venture*, na qual os empreendedores mantêm acordo contratual que estabelece o controle conjunto de várias atividades da Companhia. A Companhia reconhece sua participação na *joint venture* utilizando a consolidação proporcional. A Companhia combina sua participação nos ativos, passivos, receitas e despesas da *joint venture*, linha por linha, nas suas informações financeiras consolidadas.

As informações financeiras da *joint venture* são preparadas para o mesmo período de divulgação da Companhia. Os ajustes são efetuados, quando necessário, para alinhar as políticas contábeis com as adotadas pela Companhia.

Ajustes são efetuados nas demonstrações consolidadas da Companhia com o objetivo de eliminar a participação da Companhia nos saldos intergrupo, receitas e despesas e ganhos e perdas não realizados sobre transações entre a Companhia e sua *joint venture*. Perdas em transações são reconhecidas imediatamente se a perda fornece evidências de redução do valor realizável de ativos. A *joint venture* é proporcionalmente consolidada até a data em que a Companhia deixe de exercer controle conjunto.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2012

(Em milhares de reais)

Quando ocorrer perda de controle conjunto, e contanto que esta investida não se torne controlada, a Companhia passa a mensurar esse investimento a valor justo a partir de então. No momento da perda de controle conjunto, será reconhecida na demonstração do resultado qualquer diferença entre o valor contábil da antiga *joint venture* e o valor justo do investimento, bem como eventuais resultados da venda da *joint venture*. Quando o investimento remanescente mantiver influência significativa, será contabilizado como investimento em uma controlada, conforme descrito na nota 2.7.

2.10 Arrendamentos mercantis

Arrendamentos mercantis para os quais a Companhia não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios da posse do ativo são classificados como arrendamentos mercantis operacionais. Custos diretos iniciais incorridos na negociação de arrendamentos mercantis operacionais são capitalizados e reconhecidos ao longo do prazo do arrendamento com base semelhante ao reconhecimento da receita de aluguel. Aluguéis contingentes são reconhecidos como receita ao longo do tempo em que eles são auferidos.

2.11 Propriedades para investimento

Propriedades para investimento são inicialmente mensuradas ao custo, incluindo custos da transação. Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimento são apresentadas ao valor justo, que reflete as condições de mercado na data do balanço. O ajuste a valor justo é apurado considerando o valor justo do imóvel, menos o custo atribuídos do imóvel (custo histórico líquido do imóvel mais o valor líquido da reavaliação previa mantida), sendo que nos casos em que é identificada uma variação positiva ou negativa (ganho ou perda) no valor justo das propriedades para investimento o ajuste é reconhecido integralmente no resultado do período. .

Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando deixam de ser permanentemente utilizadas e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda. A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa.

A metodologia e as premissas utilizadas para a mensuração do valor justo estão descritas detalhadamente na Nota Explicativa no. 10.

2.12 Ativos não circulantes mantidos para venda

Os ativos não circulantes classificados como mantidos para venda são mensurados com base no menor valor entre o valor contábil e o valor justo, deduzido dos custos de venda.

Esses ativos são classificados como mantidos para venda se seus valores contábeis forem recuperados por meio de uma transação de venda, em vez de por meio de uso contínuo. Essa condição é considerada cumprida apenas quando a venda for altamente provável e o ativo a ser alienado estiver disponível para venda imediata na sua condição atual. A administração deve comprometer-se com a venda dentro de um ano a partir da data de classificação.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2012

(Em milhares de reais)

2.13 Custos de captação

Custos de captação de recursos de terceiros

Custos de empréstimos diretamente atribuíveis na captação de recursos por meio da contratação de empréstimos ou financiamentos ou pela emissão de títulos de dívida relacionadas com a aquisição de uma propriedade para investimento, são reconhecidos como custos da transação. Nesse caso, a taxa é diferida até que a liquidação financeira ocorra. Quando não houver evidências da probabilidade de a liquidação financeira de parte ou da totalidade do empréstimo e financiamento, a taxa é capitalizada como um pagamento antecipado de serviços de liquidez e amortizada durante o período do empréstimo e financiamento ao qual se relaciona.

Custos na emissão de ações

Os custos incorridos nas emissões de ações são contabilizados em conta específica redutora de patrimônio líquido.

2.14 Impostos

Imposto sobre receitas de aluguel e serviços prestados

As receitas de aluguel das propriedades para investimento e dos serviços prestados estão sujeitas aos seguintes impostos e contribuições, pelas seguintes alíquotas básicas:

Impostos e contribuições	Sigla	Alíquotas
Programa de Integração Social Contribuição Social para Financiamento da Seguridade Social	PIS COFINS	1,65% 7,6%

Esses encargos são apresentados como deduções das receitas de aluguel e de serviços prestados, conforme demonstrado na Nota 18.

Imposto de renda e contribuição social – correntes

Ativos e passivos tributários correntes do último período e de anos anteriores são mensurados ao valor recuperável esperado ou a pagar para as autoridades fiscais. As alíquotas de imposto e as leis tributárias usadas para calcular o montante são aquelas que estão em vigor ou substancialmente em vigor na data do balanço.

Imposto de renda e contribuição social correntes relativos a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido são reconhecidos no patrimônio líquido. A administração periodicamente avalia a posição fiscal das situações nas quais a regulamentação fiscal requer interpretação e estabelece provisões quando apropriado.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas empresas controladas optaram pelo regime de lucro presumido.

Impostos diferidos

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2012

(Em milhares de reais)

Imposto diferido é gerado por diferenças temporárias na data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis. Impostos diferidos passivos são reconhecidos para todas as diferenças tributárias temporárias, exceto:

- ► quando o imposto diferido passivo surge do reconhecimento inicial de ágio ou de um ativo ou passivo em uma transação que não for uma combinação de negócios e, na data da transação, não afeta o lucro contábil ou o lucro ou prejuízo fiscal; e
- ► sobre as diferenças temporárias tributárias relacionadas com investimentos em controladas, em que o período da reversão das diferenças temporárias pode ser controlado e é provável que as diferenças temporárias não sejam revertidas no futuro próximo.

Impostos diferidos ativos são reconhecidos para todas as diferenças temporárias dedutíveis, créditos e perdas tributárias não utilizados, na extensão em que seja provável que o lucro tributável esteja disponível para que as diferenças temporárias dedutíveis possam ser realizadas, exceto:

- ► quando o imposto diferido ativo relacionado com a diferença temporária dedutível é gerado no reconhecimento inicial do ativo ou passivo em uma transação que não é uma combinação de negócios e, na data da transação, não afeta o lucro contábil ou o lucro ou prejuízo fiscal; e
- ► sobre as diferenças temporárias dedutíveis associadas com investimentos em controladas, impostos diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que for provável que as diferenças temporárias sejam revertidas no futuro próximo e o lucro tributável esteja disponível para que as diferenças temporárias possam ser utilizadas.

O valor contábil dos impostos diferidos ativos é revisado em cada data do balanço e baixado na extensão em que não é mais provável que lucros tributáveis estarão disponíveis para permitir que todo ou parte do ativo tributário diferido venha a ser utilizado. Impostos diferidos ativos baixados são revisados a cada data do balanço e são reconhecidos na extensão em que se torna provável que lucros tributáveis futuros permitirão que os ativos tributários diferidos sejam recuperados.

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados à taxa de imposto que é esperada de ser aplicável no ano em que o ativo será realizado ou o passivo liquidado, com base nas taxas de imposto (e lei tributária) que foram promulgadas na data do balanço. Imposto diferido relacionado a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido também é reconhecido no patrimônio líquido, e não na demonstração do resultado. Itens de imposto diferido são reconhecidos de acordo com a transação que originou o imposto diferido, no resultado do período ou diretamente no patrimônio líquido.

Impostos diferidos ativos e passivos serão apresentados líquidos se existe um direito legal ou contratual para compensar o ativo fiscal contra o passivo fiscal e os impostos diferidos são relacionados à mesma entidade tributada e sujeitos à mesma autoridade tributária.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2012

(Em milhares de reais)

2.16 Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas ou operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas, e caso o valor contábil líquido exceda o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda.

Na estimativa do valor em uso do ativo, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos impostos que reflita o custo médio ponderado de capital para a indústria em que opera a unidade geradora de caixa. O valor líquido de venda é determinado, sempre que possível, com base em contrato de venda firme em uma transação em bases comutativas, entre partes conhecedoras e interessadas, ajustado por despesas atribuíveis à venda do ativo, ou, quando não há contrato de venda firme, com base no preço de mercado de um mercado ativo, ou no preço da transação mais recente com ativos semelhantes.

2.17 Transações envolvendo pagamentos em ações

Funcionários (inclusive executivos sênior) da Companhia recebem remuneração em forma de pagamento baseado em ações, em que os funcionários prestam serviços em troca de títulos patrimoniais (“transações liquidadas com títulos patrimoniais”).

Transações liquidadas com títulos patrimoniais

O custo de transações com funcionários liquidadas com instrumentos patrimoniais, e com prêmios outorgados, é mensurado com base no valor justo na data em que foram outorgados. Para determinar o valor justo, a Companhia utiliza um modelo de precificação externo, o qual utiliza um método de valorização apropriado. Maiores detalhes estão demonstrados na Nota 17f.

O custo de transações liquidadas com títulos patrimoniais é reconhecido, em conjunto com um correspondente aumento no patrimônio líquido, ao longo do período em que a performance e/ou condição de serviço são cumpridos, com término na data em que o funcionário adquire o direito completo ao prêmio (data de aquisição). A despesa acumulada reconhecida para as transações liquidadas com instrumentos patrimoniais em cada data-base até a data de aquisição reflete a extensão em que o período de aquisição tenha expirado e a melhor estimativa da Companhia do número de títulos patrimoniais que serão adquiridos.

A despesa ou crédito na demonstração do resultado do período é registrado em “plano de opção de compra de ações” e representa a movimentação em despesa acumulada reconhecida no início e fim daquele período.

Em uma transação liquidada com títulos patrimoniais em que o plano é modificado, a despesa mínima reconhecida em “plano de opção de compra de ações” correspondente às despesas como se os termos não tivessem sido alterados. Uma despesa adicional é

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2012

(Em milhares de reais)

reconhecida para qualquer modificação que aumenta o valor justo total do contrato de pagamentos liquidados com títulos patrimoniais, ou que de outra forma beneficia o funcionário, mensurada na data da modificação.

Quando um prêmio de liquidação com instrumentos patrimoniais é cancelado, o mesmo é tratado como se tivesse sido adquirido na data do cancelamento, e qualquer despesa não reconhecida do prêmio é reconhecida imediatamente. Isto inclui qualquer prêmio em que as condições de não aquisição dentro do controle da Companhia ou da contraparte não são cumpridas. Porém, se um novo plano substitui o plano cancelado, e é designado como plano substituto na data de outorga, o plano cancelado e o novo plano são tratados como se fossem uma modificação ao plano original, conforme descrito no parágrafo anterior. Todos os cancelamentos de transações liquidadas com títulos patrimoniais são tratados da mesma forma.

O efeito de diluição das opções em aberto é refletido como diluição de ação adicional no cálculo do resultado por ação diluído (nota 23).

2.18 Outros benefícios a empregados

Os benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, em adição a remuneração fixa (salários e contribuições para a seguridade social - INSS, férias, 13º salário), remunerações variáveis como participação nos lucros e bônus. Esses benefícios são registrados no resultado do período quando a Companhia tem uma obrigação com base em regime de competência, à medida que são incorridos.

2.19 Instrumentos financeiros – Reconhecimento inicial e mensuração subsequente

Reconhecimento inicial e mensuração

Os instrumentos financeiros da Companhia são representados pelo caixa e equivalentes de caixa, contas a receber, contas a pagar, bônus perpétuos, empréstimos e financiamentos e instrumentos financeiros derivativos. Os instrumentos são reconhecidos inicialmente pelo seu valor justo acrescido dos custos diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, exceto os instrumentos financeiros classificados na categoria de instrumentos avaliados ao valor justo por meio do resultado, para os quais os custos são registrados no resultado do exercício.

Mensuração subsequente

A mensuração dos ativos e passivos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado: Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem ativos financeiros mantidos para negociação e ativos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado. Ativos financeiros são classificados como mantidos para negociação se forem adquiridos com o objetivo de venda no curto prazo.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2012

(Em milhares de reais)

A Companhia avaliou seus ativos financeiros a valor justo por meio do resultado, pois pretende negociá-los em um curto espaço de tempo. Quando a Companhia não estiver em condições de negociar esses ativos financeiros em decorrência de mercados inativos, e a intenção da Administração em vendê-los no futuro próximo sofrer mudanças significativas, a Companhia pode optar em reclassificar esses ativos financeiros em determinadas circunstâncias. A reclassificação para empréstimos e contas a receber, disponíveis para venda ou mantidos até o vencimento, depende da natureza do ativo.

Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado: Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento a valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros são classificados como mantidos para negociação quando forem adquiridos com o objetivo de venda no curto prazo. Esta categoria inclui instrumentos financeiros derivativos contratados pela Companhia que não satisfazem os critérios de contabilização de hedge definidos pelo CPC 38 (IAS 39). Derivativos, incluído os derivativos embutidos que não são relacionados ao contrato principal e que devem ser separados, também são classificados como mantidos para negociação, a menos que sejam designados como instrumentos de hedge efetivos.

Ganhos e perdas de passivos para negociação são reconhecidos na demonstração do resultado.

Empréstimos e financiamentos: Após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

2.20 Instrumentos financeiros derivativos e contabilidade de hedge

Reconhecimento inicial e mensuração subsequente

A Companhia utiliza instrumentos financeiros derivativos, como contratos a termo de moeda, e *swaps* de taxa de juros para fornecer proteção contra o risco de variação das taxas de câmbio e o risco de variação das taxas de juros, respectivamente.

Os instrumentos financeiros derivativos designados em operações de *hedge* são inicialmente reconhecidos ao valor justo na data em que o contrato de derivativo é contratado, sendo reavaliados subsequentemente também ao valor justo. Derivativos são apresentados como ativos financeiros quando o valor justo do instrumento for positivo, e como passivos financeiros quando o valor justo for negativo.

Quaisquer ganhos ou perdas resultantes de mudanças no valor justo de derivativos durante o período são lançados diretamente na demonstração de resultado, com exceção da parcela eficaz dos *hedges* de fluxo de caixa, que é reconhecida diretamente no patrimônio líquido em outros resultados abrangentes.

Para os fins de contabilidade de *hedge* (*hedge accounting*), existem as seguintes classificações:

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2012

(Em milhares de reais)

- ► *hedge* de valor justo, ao fornecer proteção contra a exposição às alterações no valor justo de ativo ou passivo reconhecido ou de compromisso firme não reconhecido, ou de parte identificada de tal ativo, passivo ou compromisso firme, que seja atribuível a um risco particular e possa afetar o resultado; ou
- ► *hedge* de fluxo de caixa, ao fornecer proteção contra a variação nos fluxos de caixa que seja atribuível a um risco particular associado a um ativo ou passivo reconhecido ou a uma transação prevista altamente provável e que possa afetar o resultado; ou

No reconhecimento inicial de uma relação de *hedge*, a Companhia classifica formalmente e documenta a relação de *hedge* à qual a Companhia deseja aplicar contabilidade de *hedge*, bem como o objetivo e a estratégia de gestão de risco da administração para levar a efeito o *hedge*. A documentação inclui a identificação do instrumento de *hedge*, o item ou transação objeto de *hedge*, a natureza do risco objeto de *hedge*, a natureza dos riscos excluídos da relação de *hedge*, a demonstração prospectiva da eficácia da relação de *hedge* e a forma em que a Companhia irá avaliar a eficácia do instrumento de *hedge* para fins de compensar a exposição a mudanças no valor justo do item objeto de *hedge* ou fluxos de caixa relacionados ao risco objeto de *hedge*. Quanto ao *hedge* de fluxos de caixa, a demonstração do caráter altamente provável da transação prevista objeto do *hedge*, assim como os períodos previstos de transferência dos ganhos ou perdas decorrentes dos instrumentos de *hedge* do patrimônio líquido para o resultado, são também incluídos na documentação da relação de *hedge*. Espera-se que esses *hedges* sejam altamente eficazes para compensar mudanças no valor justo ou fluxos de caixa, sendo permanentemente avaliados para verificar se foram, de forma efetiva, altamente eficaz ao longo de todos os períodos-base para os quais foram destinados.

Hedges que satisfazem os critérios para sua contabilidade são registrados da seguinte forma:

Hedge de valor justo

O ganho ou a perda resultante das mudanças do valor justo de um instrumento de *hedge* (para instrumento de *hedge* derivativo) ou do componente cambial da sua quantia escriturada medido de acordo com o CPC 02 (para instrumento de *hedge* não derivativo) deve ser reconhecido no resultado. O ganho ou a perda resultante do item coberto atribuível ao risco coberto deve ajustar a quantia escriturada do item coberto a ser reconhecido no resultado. As mudanças do valor justo do instrumento de *hedge* e as mudanças do valor justo do item objeto de *hedge* atribuível ao risco coberto são reconhecidas na linha da demonstração de resultado relacionada ao item objeto de *hedge*.

A mudança no valor justo de um derivativo de taxa de juros designado numa relação de *hedge* é reconhecida no resultado financeiro. A mudança no valor justo do item objeto de *hedge* relacionado ao risco objeto de *hedge* é registrada como ajuste do valor contábil do item objeto de *hedge*, sendo também reconhecida no resultado financeiro.

Se o item objeto de *hedge* for baixado, o valor justo não amortizado é reconhecido imediatamente na demonstração do resultado.

Quando um compromisso firme não reconhecido é designado como um item objeto de *hedge* numa relação de *hedge*, a variação do valor justo do compromisso firme atribuível

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2012

(Em milhares de reais)

ao risco coberto é reconhecida como um ativo financeiro quando ela for positiva ou como um passivo financeiro quando ela for negativa, com o reconhecimento de um correspondente ganho ou perda na demonstração do resultado. O saldo acumulado no balanço patrimonial, decorrente das variações sucessivas do valor justo do compromisso firme atribuível ao risco coberto, será transferido para o saldo do item objeto de *hedge* no momento do reconhecimento inicial (reconhecimento do saldo das contas a pagar ou das contas a receber).

A Companhia tem *swap* de taxa de juros para proteção contra a exposição a mudanças no valor justo dos seus empréstimos. Vide Nota 22 para maiores detalhes.

Classificação entre curto e longo prazo

Instrumentos derivativos não classificados como instrumento de *hedge* eficaz são classificados como de curto e longo prazo ou segregados em parcela de curto prazo ou de longo prazo com base em uma avaliação dos fluxos de caixa contratados.

- ► Quando a Companhia mantiver um derivativo como *hedge* econômico (e não aplicar contabilidade de *hedge*), por um período superior a 12 meses após a data do balanço, o derivativo é classificado como de longo prazo (ou segregado em parcela de curto e longo prazo), consistentemente com a classificação do item correspondente.
- ► Os derivativos embutidos que não estão intimamente relacionados ao contrato principal são classificados de forma consistente com os fluxos de caixa do contrato principal.
- ► Os instrumentos derivativos designados como tal e que são efetivamente instrumentos de *hedge* eficazes são classificados de forma consistente com a classificação do correspondente item objeto de *hedge*.

O instrumento derivativo é segregado em parcela de curto prazo e de longo prazo apenas quando uma alocação confiável puder ser feita.

2.21 Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço quando se trata de recurso controlado pela Companhia decorrente de eventos passados e do qual se espera que resultem em benefícios econômicos futuros.

Um passivo é reconhecido no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-la.

2.22 Apresentação do Resultado abrangente

A demonstração do resultado abrangente não está sendo apresentada, pois não há valores a serem apresentados sobre esse conceito, ou seja, o resultado do exercício é igual ao resultado abrangente total.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2012

(Em milhares de reais)

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Julgamentos

A preparação das informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia requer que a administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das informações trimestrais.

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

No processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia, a administração fez os seguintes julgamentos que têm efeito mais significativo sobre os valores reconhecidos nas informações trimestrais consolidadas:

Estimativas e Premissas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo período financeiro, são discutidas a seguir.

Valor justo das Propriedades para Investimento

A Companhia apresenta suas propriedades para investimento a valor justo, sendo as mudanças no valor justo reconhecidas na demonstração do resultado. A Companhia contratou avaliadores independentes especializados para determinar o valor justo em 31 de dezembro de 2011 e especialistas internos para 31 de março de 2012.

As principais premissas adotadas para determinar o valor justo da propriedade para investimento são detalhadas na Nota 10.

Transações com Pagamentos Baseados em Ações

A Companhia mensura o custo de transações liquidadas com ações com funcionários baseado no valor justo dos instrumentos patrimoniais na data da sua outorga. A estimativa do valor justo dos pagamentos com base em ações requer a determinação do modelo de avaliação mais adequado para a concessão de instrumentos patrimoniais, o que depende dos termos e condições da concessão. Isso requer também a determinação dos dados mais adequados para o modelo de avaliação, incluindo a vida esperada da opção, volatilidade e rendimento de dividendos e correspondentes premissas. As premissas e modelos utilizados para estimar o valor justo dos pagamentos baseados em ações são divulgados na nota 17f.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2012

(Em milhares de reais)

Impostos

Existem incertezas com relação à interpretação de regulamentos tributários complexos e ao valor e época de resultados tributáveis futuros. Dado o amplo aspecto de relacionamentos de negócios internacionais, bem como a natureza de longo prazo e a complexidade dos instrumentos contratuais existentes, diferenças entre os resultados reais e as premissas adotadas, ou futuras mudanças nessas premissas, poderiam exigir ajustes futuros na receita e despesa de impostos já registrada. A Companhia constitui provisões, com base em estimativas cabíveis, para possíveis consequências de auditorias por parte das autoridades fiscais. O valor dessas provisões baseia-se em vários fatores, como interpretações divergentes dos regulamentos tributários pela entidade tributável e pela autoridade fiscal responsável. Essas diferenças de interpretação podem surgir numa ampla variedade de assuntos, dependendo das condições vigentes no respectivo domicílio da Companhia.

Imposto diferido ativo é reconhecido para todos os prejuízos fiscais não utilizados na extensão em que seja provável que haja lucro tributável disponível para permitir a utilização dos referidos prejuízos. Julgamento significativo da administração é requerido para determinar o valor do imposto diferido ativo que pode ser reconhecido, com base no prazo provável e nível de lucros tributáveis futuros, juntamente com estratégias de planejamento fiscal futuras.

A Companhia apresenta prejuízos fiscais a compensar no valor de R\$92.056 (2011: R\$ R\$53.687).

Esses prejuízos se referem a controladas que apresentam histórico de prejuízos e não prescrevem. A compensação dos prejuízos fiscais acumulados fica restrita ao limite de 30% do lucro tributável gerado em determinado exercício fiscal.

Para mais detalhes sobre impostos diferidos, vide Nota 14.

Valor Justo dos Instrumentos Financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2012

(Em milhares de reais)

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2012	31/12/2011	31/03/2012	31/12/2011
Caixa e bancos	30.371	1.454	59.363	28.777
Aplicações financeiras	738.549	785.235	1.044.884	1.003.573
	768.920	786.689	1.104.247	1.032.350

As aplicações financeiras da Companhia estão representadas substancialmente por Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) e operações compromissadas lastreadas em CDBs de emissão de instituições financeiras de primeira linha, sendo resgatáveis em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações.

A Companhia tem políticas de investimentos financeiros que determinam que os investimentos se concentrem em valores mobiliários de baixo risco e aplicações em instituições financeiras de primeira linha, remuneradas as taxas que variam de 98% a 103,5% (2011 – 102,5%) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

5. Contas a Receber

	Controladora	Consolidado	
	31/03/2012	31/03/2012	31/12/2011
Aluguéis a receber	5.509	109.330	44.066
Linearização de receita de aluguel	-	23.852	17.754
Provisão para devedores duvidosos	(2.497)	(3.970)	(806)
	3.012	129.212	61.014

De acordo com os contratos celebrados com os clientes, os aluguéis são normalmente recebidos até o 10º. Dia útil do mês subsequente.

Os contratos vigentes de arrendamentos mercantis são atualizados mensalmente pela variação do IGP-M e IPCA, sendo que não há cláusulas de recebimentos contingentes, pois seus contratos não foram contratados com parcelas de pagamentos baseados em variáveis, tais como percentuais de vendas futuras, índices de preços futuros e outros.

A provisão para devedores duvidosos foi efetuada levando em consideração o histórico de perdas, a análise das contas a receber vencidas e a situação de crédito atual e individual de cada cliente e as garantias prestadas pelos mesmos.

A Administração acredita que o risco relativo às contas a receber de clientes é minimizado pelo fato de a carteira de clientes da Companhia ser diversificada.

A movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa é como segue:

Notas Explicativas**BR Properties S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2012

(Em milhares de reais)

	Consolidado	
	31/03/2012	31/12/2011
Saldo no início do exercício	806	643
Incorporação da ONEP	2.100	-
Complemento de provisão no período	1.083	163
Valores baixados da provisão	(19)	-
Saldo final do exercício	3.970	806

6. Investimentos

	Controladora	
	31.03.2012	31.12.2011
Participações em controladas	6.648.374	3.453.869
	6.648.374	3.453.869

a) Informações sobre as empresas controladas

As participações em controladas, avaliadas pelo método de equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços na data-base de 31 de março de 2012. O valor contábil do investimento em 31 de março de 2012 era de R\$6.648.374(R\$3.453.869 em 31 de dezembro de 2011) e o resultado de equivalência patrimonial de R\$ 532.132 para o período findo naquela data (R\$436.593 em 2011) estão assim demonstrados:

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2012

(Em milhares de reais)

	Percentual de participação	Patrimônio Líquido	Resultado do Período	31/03/2012		31/12/2011	
				Valor contábil do investimento	Resultado de equivalência patrimonial	Valor contábil do investimento	Resultado de equivalência
Sociedades controladas diretas							
BRPR I Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	254.293	31.268	254.293	31.268	223.025	17.150
BRPR II Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	130.820	8.967	130.820	8.967	121.852	20.625
BRPR III Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	111.780	16.135	111.780	16.135	96.054	6.041
BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	128.009	5.630	128.009	5.630	122.379	4.188
BRPR V Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	133.044	23.929	133.044	23.929	109.115	13.573
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	78.488	(6.445)	78.488	(6.445)	84.933	23.852
BRPR VIII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	43.944	1.377	43.944	1.377	42.568	3.940
BRPR IX Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	69.115	8.340	69.115	8.340	60.775	7.769
BRPR X Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	190.600	15.146	190.600	15.146	175.454	29.132
BRPR XI Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	118.772	17.248	118.772	17.248	98.523	12.825
BRPR XII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	190	(1)	190	(1)	191	1
BRPR XIV Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	124.950	38.460	124.950	38.460	86.490	12.581
BRPR XV Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	18.861	1.161	18.861	1.161	17.700	897
BRPR XVI Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	223.217	31.357	223.217	31.357	191.860	11.399
BRPR XVII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	14.355	2.700	14.355	2.700	11.655	1.253
BRPR XVIII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	15.1405	16.894	15.1405	16.894	134.511	1.849
BRPR XX Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	66.938	16.172	66.938	16.172	50.766	22.925
BRPR XXI Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	494	5	494	5	489	26
BRPR XXII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	65.186	6.967	65.186	6.967	58.219	3.431
BRPR XXIII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	64.867	17.820	64.867	17.820	47.046	5.996
BRPR XXIV Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	200.422	26.420	200.422	26.420	174.001	34.511
BRPR XXV Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	296.789	29.833	296.789	29.833	264.455	13.387
BRPR XXVII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	570.899	31.596	570.899	31.596	514.703	89.711
BRPR XXVIII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	55	(1)	55	(1)	56	3
BRPR XXIX Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	48.218	(804)	48.218	(804)	48.021	2.809
BRPR XXX Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	91.096	11.035	91.096	11.035	80.061	10.140
BRPR XXXI Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	107.832	21.909	107.832	21.909	80.923	2.609
BRPR XXXII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	18	(2)	18	(2)	-	(8)
BRPR XXXIII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	7	(2)	7	(2)	10	-
BRPR XXXIV Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	8	(2)	8	(2)	10	-
BRPR XXXV Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	8	(2)	8	(2)	10	-
BRPR XXXVI Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	7	(2)	7	(2)	10	-
BRPR XXXVII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	129.310	27.445	129.310	27.445	101.865	11.330
BRPR 39 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	12.162	1.392	12.162	-	-	-
BRPR 40 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	13.279	(965)	13.279	-	-	-
BRPR 41 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	12.981	274	12.979	-	-	-
BRPR 42 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	127.593	2.409	127.593	-	-	-
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	24.895	270	24.895	-	-	-
BRPR 44 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	48.996	1.255	48.996	-	-	-
BRPR 45 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	811	66	811	-	-	-
BRPR 46 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	61.639	1.734	61.638	-	-	-
BRPR 47 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	484.050	18.617	484.050	-	-	-
BRPR 48 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	66.013	1.160	66.013	-	-	-
BRPR 49 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	19.129	1.577	19.129	-	-	-
BRPR 51 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	115.684	4.256	115.683	-	-	-
BRPR 52 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	22.361	279	22.361	-	-	-
BRPR 53 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	108.953	2.800	108.953	-	-	-
BRPR 54 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	135.283	(14)	135.283	-	-	-
BRPR 55 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	13.667	254	13.667	-	-	-
BRPR 56 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	71.865	2.889	71.865	-	-	-
BRPR 57 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	71.413	829	71.413	-	-	-
BRPR 58 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	81	(1.413)	1.640	-	-	-
BRPR 59 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	41.443	(980)	41.366	-	-	-
BRPR 60 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	12.783	1.206	12.783	-	-	-
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	3.944	(1.010)	3.944	-	-	-
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	12.632	(38)	12.632	-	-	-
BRPR 67 Empreendimentos e Participações Ltda.	100,00%	56	45	56	-	-	-
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	99,99%	3.046	62	3.045	63	2.982	2.135
BRPR Participações S/A	100,00%	51	(10)	51	(10)	61	(26)
Fundos de investimento imobiliários							
Fundo de investimento Ventura II	100,00%	1.077.941	99.640	572.751	3.123	312.89	5.250
Fundo de investimento Comercial Progressivo II	100,00%	504.876	130.756	504.876	130.756	392.193	66.413
Fundo de investimento Desenvolvimento II	100,00%	557.405	(594)	557.405	-	-	-
Sociedade controle compartilhado							
SPE PP II Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	51.851	(2.279)	25.926	(1.140)	21815	(274)
ESA SPE Empreendimentos e Participações Ltda.	50,00%	13.168	(2.429)	6.584	(1.213)	7.799	(850)
BRPR 61 Empreendimentos e Participações Ltda.	50,00%	121.101	692	60.548	-	-	-
				6.648.374	532.132	3.453.869	436.593

Os percentuais de participação da Companhia nas empresas controladas estão demonstrados na Nota 2.2

Notas Explicativas**BR Properties S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2012

(Em milhares de reais)

9. Investimentos -- continuação**b) Informações sobre os principais grupos de ativo, passivo e resultado das empresas controladas em conjunto em 31 de março de 2012**

	ATIVO			PASSIVO			
	Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Patrimônio líquido	Total
ESA SPE Empreendimentos e Participações Ltda.	711	23.450	24.161	655	10.338	13.168	24.161
SPE PP II Empreend Imobiliários Ltda.	9.854	50.000	59.854	734	7.269	51.851	59.854
BRPR 61 Empreendimentos e Participações Ltda.	2.703	148.057	150.760	1.235	28.424	121.101	150.760
	13.268	221.507	234.775	2.624	46.031	186.120	234.775

	Receita bruta de aluguéis e serviços	Impostos, abatimentos e custos dos imóveis alugados	Receitas e Despesas operacionais	Imposto de renda e contribuição social	Resultado do período
ESA SPE Empreendimentos e Participações Ltda.	471	(44)	(4.114)	1257	(2.430)
SPE PP II Empreend Imobiliários Ltda.	354	(13)	(3.913)	1292	(2.280)
BRPR 61 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	-	-	-
	825	(57)	(8.027)	2.549	(4.710)

Movimentação dos investimentos

	31.03.2012	31.12.2011
Saldo inicial	3.453.869	3.078.972
(+) Adições (custo)	41.370	197.732
(+) Incorporação	2.640.116	-
(+/-) Outras adições / (baixas)	-	9.882
(-) Baixas	-	240.944
(+) Recebimento de dividendos	-	8.601
(+/-) Equivalência Patrimonial	532.132	436.593
Saldo final	6.648.374	3.453.869

Notas Explicativas**BR Properties S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2012

(Em milhares de reais)

c) Penhor de ações de controladas

A Companhia possui Notas Promissórias e como parte da garantia desta operação, celebrou os Contratos de Penhor de Ações em Primeiro Grau de suas controladas WTorre NSBC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A, WTorre TC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A e WTorre VRJ Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A, conforme abaixo:

Controladas	Ações penhoradas	Percentual do capital social
WTorre NSBC Securitiz.de Créd. Imob. S.A	2.627.847	99,99%
WTorre TC Securitiz.de Créd. Imob. S.A	1.838.451	99,99%
WTorre VRJ Securitiz.de Créd. Imob. S.A	5.608.334	99,99%

10. Propriedades para investimento (consolidado)

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2012</u>	<u>31/03/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Saldo inicial	-	5.253.543	4.770.625
Aquisição	1.722	-	-
Custos de retrofit (a)	-	25.555	166.028
Baixas (b)	-	(30.448)	(90.954)
Transferências IDV (c)	-	-	(36.019)
Ajuste para valor justo	71.924	769.521	443.862
Aquisição por incorporação	1.399.537	5.696.682	-
	<u>1.473.183</u>	<u>11.714.853</u>	<u>5.253.543</u>

i) Informações sobre as movimentações das propriedades para investimento

(a) Incluem principalmente gastos com retrofit nos edifícios Manchete (RJ), Castelo Branco Office Park (SP), BOMI (CD Castelo) (SP), expansão do galpão DP Louveira I (SP), construção do galpão DP Louveira VII (SP) e na construção do edifício Cidade Jardim (SP).

(b) Corresponde principalmente ao valor das vendas de unidades autônomas de escritório do Edifício Cetenco Plaza (Conjuntos 225 e 226, e a venda do Edifícios Paço do Ouvidor e Athenas, i.

(c) Corresponde substancialmente à transferência para o ativo circulante parcela remanescente do imóvel Auto Shopping Piraporinha, dos imóveis Edifício Paulista Plaza e Edifício Olympic Tower, em decorrência dos compromissos de compra e venda firmados durante o período.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2012

(Em milhares de reais)

ii) Informações sobre as propriedades para investimento

Propriedades para investimento incluem uma série de imóveis comerciais que são arrendados para terceiros. A seguir a faixa de rendimentos aplicados ao aluguel anual líquido para determinar o valor justo do imóvel, ao qual preços atuais em um mercado ativo estão disponíveis:

Escritórios	Taxas de rentabilidade
São Paulo	9 % a 10,5 % (2011: 10,5% a 11,5%)
Rio de Janeiro	9 % a 10,5 % (2011: 10,5% a 11,5%)

iii) Informações sobre a mensuração do valor justo das propriedades para investimento

As propriedades para investimento são registradas a valor justo, que foi determinado com base em avaliações realizadas pela empresa CB Richard Ellis Ltda. ("CBRE"), avaliadores independentes, em 31 de dezembro de 2011 e por especialistas internos na data base de 31 de março de 2012, utilizando a mesma metodologia. O valor justo dos imóveis foi determinado com base em transações de propriedades comparáveis (tipo de propriedade, localização, perfil de ocupação e qualidade do imóvel) observadas no mercado. Os dados de mercado obtidos foram utilizados como base para aplicação do método de avaliação recomendado pelo International Valuation Standards Committee (Comitê de Normas Internacionais de Avaliação). Para a avaliação foram utilizadas as seguintes premissas principais:

	31/03/2012	31/12/2011
Taxa de desocupação de longo prazo (%)	5%	5%
Crescimento de longo prazo em taxas reais de aluguel (%)	De acordo com a condição específica do imóvel	De acordo com a condição específica do imóvel
Taxa de desconto	10% a.a. - 12%a.a.	10% a.a. - 15%a.a.

- **Inflação:** Não foi considerada inflação nos valores do fluxo, uma vez que a análise foi realizada utilizando moeda constante;
- **Crescimento Real dos Valores de Locação:** De acordo com as análises realizadas pela CBRE, foram considerados crescimentos reais dos valores de locação utilizando como base propriedades comparáveis, através de premissas de mercado. Os valores oscilaram tanto positivamente como negativamente de acordo com o valor de locação atual e características específicas do imóvel;
- **Vacância Futura:** Para propriedades com vacância atual foi utilizada a premissa de ocupação gradual ao longo de um prazo determinado. Em média, principalmente em propriedades com mais de um locatário, foi considerada uma vacância futura 5%;

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2012

(Em milhares de reais)

- **Taxas de Desconto para precificação das Propriedades:** Os fluxos de caixa das propriedades foram descontados através da utilização de taxas de mercado, variando de acordo com características específicas das propriedades com base em dados observados no mercado. As taxas utilizadas para desconto dos fluxos oscilaram entre 10% e 12% a.a.

iii) Informações sobre a mensuração do valor justo das propriedades para investimento

Durante os períodos de três meses findos em 31 de março de 2012 e 2011, os valores de locação apresentam os seguintes percentuais de crescimento real:

Segmento	31/03/2012	31/03/2011
Escritório	36,1%	21,5%
Galpões	13,1%	22,6%

Com base nas análises da carteira de imóveis elaboradas pela Administração da Companhia, o saldo das propriedades para investimento de R\$ 11.714.853 em 31 de março de 2012 reflete as condições de mercado naquela data.

Propriedades para investimento dadas em garantia de empréstimos estão descritos na Nota explicativa 12.

11. Combinação de negócio

Descrição da transação

Em 14 de janeiro de 2012, as empresas WTorre S.A. (WTorre) e Banco BTG Pactual S.A. (BTG) controladoras da One Properties S.A., e a BR Properties S.A. celebraram um “Acordo de incorporação e outras avenças” que tinha por objetivo a incorporação da totalidade do patrimônio da One Properties pela BR Properties.

A transação foi concluída em 29 de março de 2012 através da aprovação em Assembleia Geral Extraordinária e assim, a BR Properties passou a deter 100% do controle acionário da One Properties, tendo as seguintes condições:

- Emissão de 129.813.498 novas ações ordinárias por parte da BR Properties destinadas ao pagamento dos acionistas da One Properties, em uma relação de troca de 0,4579587164 ação da BR Properties para cada ação 1 ação da One Properties.
- Extinção da One Properties em decorrência da incorporação pela BR Properties.

De forma a garantir, exclusivamente, o pagamento de indenização que venha a ser eventualmente devida, conforme definida no Acordo de Incorporação, a WTorre S.A. realizou a alienação fiduciária a favor da BR Properties, da totalidade das ações detidas

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais
31 de março de 2012
(Em milhares de reais)

na WTorre Brasília Empreendimento Imobiliário Ltda., na forma do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações”.

Com a incorporação da One Properties, a Administração da Companhia levou em consideração os seguintes aspectos:

- Melhor posicionamento do portfólio: concentrado principalmente nas melhores e mais líquidas regiões do país;
- Diversificação de locatários: parceiro estratégico às empresas, para desenvolvimento e operações build-to-suit;
- Melhor posicionamento no mercado: maior poder de negociação perante aos locatários e financiadores;
- Sinergia na fusão: diluição do SG&A da Companhia e maior eficiência no gerenciamento das propriedades, resultando em aumentos das margens operacionais;

Descrição da Empresa adquirida

A One Properties, antiga WTorre Properties S.A. (“WT Properties”), era uma Companhia que desenvolvia e administrava empreendimentos imobiliários para o mercado corporativo brasileiro.

A Companhia teve sua denominação alterada para One Properties em 22 de novembro de 2011, após ter 67,5% do seu capital adquirido pelo BTG Pactual, por meio de seu veículo de investimento Saíra-Diamante Empreendimentos Imobiliários S.A. (Saíra). A transação ocorreu através do aumento de capital da One Properties S.A. por meio da emissão de novas ações subscritas e integralizadas em sua totalidade com aporte de ativos imobiliários pela Saíra.

2006

Fundada inicialmente sob o nome WTorre Holding IV S.A, teve seu nome alterado ainda no mesmo ano para WTorre Empreendimentos Imobiliários e seu registro na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

2010

Em 26 de março de 2010 houve uma nova alteração na sua razão social, para WTorre Properties S.A.

2011

Em 22 de novembro de 2011 teve 67,5% do seu capital adquirido pelo BTG Pactual. Nessa mesma data teve sua razão social alterada para One Properties S.A.

2012

Em 29 de março de 2012, a One Properties teve 100% do seu capital adquirido pela BR Properties e após a transação ser concluída, a One Properties S.A. é extinta.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2012

(Em milhares de reais)

Descrição das atividades e portfólios adquiridos da One Properties S.A.

A One Properties possui investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPEs) denominadas controladas que, são constituídas com o objetivo social de desenvolvimento imobiliário.

Assim, em uniformidade com o objetivo da Empresa, as controladas atuam com incorporação, arrendamento e venda de bens imóveis comerciais prontos ou a construir de acordo com as necessidades do cliente.

A seguir, são descritos os empreendimentos originalmente oriundos da One Properties que compõem a estimativa de valor à aquisição da Empresa.

Descrição das atividades e portfólios adquiridos da One Properties S.A.

- Galpão Pirituba – One Properties: este empreendimento possui 12.340 m² de área construída, está localizado na Vila Jaguará, São Paulo – SP e é constituído pelo escritório de venda, assistência técnica, fábrica e centro de distribuição da empresa Alfa Laval;
- Ed. Paulista – One Properties: com 22.855 m² de área construída, o empreendimento está localizado na Avenida Paulista, São Paulo - SP e é composto por escritórios;
- Chucri Zaidan – WTorre TC Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A: com área construída de 21.906 m², este empreendimento refere-se a um dos escritórios da empresa VIVO em São Paulo;
- Galpão DF – WTorre Securitizadora de Créditos Imobiliários: localizado em Brasília - DF, o empreendimento refere-se ao centro de distribuição e câmara frigorífica da empresa Carrefour e possui 38.947 m² de área construída;
- Varejo Barra da Tijuca – WTorre Securitizadora de Créditos Imobiliários: o empreendimento está localizado no Rio de Janeiro e refere-se à loja da Tok & Stok, possui área total construída de 8.245 m²;
- Galpão SBC – WTorre NSBC Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A: este empreendimento refere-se ao galpão industrial da empresa Nestlé, está localizado em São Bernardo do Campo – SP e possui 47.353 m² de área construída;
- Galpão Duque de Caxias – WTorre CRJ Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A: localizado no Rio de Janeiro, trata-se do centro de distribuição da empresa Carrefour e possui 46.424 m² de área construída;
- Barra da Tijuca – WTorre VRJ Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A: este empreendimento está localizado no Rio de Janeiro e trata-se de um escritório da empresa VIVO, com 23.210 m² de área construída;
- Varejo Marginal Tietê – WTorre TSSP Securitizadora de Créditos Imobiliários: o empreendimento está localizado em São Paulo e refere-se à loja da Tok & Stok, com área total construída de 7.095 m²;

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2012

(Em milhares de reais)

- Porto Alegre – WTorre VPA Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A: situado no Rio Grande do Sul trata-se de uma estação da empresa VIVO e possui 4.421m² de área construída;
- Galpão Suape I – WTorre Recife Empreendimentos Imobiliários: localizado em Suape – PE, o empreendimento possui uma área construída de 36.239 m² e refere-se ao centro de distribuição da empresa Unilever;
- Galpão Suape II – WTorre CB Empreendimentos Imobiliários Ltda.: localizado em Recife - PE, possui uma área construída de 5.710 m² e refere-se a fábrica da empresa Alcan;
- Galpão Palmares – WTorre Securitizadora de Créditos Imobiliários: localizado em Suape – PE, o empreendimento possui uma área construída de 29.864 m² e refere-se ao centro de distribuição da empresa Unilever;
- Galpão Vinhedo – WTorre Vinhedo Empreendimento Imobiliário: localizado em Vinhedo – SP o empreendimento refere-se ao centro de distribuição da empresa Volkswagen e possui área construída de 112.501 m²;
- WTNU Torre III – WTorre CJ Empreendimentos Imobiliários LTDA: referente ao empreendimento em construção localizado na Rua Eugênio de Medeiros no bairro de Pinheiros, São Paulo – SP e possui 36.132 m² de área construída.
- Barra Funda – WTorre VSP Empreendimentos Imobiliários: o empreendimento está localizado em São Paulo no bairro Barra Funda, trata-se de um dos escritórios da empresa VIVO, com 11.384 m² de área construída;
- Galpão Resende – WTorre Resende Patrimonial: localizado em Resende – RJ, o empreendimento refere-se ao centro de distribuição da empresa Volkswagen e possui uma área construída de 23.867 m².
- Complexo JK - Bloco B – WTorre São Paulo Empreendimentos Imobiliários: localizado em São Paulo, compreende a loja da empresa Daslu e possui área construída de 29.539 m²;
- Brasília – WTorre Brasília Empreendimentos Imobiliários: este empreendimento está localizado em Brasília, possui 7.751 m² de área construída;
- Petrobras – WTorre Petro Empreendimentos Imobiliários: localizado no Rio de Janeiro, o empreendimento refere-se ao conjunto de escritórios da empresa Petrobrás e possui 95.174 m² de área construída;
- Águas Claras (Terreno) – WTorre Águas Claras Patrimonial LTDA e Águas Claras (Prédio) – WTorre CVAC Empreendimentos Imobiliários: este empreendimento se refere ao escritório da companhia Vale do Rio Doce e está localizado em Nova Lima – MG, possui área total de 8.932 m² ;

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2012

(Em milhares de reais)

- Galpão Queimados (Imóvel) – WTorre XXXIII Des. Imobiliário LTDA e – WTorre XXXIV Des. Imobiliário: com área construída de 24.112 m², este empreendimento refere-se a uma fábrica da empresa Procter & Gamble e está localizado no Rio de Janeiro;

- Centro Empresarial Senado II – WTorre Lapa Empreendimentos Imobiliários (Atual denominação WTorre HI Barra RJ): localizado no Rio de Janeiro trata-se de um terreno que possui 20.000 m² de área total;

- WT Campo Largo – WTorre Campo Largo Empreendimentos Imobiliários: a propriedade (terreno) não foi objeto de transação, assim, apenas outros ativos e passivos foram adquiridos pela BR Properties;

A seguir, são descritos os empreendimentos oriundos do aporte realizado pelo BTG e compõem a estimativa de valor à aquisição da One Properties:

- O percentual de 50% do Ventura II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII: localizado no Rio de Janeiro trata-se de escritórios e lojas e possui 21.493 m² de área total;

- Faria Lima– One Properties referente aos pavimentos 10º ao 14º do empreendimento em construção localizado na Av. Brigadeiro Faria Lima, no bairro do Itaim Bibi, São Paulo – SP,

- Bayview – One Properties.: trata-se de terreno localizado na cidade do Rio de Janeiro – RJ, no total de 15.392 m²;

- Complexo JK - Bloco D&E – BTG Pactual Fundo de Investimento Imobiliário – FII Desenvolvimento II: localizado em São Paulo - SP, trata-se da fração de terreno em construção no total de 34.583m² correspondentes as duas torres no complexo JK.

Ativos adquiridos e passivos assumidos

A Companhia emitiu 129.813.498 ações ordinárias como contraprestação (pagamento) pela participação acionaria de 100% da One Properties S.A. O valor justo das ações corresponde ao preço publicado das ações da BR Properties na data da aquisição totalizando R\$3.050.617.

O valor justo dos ativos e passivos identificáveis da One Properties na data da aquisição é apresentado a seguir:

Valor justo das ações na data da incorporação	(A)	3.050.617
<i>Participação dos acionistas não controladoras</i>	(B)	36.130
Ativos circulante		262.626
Ativos não circulantes		5.736.296
Passivo circulante	-	893.754
Passivo não circulante	-	1.291.408
Ativos líquidos adquiridos a valores justos	(C)	3.813.760
Ágio por rentabilidade futura (A) - (B)	(A) + (B) - (C)	- 727.013

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2012

(Em milhares de reais)

O ágio de R\$ 727.013 compreende o valor de benefícios econômicos futuros oriundos das sinergias decorrentes da aquisição e do valor no poder de negociação com os locatários e financiadores.

Não houve o registro de passivo contingente na data de aquisição.

Em virtude da data de incorporação ter ocorrido no dia 29 de março de 2012, o resultado da Companhia não teve impacto na combinação de negócio.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2012

(Em milhares de reais)

12. Empréstimos e financiamentos

Finalidade	Encargos financeiros	Vencimento final	Controladora		Consolidado	
			31/mar/12	31/dez/11	31/mar/12	31/dez/11
Aquisição do Edifício KPMG Tower (a)	IGP M+8,84% a.a.	17/04/2017	-	-	9.903	10.254
Aquisição do Condomínio Panamérica Park e Ed. Plaza Centenário	TR+9,90% a.a.	25/05/2017	-	-	44.155	44.636
Aquisição do Condomínio Ed. Glória (RJ), prédio sob o no. 1280 da Av. Piraporinha (f), Alphaville Centro Empresarial, prédio industrial em Jundiá, e Conjunto de Galpões Comerciais em Itapevi	TR+9,90% a.a.	17/08/2017	-	-	115.801	118.358
Aquisição de 2 imóveis em Jandira	CDI+1,27% a.a.	17/08/2017	-	-	30.836	31.518
Aquisição do Edifício Henrique Schauman	TR+10,15% a.a.	17/10/2017	-	-	28.646	28.869
Aquisição do Ed. Generali (SP) (b) e Edifício da Bovespa RJ	TR+9,90% a.a.	17/08/2017	-	-	19.278	19.855
Aquisição de conjuntos do Ed. Athenas (g), Ed. Paulista Park, Ed. Berrini (d), Condomínio Ed. Isabella Plaza (g), 3o pavimento do Ed. Olympic Tower, Ed. Joaquim Floriano (e), Cond. Ed. Midas, Ed. Number One (h) e conjunto no. 31 do Ed. Network Empresarial	TR+10,15% a.a.	17/08/2017	-	-	60.620	61.189
Aquisição dos edifícios MV9, Sylvio Fraga, Raja Hills e galpão industrial Coveright	TR+9,90% a.a.	20/12/2017	-	-	91.153	91.543
Aquisição dos edifícios Avaya e Presidente Vargas	TR+10,15% a.a.	18/09/2017	-	-	20.790	21.165
Aquisição dos edifícios São José e Santo Antônio	IGPM+6% a.a.	17/01/2018	-	-	26.002	26.419
Aquisição do edifício Ericsson São José dos Campos	TR+10,15% a.a.	17/01/2018	-	-	22.558	23.198
Aquisição do edifício Souza Aranha	TR+10,15% a.a.	17/01/2021	-	-	3.890	3.955
Aquisição do Galpão Industrial Trisoft	TR+10,15% a.a.	09/04/2018	-	-	11.138	11.374
Aquisição do Galpão Industrial Tecsis	TR+10,15% a.a.	04/09/2021	-	-	8.256	8.369
Aquisição do Galpão CD Castelo	TR+11% a.a.	27/02/2018	-	-	32.642	33.560
Aquisição do REC Alexandre Dumas	TR+10,5% a.a.	05/03/2020	-	-	14.382	14.626
Aquisição do DP Louveira	TR+10,5% a.a.	04/08/2019	-	-	111.902	108.922
Aquisição do DP Auracária	TR+10,5% a.a.	13/04/2020	-	-	36.091	36.735
Aquisição do ED Ouvidor	TR+10,5% a.a.	12/05/2020	-	-	18.077	18.398
Aquisição do DP Louveira 3# a 6#	TR+10,5% a.a.	13/06/2020	-	-	99.034	100.785
BBP/TNU	TR+10,0% a.a.	13/06/2020	-	-	142.465	143.768
RB 115, Jacarandá, Manchete	TR+10,3% a.a.	16/12/2020	-	-	299.950	304.780
DP Louveira 8 e 9	TR+10,3% a.a.	10/12/2018	-	-	85.499	86.907
Cessão de recebíveis	TR+10,3% a.a.	31/01/2021	-	-	222.262	225.678
Cédula de Crédito Imobiliário - CVAC	IPCA+10,8% a.a.	06/05/2025	-	-	34.515	-
Mercado de Capitais	IGPM+11,6%	-	-	-	4.942	-
Cédula de Crédito Bancário	11,5% a.a.	05/08/2023	-	-	30.614	-
Certificados de recebíveis imobiliários - CRJ Securitizadora	INPC+11,2%	10/06/2016	-	-	46.210	-
Certificados de recebíveis imobiliários - Fides Securitizadora	IGPM + 7,6% a.a.	10/10/2017	-	-	36.291	-
Certificados de recebíveis imobiliários - NSBC Securitizadora	IGPM + 12,5% a.a.	03/05/2015	-	-	35.111	-
Cédula de Crédito Imobiliário - Petrobrás	IPCA+11,2% a.a.	14/12/2029	-	-	645.759	-
Cessão de Direito Creditório - Altere	IGPM+13,6% a.a.	05/07/2013	-	-	5.567	-
Cessão de Direito Creditório- Rio Bravo	IGPM+13,6% a.a.	05/07/2013	-	-	9.128	-
Cessão de Direito Creditório - Itaú BBA	IGPM+13,6% a.a.	05/07/2013	-	-	2.233	-
1ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários - Securitizadora S.A	IGPM+13% a.a.	09/12/2014	-	-	47.775	-
2ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários - Securitizadora S.A	IGPM+12,5% a.a.	10/07/2015	-	-	18.171	-
3ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários - Securitizadora S.A	IGPM+9,5% a.a.	11/11/2014	-	-	17.251	-
4ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários - Securitizadora S.A	INPC+13,8% a.a.	10/12/2014	-	-	15.856	-
Certificados de recebíveis imobiliários - TSSP Securitizadora	IGPM + 12,5% a.a.	11/02/2016	-	-	11.144	-
Certificados de recebíveis imobiliários - TC Securitizadora	IGPM + 13% a.a.	03/07/2015	-	-	86.590	-
Certificados de recebíveis imobiliários - VPA Securitizadora	IGPM + 10,3% a.a.	03/11/2020	-	-	20.342	-
Certificados de recebíveis imobiliários - VRJ Securitizadora	IGPM + 9,5% a.a.	07/03/2021	-	-	134.847	-
Certificados de recebíveis imobiliários - VWRJ	IGPM + 9,70% a.a.	01/01/2018	-	-	18.996	-
Cédula de Crédito Imobiliário - P&G	IPCA+11,2% a.a.	07/08/2019	-	-	19.879	-
Cédula de Crédito Bancário (CCB)	IGP-M + 10% a.a.	30/04/2018	-	-	5.513	-
Cédula de Crédito Bancário (CCB)	IGP-M + 10% a.a.	30/04/2018	-	-	14.279	-
Cédula de Crédito Bancário (CCB)	IGP-M + 10% a.a.	30/04/2018	-	-	6.760	-
Cédula de Crédito Bancário (CCB)	IGP-M + 10% a.a.	30/11/2016	-	-	7.171	-
Capital de Giro - Bradesco	117% CDI	28/01/2011	-	-	-	-
Cédula de Crédito Bancário (CCB)	CDI + 4,282% a.a.	21/05/2012	20.062	-	20.062	-
Cédula de Crédito Bancário (CCB)	CDI + 3,90% - Base	11/06/2012	839	-	839	-
Cédula de Crédito Bancário (CCB)	CDI + 3,90% - Base	09/07/2012	1.679	-	1.679	-
Cédula de Crédito Bancário (CCB)	CDI + 3,90% - Base	09/08/2012	1.679	-	1.679	-
Capital de Giro	CDI + 3,25%	07/05/2012	16.273	-	16.273	-
Capital de Giro	CDI + 3,5%	07/05/2012	9.154	-	9.154	-
Capital de Giro	CDI + 4,45%	07/05/2012	15.256	-	15.256	-
Capital de Giro	CDI + 4,75% a.a.	28/05/2012	45.542	-	45.542	-
Debentures 1ª Emissão	130% do CDI	30/09/2015	69.962	-	69.962	-
Debentures 2ª Emissão	145% do CDI	01/03/2015	173.260	-	173.260	-
Cédula de Crédito Bancário (CCB)	100% CDI + 3,5% a.a.	01/12/2025	228.823	-	228.823	-
Cédula de Crédito Bancário (CCB)	CDI + 1,5% a.a.	15/08/2013	231.313	-	231.313	-
Cédula de Crédito Bancário (CCB)	CDI + 3,25% a.a.	25/07/2012	108.890	-	108.890	-

Notas Explicativas**BR Properties S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2012

(Em milhares de reais)

Cédula de Crédito Bancário (CCB)	IGPM + 9,25% a.a. (Base 252 dias úteis)	05/06/2017	203.441	-	203.441	-
Cédula de Crédito Bancário (CCB)	IGPM + 9,25% a.a. (Base 252 dias úteis)	05/06/2017	20.180	-	20.180	-
Cédula de Crédito Bancário (CCB)	1º Ano - 119% do CDI -					
Cessão de Créditos	2º ano - 122% do CDI	07/05/2012	120.284	-	120.284	-
Bônus Perpétuos(c)	N/A	22/11/2012	21.333	-	21.333	-
	115,6% CDI		511.434	529.458	511.434	529.458
Encargos à amortizar			1.799.404	529.458	4.629.678	2.104.319
Total dos Empréstimos CP+LP+Encargos			(11.133)	(8.599)	(36.154)	(20.958)
Parcela vencível nos próximos 12 meses			524.999	28.413	790.962	144.956
Passivo não circulante			1.263.272	492.446	3.802.561	1.938.405

12. Empréstimos e financiamentos-- continuação

- (a) Este imóvel foi vendido em 2009 e a Companhia manteve o financiamento junto à instituição financeira, dando como garantia a hipoteca do Edifício Icomap (pertencente à controlada BRPR IX Empreendimentos e Participações Ltda.) e a cessão fiduciária dos recebíveis relativos aos contratos de locação deste edifício.
- (b) Este imóvel foi vendido em 2010 e a Companhia manteve o financiamento junto à instituição financeira, dando como garantia a hipoteca do Galpão Industrial Araucária (pertencente à controlada BRPR IX Empreendimentos e Participações Ltda.) e a cessão fiduciária dos recebíveis relativos aos contratos de locação deste edifício.
- (c) Apenas os cupons estão referenciados à variação do CDI, conforme a seguir comentado. Os bônus perpétuos estão registrados na controladora, com o saldo de R\$ 37.013 no passivo circulante e R\$ 492.446 no passivo não circulante em 31 de dezembro de 2011. Os encargos a amortizar naquela data totalizam R\$8.600.
- (d) Este imóvel foi vendido em 2011 e a Companhia quitou o saldo remanescente do financiamento junto à instituição financeira.
- (e) Este imóvel foi vendido em 2011 e a Companhia manteve o financiamento junto à instituição financeira, dando como garantia a hipoteca do Edifício Topázio (pertencente à controlada BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda.) e a cessão fiduciária dos recebíveis relativos aos contratos de locação deste edifício.
- (f) Este imóvel foi vendido em 2011 e a Companhia manteve o financiamento junto à instituição financeira, dando como garantia a hipoteca do Edifício Alphaville (pertencente à controlada BRPR I Empreendimentos e Participações Ltda.) e a cessão fiduciária dos recebíveis relativos aos contratos de locação deste edifício.
- (g) Estes imóveis foram vendidos em 2010 (Edifício Isabella Plaza) e 2011 (Edifício Athenas), passando a dívida atrelada a estes contratos a ser garantida pelos demais imóveis da BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda., .
- (h) Este imóvel foi vendido parcialmente em 2010 e 2011 e a Companhia manteve o financiamento junto à instituição financeira, contudo, não foi necessário a substituição de alienação fiduciária do imóvel e da controlada garantidora em virtude de não ter ocorrido à alienação total do imóvel.

Conforme divulgado na Nota 22, a Companhia efetuou a contratação de um instrumento derivativo de proteção (*swap*) contra o risco cambial associado aos primeiros 20 (vinte) pagamentos trimestrais de juros sobre os bônus perpétuos emitidos em outubro de 2010 e em janeiro de 2011. Desta maneira, a dívida se mantém denominada em dólares norte americanos, porém, com juros referenciados à variação do CDI (conforme indicado na tabela acima).

a. Garantias, fianças, hipotecas concedidas em favor de credores

Os imóveis adquiridos (propriedades para investimento) foram alienados fiduciariamente como garantia principal dos financiamentos. Adicionalmente, foram oferecidas garantias representadas pela alienação fiduciária de quotas representativas do capital social das empresas controladas, tomadoras dos recursos, e cessão fiduciária dos direitos creditórios dos contratos de aluguel celebrados com os locatários dos imóveis.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais
31 de março de 2012
(Em milhares de reais)

b. Vencimentos

As parcelas de longo prazo têm o seguinte cronograma de vencimentos:

	Controladora	Consolidado
2013	324.436	532.877
2014	124.309	397.644
2015	103.458	354.629
2016 a 2022	711.049	2.517.411
Total	<u>1.263.252</u>	<u>3.802.561</u>

c. Clausulas restritivas (Covenants)

Banco Santander S.A

Os contratos de CCB's com o Banco Santander S.A. não conversíveis possuem cláusulas restritivas - "**covenants**", as quais devem ser analisadas anualmente em 31 de dezembro, sendo que o credor terá o direito de considerar as CCB's antecipadamente vencidas e exigir o pagamento integral no ato em que a Companhia não cumprir, no todo ou em parte, de qualquer uma das cláusulas ou condições descritas abaixo:

- i. Ter títulos de sua responsabilidade protestados ou sofrer execução ou arresto de bens;
- ii. Ter o seu controle societário direto ou indireto transferido a terceiros sem que o credor tenha manifestado a decisão de manter essas cédulas;
- iii. Não manter índice de alavancagem, obtido pelo resultado da divisão do seu Passivo Total (excluído as dividas assumidas por meio de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI e Cédulas de Créditos Imobiliários - CCI) subtraído do Patrimônio Líquido pelo Patrimônio Líquido, 2,5 a partir do exercício de 2010;
- iv. Inadimplir com suas obrigações no valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 25.000 (Vinte e cinco milhões de reais) celebrados com o próprio credor ou com terceiros;
- v. A Companhia ou quaisquer sociedades direta ou indiretamente ligadas a ela tornarem-se insolventes, tiverem sua falência requerida, ingressarem com pedido de recuperação judicial ou extrajudicial ou em quaisquer outros processos de natureza similar;
- vi. Observar durante toda a vigência do convênio o seguinte "**Índice de Cobertura**" (Valor de mercado dos ativos / Dívida Consolidada da Emissora):
 - a. Durante os primeiros 18 (dezoito) meses a contar da data de desembolso, o índice de cobertura deverá ser igual ou maior 1,0 (um inteiro) e;
 - b. Após os primeiros 18 meses iniciais, o índice de cobertura deverá ser igual ou maior que 1,2 (um inteiro e dois décimos).

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2012

(Em milhares de reais)

Em 31 de março de 2012, a Companhia e as controladas estavam adimplentes com todas as cláusulas restritivas exigidas.

Banco Itaú Unibanco S.A

No dia 31 de março de 2011 foram emitidas CCB's junto ao Banco Itaú Unibanco S.A no valor de R\$ 230.000, as quais devem respeitar os seguintes índices e regras de captação que comprometam os limites financeiros, com base nas informações financeiras e relatório de administração da Emissora, até o pagamento integral dos valores devidos em virtude das CCB's:

- i. Se todas as garantias outorgadas forem menor ao equivalente ao dobro do saldo devedor contábil desta Cédula (avaliação das garantias dividido pelo saldo devedor de CCB deverá ser sempre maior ou igual a 2);

No período de três meses findo em 31 de março de 2012, a Companhia e as controladas estavam adimplentes com todas as cláusulas restritivas exigidas.

c. Encargos financeiros e custos de transação

Os encargos financeiros e custos de transação dos empréstimos e financiamentos são capitalizados e apropriados ao resultado em função da fluência do prazo do instrumento contratado, pelo custo amortizado usando o método da taxa efetiva de juros.

	Controladora	Consolidado
	31/03/2012	31/03/2012
Encargos financeiros brutos	3.095	16.111
Encargos financeiros capitalizados	-3.095	-16.111
Encargos financeiros líquidos	-	-
	Controladora	Consolidado
	31/03/2012	31/03/2012
Saldo inicial	8.600	20.958
Encargos financeiros capitalizados	3.095	16.111
Encargos apropriados ao resultado	-562	-915
Saldo final	11.133	36.154

A taxa de capitalização utilizada na determinação do montante dos custos de empréstimos elegível à capitalização foi de 13,12% em 31 de março de 2012.

Notas Explicativas**BR Properties S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2012

(Em milhares de reais)

13. Obrigações por aquisição de imóveis

	Consolidado	
	31/03/2012	31/12/2011
Edifício Icomap (S.A)	83	83
Galpão Jandira (BRPR I)	1.740	1.740
Edifício RB 115 (BRPR X)	500	500
CD Castelo (BRPR XVIII)	832	832
BBP Atibaia (BRPR XX) (a)	5.850	5.851
Edifício Manchete (BRPR XXVII) (b)	5.000	5.000
Ed. Centro Empresarial Senado	249	-
	14.254	14.006

- (a) Refere-se à retenção de pagamento proveniente da aquisição do imóvel BBP Atibaia sendo a liquidação do saldo sujeito as seguintes condições estabelecidas em contrato: (i) entrega de documentação de regularização da obra de retrofit; (ii) comprovação da totalidade das locações do edifício conforme estabelecido em contrato e (iii) encerramento do decurso do prazo de processo falimentar. O índice de reajuste do saldo varia entre 100% a 100,5% do CDI.
- (b) Refere-se à retenção de pagamento proveniente da aquisição do edifício Manchete (RJ) até que seja obtido o aceite definitivo do retrofit do empreendimento e também por conta da entrega do protocolo das licenças e alvarás que se fizerem necessários para regularização da obra. O respectivo valor é atualizado pela variação do INCC conforme estabelecido em contrato. A liquidação do saldo ocorrerá quando o outorgante comprovar a plena regularização das obras de retrofit perante aos órgãos competentes.

14. Imposto de renda e contribuição social**Controladora**

Devido a sua atuação como *holding*, a Controladora registra os resultados de suas controladas por meio do método de equivalência patrimonial, o qual não produz efeitos fiscais. Dessa forma, não tem sido apurada base tributável nos últimos exercícios.

Em 31 de março de 2012, o saldo de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social da controladora era de R\$ 92.057. Não foi constituído imposto de renda diferido ativo oriundo de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, que serão reconhecidos somente no momento em que houver consistentes perspectivas de sua realização.

CONSOLIDADO	31/03/2012	31/03/2011
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	801.804	24.850
Despesa de Imposto de renda e contribuição social a alíquota nominal - 34%	(272.613)	(8.449)
Adições:		
Efeito do resultado negativo da controladora após eliminação da equivalência patrimonial	(29.865)	667
Parcela não realizada de cotas dos FI	(142.802)	-
Diferenças permanentes e outras	34.793	-
Exclusões:		
Redução de IR/CS das SPes isentas de tributação (a)	61.396	4.306
Redução de IR/CS das SPes tributadas pelo lucro presumido	-	983
Despesa de imposto de renda e contribuição social lançada no resultado do exercício consolidado	(349.092)	(2.493)

- (a) Fundo de investimentos isentos de tributação de IR e CS

Notas Explicativas**BR Properties S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2012

(Em milhares de reais)

A composição da despesa de imposto de renda em 31 de março de 2012 é a seguinte:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2012	31/03/2011	31/03/2012	31/03/2011
Corrente	-	-	(4.985)	(7.270)
Diferido	(167.256)	-	(344.107)	4.777
Total	(167.256)	-	(349.092)	(2.493)

O saldo líquido de imposto de renda e contribuição social diferido passivo em 31 de março de 2012 e 31 de dezembro de 2011 está assim demonstrado:

	Consolidado	
	31/03/2012	31/12/2011
Ganho não realizado das quotas de FII	208.584	-
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	1.444.831	506.402
Diferenças temporárias (depreciação fiscal)	75.751	68.803
Linearização da receita de aluguel	5.925	4.153
Outros	147.207	7.138
IR diferido passivo	1.882.298	586.496
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social (a)	(25.330)	(25.330)
Crédito tributário decorrente de ágio na incorporação	(109.127)	-
IR diferido ativo	(134.457)	(25.330)
IR diferido líquido	1.747.841	561.166

- (a) No exercício findo em 31 de dezembro de 2011, a Companhia reclassificou o saldo de R\$22.570 apresentado no ativo não circulante em 31 de dezembro de 2010 como imposto de renda diferido ativo, para o grupo de passivo não circulante, de forma a apresentar o valor líquido de imposto de renda diferido passivo. Essa reclassificação levou em consideração que o referido saldo refere-se às mesmas entidades tributáveis, que possuem o direito legal e executável de compensar os ativos fiscais correntes com os passivos fiscais correntes e os ativos e passivos fiscais diferidos estão relacionados com tributos sobre o lucro lançados pela mesma autoridade tributária.

De acordo com a expectativa da Administração da Companhia considerando os resultados apresentados até 31 de março de 2012, esses créditos tributários serão realizados no próximo exercício.

Notas Explicativas**BR Properties S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2012

(Em milhares de reais)

15. Obrigações Fiscais

Os saldos das obrigações fiscais estão representados conforme demonstrativo abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2012	31/12/2011	31/03/2012	31/12/2011
Impostos S/ Receita - Pis e Cofins	269	110	2.380	3.413
Impostos Retidos	252	35	4.199	467
Impostos Parcelados (a)	12.190	-	23.578	-
Total	12.711	145	30.157	3.880
Circulante	7.760	145	18.556	3.880
Não Circulante	4.950	-	11.601	-

a. Impostos e contribuições parcelados

Durante o exercício de 2009 a controlada WTorre São Paulo Empreendimentos Imobiliários Ltda., solicitou o parcelamento dos seus impostos e contribuições que estavam pendentes de liquidação junto a Secretaria da Receita Federal. Para o exercício de 2010 as controladas WTorre CJ Empreendimentos Imobiliários Ltda. e WTorre Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A, também, solicitaram junto a Secretária da Receita Federal os parcelamentos dos seus tributos diretos.

	PIS	COFINS	IRPJ	CSLL	TOTAL				
WTorre Properties S.A.	745	3.440	5.608	2.396	12.189				
WTorre CJ	6	57	6.072	2.992	9.127				
WTorre Securitizadora	-	-	1.663	599	2.262				
Total	751	3.497	13.343	5.987	23.578				
Circulante	449	2.067	6.540	2.920	11.977				
Não Circulante	303	1.430	6.802	3.066	11.601				
Saldo em 31 de dezembro de 2011	751	3.497	13.343	5.987	23.578				
Liquidações principal corrigido	-	71	-	326	-	1.032	460	-	1.890
Liquidações juros (fluxo)	-	110	-	507	-	1.106	490	-	2.214
Provisão de encargos	169	784	2.498	1.118	4.569				
Total	751	3.497	13.343	5.987	23.578				

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2012

(Em milhares de reais)

16. Contingências

A Companhia e as suas controladas, em conjunto são parte (pólo passivo) em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões trabalhistas, aspectos cíveis e outros assuntos. A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, análise das demandas judiciais pendentes e, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as prováveis perdas estimadas com as ações em curso, como se segue:

Natureza	Controladora Consolidado	
	31/03/2012	31/03/2012
Tributárias	16.897	17.611
Total	16.897	17.611

Impostos Indiretos - O principal valor que soma R\$ 16.897, refere-se à provisão consubstanciada no parecer de nossos consultores jurídicos, sobre a caracterização dos contratos de mútuo como operação de créditos e, conseqüentemente, a incidência de tributos sobre este tipo de operações.

Temos ainda, na controlada WTorre Campo Largo, a provisão constituída de R\$ 715, por orientação dos nossos consultores jurídicos, da parcela de resultados não incluídas nas bases de cálculo do Programa de Integração Social (PIS) bem como na Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS), sobre outras receitas não abrangidas na atividade da empresa e, conseqüentemente, desobrigada da incidência, todavia considerando a margem de arbitrariedade na interpretação de transações comerciais, promovemos a constituição da contingência.

Em 31 de março de 2012, os processos envolvendo as empresas controladas com possibilidade de perda possível totalizaram R\$ 5.876, conforme demonstrado a seguir:

Natureza	Consolidado	
	31/03/2012	31/12/2011
Trabalhistas	3.587	181
Cíveis	2.288	1.872
Total	5.876	2.053

Na grande maioria destas ações com probabilidade de perdas possíveis, a Companhia está apresentada como corresponsável.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais
31 de março de 2012
(Em milhares de reais)

17. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 08 de abril de 2011, o capital social da Companhia foi aumentado em R\$1.774, representado por 241.965 ações ordinárias, escriturais, e sem valor nominal. O aumento é decorrente do exercício de opções de compra de ações por determinados beneficiários, sendo: 42.000 Ações Ordinárias, Escriturais e Sem Valor Nominal, ao preço de emissão de R\$6,87 por ação, proveniente do Primeiro Programa de Opção de Compra de Ações da Companhia, aprovado em Assembleia Geral Ordinária de 16 de abril de 2007; 177.517 Ações Ordinárias, Escriturais e Sem Valor Nominal, ao preço de emissão de R\$6,84 por ação outorgadas no Segundo Programa de Opção de Compra de Ações da Companhia, aprovado em Assembleia Geral Ordinária de 16 de abril de 2007, e; 22.449 Ações Ordinárias, Escriturais e Sem Valor Nominal, ao preço de emissão de R\$12,09 por ação, outorgadas pelo Programa de Compra de Ações da Companhia, aprovado em Reunião do Conselho de Administração de 12 de fevereiro de 2010.

Em 28 de junho de 2011, o capital social da Companhia, foi aumentado em R\$600.250 mediante a oferta pública de distribuição primária de 35.000.000 Ações Ordinárias, Escriturais e Sem Valor Nominal, ao preço de emissão de R\$17,15 por ação, conforme aprovado na Reunião do Conselho de Administração realizada naquela data. A integralização desse aumento de capital ocorreu em 05 de julho de 2011.

Em 29 de julho de 2011, o capital social da Companhia, foi aumentado em R\$ 90.038 mediante o exercício de opção de lote suplementar pelo Itaú BBA de 5.250.000 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 17,15 por ação, conforme aprovado na reunião do conselho de administração realizada naquela data.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 29 de março de 2012, os acionistas aprovaram o aumento do capital social da Companhia decorrente da Incorporação, no montante de R\$68.012, mediante a emissão de 129.813.498 ações ordinárias, todas escrituradas e sem valor nominal, bem como a destinação à reserva de capital no montante de R\$1.649.094.

Em 31 de março de 2012, o capital social integralizado de R\$ 2.330.008 (menos gastos com emissões de R\$47.289), está representado por 309.817.417 ações ordinárias, todas nominativas, sem valor nominal. Nesta mesma data, o limite de capital autorizado é de 400.000.000 de ações ordinárias.

b) Reserva de capital

Reserva de opções outorgadas

A reserva de opções outorgadas reconhecidas registra a contrapartida das despesas com o plano de opção de compra de ações, conforme CPC 10 – Pagamentos Baseados em Ações.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2012

(Em milhares de reais)

Reserva de ágio na subscrição de novas ações

Representado pela reserva de ágio na subscrição de novas ações emitidas pela Companhia em decorrência do aporte dos sócios por meio de recursos e de ativos. A realização dessa reserva ocorrerá de acordo com os itens descritos no Art. 200 da Lei das S.A's, e desde que aprovados pelos acionistas em Assembléia Geral Extraordinária.

c) Reserva legal

É constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, em conformidade com o artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

d) Reserva de lucros a realizar

Conforme previsto no Estatuto Social da Companhia, no exercício em que o montante do dividendo mínimo obrigatório, cujo cálculo está demonstrado abaixo, for superior a parcela realizada do lucro líquido do exercício, a parcela excedente deve ser registrada na reserva de lucros a realizar. O lucro líquido realizado no período é representado pela parcela que exceder a soma de (i) resultado líquido positivo de equivalência patrimonial e (ii) ganho com valor justo das propriedades para investimento.

O calculo é elaborado anualmente, sendo que em 31 de dezembro de 2011, a reserva de lucros a realizar totalizou R\$ 79.660.

e) Dividendos

De acordo com o Estatuto Social da Companhia, é garantido aos acionistas dividendo mínimo obrigatório de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei 6404/76.

f) Planos de opção de compra de ações

Na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de 16 de abril de 2007, foi aprovado o Plano de Opção de Compra de Ações, pelo qual o Conselho de Administração poderá outorgar opções de compra de ações em favor dos administradores e empregados da Companhia. As opções representarão o máximo de 10% do total de ações do capital da companhia existentes na data da concessão e o preço de exercício será o valor em moeda nacional equivalente a US\$ 1.00 (um dólar norte-americano), corrigido pela taxa LIBOR (6 meses).

Em 17 de julho de 2007 e 31 de agosto de 2007, foram aprovados, respectivamente, o primeiro e o segundo Programas de Opção de Compra de Ações para o ano de 2007, contemplando o número de opções outorgadas (num total de 13.956.935), preço e demais condições de exercício das correspondentes opções, cujos beneficiários são os membros da Diretoria da Companhia. A opção outorgada aos membros da Administração poderá ser exercida a partir de 17 de julho de 2008 para o Primeiro Programa, e a partir de 31 de agosto de 2008 para o Segundo Programa, em cinco

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2012

(Em milhares de reais)

lotes anuais iguais, cada qual equivalente a 20% do total da opção concedida. Em 11 de agosto de 2008 alguns membros da Diretoria exerceram parcela do primeiro lote de opções de compra de ações, outorgado no âmbito do Primeiro Programa de Opção de Compra de Ações.

Conforme Assembleia Geral Extraordinária realizada em 03 de fevereiro de 2010, os acionistas aprovaram o grupamento de todas as ações então emitidas pela Companhia, à razão de 4:1, e o cancelamento de todas as frações de ações porventura resultantes deste grupamento, em razão de que o total de opções de compra de ações desses programas passou a ser 3.489.234 opções de compra de ações.

Na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de 30 de abril de 2008, foi aprovado o Plano de Opção de Compra de Ações 2008, pelo qual o Conselho de Administração poderá outorgar opções de compra de ações em favor dos administradores e empregados da Companhia. As opções representarão o máximo de 10% do total de ações do capital da companhia existentes na data da concessão e o preço de exercício será o valor em moeda nacional equivalente a R\$3,09 por ação, acrescido de 4% de juros a.a, corrigido pelo índice do IGPM/FGV.

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 30 de maio de 2008, foi aprovado o Primeiro Programa de Opção de Compra de Ações para o exercício de 2008 e alocação da outorga de 3.559.871 opções de compras de ações. O preço do exercício de opções foi fixado em R\$3,09 por ação, acrescidos de 4% de juros a.a e correção pelo IGPM/FGV. Conforme Assembleia Geral Extraordinária realizada em 03 de fevereiro de 2010, os acionistas aprovaram o grupamento de todas as ações então emitidas pela Companhia, à razão de 4:1, e o cancelamento de todas as frações de ações porventura resultantes deste grupamento, em razão de que o total de opções de compra de ações deste programa passou a ser 889.968 opções de compra de ações.

Em 29 de agosto de 2008, foi aprovado pelo Conselho da Administração da Companhia, o Segundo Programa de Opções de Compra de Ações no âmbito do Plano de Opções de Compra de Ações aprovado em AGO/E de 30 de Abril de 2008, correspondente a 647.248 ações bem como a alocação das outorgas a determinados empregados da Companhia. Conforme Assembleia Geral Extraordinária realizada em 03 de fevereiro de 2010, os acionistas aprovaram o grupamento de todas as ações então emitidas pela Companhia, à razão de 4:1, e o cancelamento de todas as frações de ações porventura resultantes deste grupamento, em razão de que o total de opções de compra de ações deste programa passou a ser 161.812 opções de compra de ações.

Em Reunião do Conselho de Administração realizada em 12 de fevereiro de 2010, foi aprovada a criação de um novo Programa de Opção de Compra de Ações ("Programa 2010"), que terá as seguintes principais condições, entre outras:

- O preço de emissão ou preço de compra das ações a serem adquiridas pelos beneficiários do Programa 2010, caso exerçam a opção, será de R\$ 10,40 (dez reais e quarenta centavos) por ação, valor equivalente ao preço de subscrição aplicável ao aumento de capital da Companhia deliberado nos termos da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 06 de outubro de 2009, considerando-se o grupamento de ações (4 para 1) aprovado em AGE de

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2012

(Em milhares de reais)

03/02/2010. O mencionado preço de exercício será corrigido monetariamente com base na variação do Índice Geral de Preços do Mercado – IGPM/FGV, e acrescido de juros de 4% a.a., desde a data da outorga até a data do efetivo exercício das opções;

- O primeiro Lote Anual poderá ser exercido total ou parcialmente pelos beneficiários a partir de 06 de outubro de 2010, e os demais anualmente, a partir de 06 de outubro de cada ano subsequente, mediante simples aviso a Companhia, acompanhado do pagamento do Preço de Exercício; e,
- O volume global autorizado para distribuição dentro do Programa 2010 ora aprovado será de 1.602.250 (um milhão, seiscentas e duas mil, duzentas e cinquenta) ações ordinárias da Companhia.

Em Reunião do Conselho de Administração realizada em 17 de março de 2011, foi aprovada a criação de um novo Programa de Opção de Compra de Ações (“Programa 2011”), que terá as seguintes principais condições:

- O preço de emissão ou preço de compra das ações a serem adquiridas pelos beneficiários do Programa 2011, caso exerçam a opção, será de R\$16,00 (dezesseis reais) por ação, valor equivalente ao preço de subscrição aplicável ao aumento de capital da Companhia deliberado nos termos da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 17 de março de 2011. O mencionado preço de exercício será corrigido monetariamente com base na variação do Índice Geral de Preços do Mercado – IGPM/FGV, e acrescido de juros de 4% a.a., desde a data da outorga até a data de efetivo exercício das opções;
- O primeiro Lote Anual poderá ser exercido total ou parcialmente pelos beneficiários a partir de 17 de março de 2012, e os demais anualmente, a partir de 17 de março de cada ano subsequente, mediante simples aviso a Companhia, acompanhado do pagamento do Preço de Exercício; e,
- O volume global autorizado para distribuição dentro do Programa 2011 ora aprovado será de 5.656.595 (cinco milhões seiscentos e cinquenta e seis mil quinhentos e noventa e cinco) ações ordinárias da Companhia.

O quadro a seguir apresenta a movimentação das outorgas de opções de compra de ações, o valor da opção e o valor de mercado da ação, nessa data:

Notas Explicativas**BR Properties S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2012

(Em milhares de reais)

Em milhares de opções de compra de ações	1ª Outorga	2ª Outorga	3ª Outorga	4ª Outorga	5ª Outorga	6ª Outorga	Total
Total de opções de compra de ações emitidas	2.360	1.129	890	162	1.602	5.657	11.800
(-) Opções de compra de ações canceladas				(40)	(67)		(107)
(-) Exercício das opções de compra de ações	(144)	(608)	(4)	(8)	(48)	-	(812)
(=) saldo atual do número de opções de compra de ações em 31/12/2011	2.216	521	886	114	1.487	5.657	10.880
Valor de exercício da opção em 31/03/2012 - R\$	R\$ 7,80	R\$ 7,76	R\$ 17,29	R\$ 16,55	R\$ 13,03	R\$ 17,12	
Valor de mercado da ação em 31/03/2012- R\$	R\$ 23,44	R\$ 23,44	R\$ 23,44	R\$ 23,44	R\$ 23,44	R\$ 23,44	

O quadro a seguir apresenta a quantidade e média ponderada do preço de exercício e o movimento das opções de ações durante o período:

	31/03/2012		31/12/2011	
	Qty.	Média ponderada preço de exercício	Qty.	Média ponderada preço de exercício
Em aberto em 01 de janeiro	10.880	R\$ 14,07	5.573	R\$ 9,99
Concedidas durante o exercício	-	-	5.656	R\$ 16,00
Exercidas durante o exercício	-	-	(242)	R\$ 7,33
Canceladas durante o exercício	-	-	(107)	R\$ 12,42
Em aberto em 31 de dezembro	10.880	R\$ 14,07	10.880	R\$ 14,07
Exercíveis em 31 de dezembro				

Na determinação do valor justo das opções de ações, foram utilizadas as seguintes premissas econômicas:

	1ª Outorga	2ª Outorga	3ª Outorga	4ª Outorga	5ª Outorga	6ª Outorga
Data da Outorga	17/07/2007	31/08/2007	30/05/2008	29/08/2008	12/02/2010	17/03/2011
Volatilidade do preço da ação	3,01%	3,01%	3,01%	3,01%	3,01%	27,88%
Taxa de juro livre de risco	7,47%	7,47%	4,24%	4,24%	4,24%	10,73%
"Vesting period"	0,29 anos	0,41 anos	1,16 anos	1,41 anos	2,52 anos	3,96 anos
Número de opções	2.360	1.129	890	162	1.602	5.657
Valor justo na data da outorga	3.183	1.491	0	0	0	10.804
Valor de exercício da opção em 31/12/2011	R\$ 7,80	R\$ 7,76	R\$ 17,29	R\$ 16,55	R\$ 13,03	R\$ 17,12

A despesa contabilizada corresponde ao valor justo dos respectivos instrumentos financeiros, calculado na data da outorga, com base no modelo Black&Scholes, registrado em uma base "pro rata temporis", durante o período de prestação de serviços que se inicia na data da outorga, até a data em que o beneficiário adquire o direito ao exercício da opção. No resultado do período de três meses findo em 31 de março de 2012, a Companhia reconheceu despesa de R\$ 1.288 (R\$ 4.602 em 2011).

Notas Explicativas**BR Properties S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2012

(Em milhares de reais)

18. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2012		31/03/2012	31/03/2011
Receitas de aluguel	2.872		106.756	83.801
Receita de prestação de serviços	-		1.831	1.059
	2.872		108.587	84.860
Deduções das receitas brutas	-			
Impostos sobre a receita	-		(7.192)	-6.844
Abatimentos	(266)		(203)	-239
Receita operacional líquida	2.607		101.192	77.777

19. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2012	31/03/2011	31/03/2012	31/03/2011
Despesas com pessoal	(1.172)	-2.787	(2.708)	-3.777
Despesas de condomínio/vacância	-	-	(907)	-1.395
Despesas com advogados e consultores	(740)	-1.099	(1.257)	-1.933
Outras despesas gerais e administrativas	(2.773)	-1.214	(6.794)	-1.586
	(4.685)	(5.100)	(11.666)	(8.691)

20. Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2012	31/03/2011	31/03/2012	31/03/2011
<u>Receitas financeiras</u>				
Aplicações Financeiras	18.739	3.312	24.955	7.070
Receita com Sw ap	12.956	38.651	12.956	38.651
MTM - Sw ap bônus perpétuos	-	16.940	-	16.940
Outras Receitas Financeiras	4	-	71	40
Variação cambial ativa	48.128	-	48.128	-
Variação cambial ativa do bônus perpétuo				
	79.827	58.903	86.110	62.701
<u>Despesas financeiras</u>				
Juros financeiros sobre empréstimos	-		(41.152)	
Encargos financeiros sobre empréstimos	(566)		(919)	
Juros sobre Bônus Perpétuos	(12.813)	(12.916)	(12.813)	(56.092)
Despesas com sw ap	(13.235)	(40.804)	(13.235)	(40.804)
Hedge accounting - bônus perpétuos	20.180	(10)	20.180	(28)
MTM - Sw ap bônus perpétuos	(20.180)	(120)	(20.180)	-
IOF	(6)	(6.463)	(28)	(6.463)
Outros	(13)	(17)	(779)	(47)
Variação cambial passiva	(33.064)	-	(33.064)	-
Variação cambial passiva do bônus perpétuo				
	(59.698)	(60.330)	(101.990)	(103.434)

Notas Explicativas**BR Properties S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2012

(Em milhares de reais)

21. Partes relacionadas (Controladora)

	31/03/2012		31/12/2011
	Ativo	Passivo	Ativo
BRPR 42 (Wtorre CJ)	-	132.864	-
BRPR 62 (Campo Largo)	-	37.423	-
BRPR 43 (Wtorre Colômbia)	-	18.948	-
Outros	3	11.078	3
	3	200.313	3

Os principais saldos de ativos e passivos de 31 de março de 2012 e 31 de dezembro de 2011, assim como as transações que influenciaram o resultado do exercício, relativas a operações com partes relacionadas, decorrem de transações com a Companhia com sua controladora, entidades controladas em conjunto, controladas, coligadas, joint ventures e outras partes relacionadas.

As operações com partes relacionadas, exceto os contratos de mútuos com as controladas conforme mencionado abaixo, foram pactuados em termos equivalentes aos que prevalecem nas transações com partes independentes.

As transações com partes relacionadas correspondem a contas correntes entre as empresas e são provenientes basicamente de pagamentos de despesas a serem reembolsadas no curto prazo, as quais são atualizadas com base na variação diária do CDI – Certificado de Deposito Interbancário.

O limite global de remuneração dos Administradores para o exercício financeiro 2012, aprovado na Assembléia Geral e Extraordinária realizada em 30 de abril de 2012, é de R\$ 10.771 (R\$ 8.100 em 2011).

A remuneração do pessoal chave da Administração está assim demonstrada:

	Controladora	
	31/03/2012	31/03/2011
Remuneração fixa anual		
Salário ou pró labore	792	1.628
Benefícios diretos e indiretos	58	86
Plano de opções de compra de ações	1.288	122
Total	2.138	1.836

A Companhia ofereceu garantias para determinados empréstimos e financiamentos, as quais estão representadas pela alienação fiduciária das quotas representativas do capital social das subsidiárias BRPR I Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR II Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR III Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR V Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR XVI Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR XVIII Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR XX Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR XXIII Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR XXIV Empreendimentos

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2012

(Em milhares de reais)

e Participações Ltda., BRPR XXVII Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR XXX Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR XXXI Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR XXXVII Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR 61 Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR 53 Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR 61 Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR 46 Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR 44 Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR 56 Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR 52 Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR 57 Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR 55 Empreendimentos e Participações Ltda. e BRPR 51 Empreendimentos e Participações Ltda.

A Companhia emitiu bônus perpétuos nos quais as subsidiárias descritas no parágrafo anterior figuram como garantidoras. O valor dos bônus perpétuos é corrigido mensalmente, acrescido de juros de 9% ao ano.

21. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

A Companhia e empresas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando liquidez, rentabilidade e segurança.

A Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha e em títulos de curto prazo. O risco de crédito é minimizado, pois os contratos de aluguel foram celebrados com clientes de primeira linha.

No período de três meses findo em 31 de março de 2012 e em 31 de dezembro de 2011, um de nossos clientes, individualmente, representou 11% de nossa receita bruta total.

Os principais riscos financeiros são:

Risco de taxas de juros

As receitas e despesas da Companhia são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido aos impactos que essas alterações têm nas despesas de juros provenientes dos instrumentos de suas dívidas (cuja grande maioria foi contratada com taxas variáveis) e das receitas de juros geradas a partir dos saldos de suas aplicações financeiras. A Companhia procura mitigar estes riscos através da manutenção da totalidade de suas disponibilidades financeiras aplicadas também a taxas variáveis, e de um cuidadoso monitoramento da evolução prospectiva dos indexadores aplicados a seus ativos e receitas (principalmente o CDI e o IGP-M), comparativamente aos aplicáveis a seus passivos (principalmente a TR).

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2012

(Em milhares de reais)

Risco cambial

As despesas financeiras da Companhia são afetadas por mudanças na paridade cambial entre o real e o dólar norte americano, em razão da contratação de empréstimos em moeda estrangeira. A Companhia busca mitigar este risco através da contratação de derivativos de proteção cambial, conforme a seguir descrito.

Em 08 de outubro de 2010, a BR Properties contratou com o Banco Itaú BBA S.A. ("IBBA") e a Goldman Sachs do Brasil S.A. – Banco Múltiplo ("GS") um conjunto de operações de swap de moedas (os "Swaps") destinado a protegê-la do risco cambial associado à emissão de bônus perpétuo com as seguintes características:

(i) Com o IBBA:

- **Valor de referência (nocial):** Em 08 de outubro de 2010 foi realizado um contrato de R\$ 100.950. Este valor nocial foi calculado pela conversão de USD 60.000.000,00 à taxa de câmbio de R\$ 1,6825 / USD 1,0000. Esta taxa de câmbio foi à taxa média à qual a BR Properties converteram em reais os recursos da emissão externa recebidos no dia anterior, para internação em seu caixa no Brasil. Para proteção da dívida referente à reabertura do Bônus Perpétuo, realizada em Janeiro/2011 foram celebrados dois contratos: um de R\$ 101.077, calculado pela conversão de USD 61.000.000,00 (sessenta e um milhões de dólares norte americanos) à taxa de câmbio de R\$ 1,6570 / USD 1,0000, e um contrato de R\$ 1.658, calculado pela conversão de USD 1.000.000,00 (um milhão de dólares norte americanos) à taxa de câmbio de R\$ 1,6580 / USD 1,0000.

- **Ativo da BR Properties:** para todos os contratos, o valor nocial é atualizado por 100% da variação na paridade cambial R\$ / USD. Para o primeiro contrato é considerado o período entre 08 de outubro de 2010 e cada uma das datas de pagamentos de juros a ocorrer até 07 de outubro de 2015, acrescido de juros fixos de 9,00% ao ano e "gross-up" de 10,28% (refletindo a incidência de IRRF à alíquota de 12,5% sobre a remessa de juros devidos aos credores externos no vencimento de cada pagamento trimestral de juros), resultando em um cupom efetivo de juros de 10,2857% ao ano. A variação na paridade cambial teria como referências uma taxa inicial de R\$ 1,6825 / USD 1,0000 em 08 de outubro, e como taxa final a PTAX de venda divulgada pelo Banco Central do Brasil para o último dia útil anterior ao vencimento de cada pagamento de juros e do Swap correspondente. Para o segundo e o terceiro contratos, as datas iniciais consideradas são 28 de março de 2011 e 29 de março de 2011, respectivamente. A variação cambial possui como referência taxas de R\$ 1,6570 / USD 1,0000 e R\$ 1,6580 / USD 1,0000 respectivamente.

- **Passivo da BR Properties:** para o primeiro contrato, o valor nocial é atualizado por 116,40% da variação do CDI verificada entre 08 de outubro e cada uma das datas de pagamentos de juros a ocorrer até 07 de outubro de 2015. Para o segundo e terceiro contratos, o valor nocial é atualizado por 108,90% da variação do CDI verificados a

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2012

(Em milhares de reais)

partir de 28 de março de 2011 para o segundo contrato e 29 de março de 2011 para o terceiro contrato.

- **Valor de liquidação dos Swaps:** em cada data de liquidação, o valor de liquidação (a pagar ou a receber) é a diferença entre o ativo e o passivo da BR Properties no Swap correspondente.

(ii) Com a GS:

- **Valor de referência (nocial):** foram feitos quatro lotes diferentes, com valores respectivamente de R\$ 100.950 (Lote 1), R\$ 84.125 (Lote 2) , R\$ 50.475 e (Lote 3) R\$ 38.134 (Lote 4), sendo a data de contratação deste último 28 de março de 2011. Nos três primeiros lotes, os valores foram calculados à taxa de conversão de R\$ 1,6825 / USD, respectivamente para montantes de USD 60.000.000,00 (sessenta milhões de dólares norte americanos, USD 50.000.000,00 (cinquenta milhões de dólares norte americanos), e USD 30.000.000,00 (trinta milhões de dólares norte americanos). Para o último lote foi utilizada a taxa de R\$ 1,6580 / USD para um montante de USD 23.000.000,00 (vinte e três milhões de dólares norte americanos).

- **Ativo da BR Properties:** a GS optou, e a Companhia concordou, em executar os Swaps tendo como referência os dias efetivamente decorridos em cada período de pagamento de juros, ao invés de simplesmente considerar períodos uniformes em base 30/360 dias como fez o IBBA. Assim, para a mesma taxa de juros de referência (9,00% ao ano, com pagamentos trimestrais) e “gross-up” de 10,29%, cada lote nocial operado com a GS tem como referência uma tabela de taxas de juros em USD por dias efetivos em cada período de pagamento de juros.

- **Passivo da BR Properties:**

. **Para o Lote 1:** o valor nocial é atualizado por 115,10% da variação do CDI verificada entre 08 de outubro de 2010 e cada uma das datas de pagamentos de juros a ocorrer até 07 de outubro de 2015.

. **Para o Lote 2:** o valor nocial é atualizado por 115,50% da variação do CDI verificada entre 08 de outubro de 2010 e cada uma das datas de pagamentos de juros a ocorrer até 07 de outubro de 2015.

. **Para o Lote 3:** o valor nocial é atualizado por 115,40% da variação do CDI verificada entre 08 de outubro de 2010 e cada uma das datas de pagamentos de juros a ocorrer até 07 de outubro de 2015.

. **Para o Lote 4:** o valor nocial é atualizado por 108,90% da variação do CDI verificada entre 28 de março de 2011 e cada uma das datas de pagamentos de juros a ocorrer até 07 de outubro de 2015.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2012

(Em milhares de reais)

- **Valor de liquidação dos Swaps:** em cada data de liquidação, o valor de liquidação (a pagar ou a receber) é a diferença entre o ativo e o passivo da BR Properties no Swap correspondente.

Os instrumentos financeiros estão sendo apresentados da seguinte forma:

<i>Descrição</i>	<i>Valor de Referência</i>	<i>Valor Justo</i>
Posição Ativa		
Moeda Estrangeira (USD)	477.369	395.448
Posição Passiva		
Variação CDI	(477.369)	(375.268)
TOTAL	-	20.180

Análise da sensibilidade dos instrumentos financeiros derivativos

A instrução CVM 475 de 17 de dezembro de 2008 estabelece que as Companhias abertas, devem divulgar quadro demonstrativo de análise de sensibilidade, para cada tipo de risco de mercado considerado relevante pela administração, originado por instrumentos financeiros, ao qual a entidade esteja exposta na data de encerramento de cada período, incluídas todas as operações com instrumentos financeiros derivativos.

As tabelas a seguir demonstram a análise de sensibilidade preparada pela Administração da Companhia e o efeito das operações em aberto em 31 de março de 2012:

Notas Explicativas**BR Properties S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2012

(Em milhares de reais)

ANÁLISE DE SENSIBILIDADE - RESUMIDO

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI ou Selic	4,25%	6,38%	8,50%	10,63%	12,75%
IGPM	2,62%	3,93%	5,24%	6,55%	7,86%
INPC	2,49%	3,73%	4,97%	6,21%	7,46%
IPCA	2,56%	3,84%	5,12%	6,40%	7,68%
TR	0,19%	0,28%	0,37%	0,46%	0,56%

Ativos e Passivos Líquidos	Saldo Líquido 31/03/2012	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI ou Selic	(46.718)	(1.986)	(2.978)	(3.971)	(4.964)	(5.957)
IGPM	(594.200)	(15.568)	(23.352)	(31.136)	(38.920)	(46.704)
INPC	(62.066)	(1.542)	(2.314)	(3.085)	(3.856)	(4.627)
IPCA	(730.767)	(18.708)	(28.061)	(37.415)	(46.769)	(56.123)
TR	(1.488.589)	(2.754)	(4.131)	(5.508)	(6.885)	(8.262)
	(2.922.341)	(40.557)	(60.836)	(81.115)	(101.394)	(121.672)

Saldos no Balanço	Saldo em 31/03/2012	CDI ou Selic	IGPM	INPC	IPCA	TR	Sem Indexador
ATIVOS							
Caixa e equivalentes de caixa	1.104.247	1.044.884	-	-	-	-	59.363
Caixa e Bancos	59.363	-	-	-	-	-	59.363
Aplicações Financeiras	1.044.884	1.044.884	-	-	-	-	-
Contas a receber	129.212	-	133.182	-	-	-	(3.970)
Contas a Receber	133.182	-	133.182	-	-	-	-
(-) Provisão para Devedores Duvidosos	(3.970)	-	-	-	-	-	(3.970)
Adiantamentos	17.633	-	-	-	-	-	17.681
Adiantamentos diversos	17.633	-	-	-	-	-	17.633
Depósitos judiciais	3.583	3.583	-	-	-	-	-
Saldo dos Ativos com Riscos Financeiros	1.048.467	1.048.467	133.182	-	-	-	-
PASSIVOS							
Empréstimos & Financiamentos	2.395.148	830.630	298.191	-	-	1.266.327	-
Empréstimos & Financiamentos	2.395.148	830.630	298.191	-	-	1.266.327	-
Debêntures	243.222	243.222	-	-	-	-	-
Debêntures a pagar	243.222	243.222	-	-	-	-	-
Cédula de Créditos Imobiliários	974.362	21.333	-	-	730.767	222.262	-
Cédula de Créditos Imobiliários	974.362	21.333	-	-	730.767	222.262	-
Cessão de Direitos Creditórios	16.928	-	16.928	-	-	-	-
Certificado de Recebível Imobiliário -	488.584	-	426.518	62.066	-	-	-
Certificado de Recebível Imobiliário - CRI	488.584	-	426.518	62.066	-	-	-
Custos de transação	(34.087)	-	-	-	-	-	(34.087)
Obrigações por aquisição de imóveis	(14.254)	-	(14.254)	-	-	-	-
Adiantamento de Clientes	(29.355)	-	-	-	-	-	(29.355)
Saldo dos Passivos com Riscos Financeiros	1.095.185	1.095.185	727.383	62.066	730.767	1.488.589	-
Ativos e Passivos Líquidos	(46.718)	(46.718)	(594.200)	(62.066)	(730.767)	(1.488.589)	-

Notas Explicativas**BR Properties S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2012

(Em milhares de reais)

Foram considerados 3 cenários distintos considerando variação do CDI e variação da cotação R\$/USD. Nos casos considerando variação do CDI, a cotação R\$/USD foi fixada em 1 USD = R\$ 1,85 (Cenário Provável do câmbio). Nos cenários considerando variação da cotação R\$/USD, a taxa CDI anual foi fixada em 10,50% ao ano.

CDI Cotação R\$/USD	8,50% R\$ 1,85	9,50% R\$ 1,70	10,50% R\$ 1,50
Premissas			
Risco	Cenário Provável	Cenário Possível	Cenário Remoto
Alta do CDI	8.117	5.198	(2.733)
Variação R\$/USD	8.117	4.075	(1.315)

Em 31 de março de 2012, os contratos em aberto possuem vencimentos até 07/10/2015.

Risco de liquidez

As despesas financeiras da Companhia poderiam ser negativamente afetadas pela eventual necessidade de contratação emergencial de empréstimos ou financiamentos necessários para cobrir compromissos não contemplados adequadamente no planejamento de suas operações, ou por eventuais descasamentos entre os prazos de recebimento de suas receitas contratadas e de pagamento de seus compromissos operacionais. A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, de forma a manter uma sólida estrutura de capital e minimizar o risco derivado de saídas de caixa imprevistas ou intempestivas. Além disso, eventuais descasamentos entre ativos e passivos são constantemente monitorados.

Mensuração do valor justo

A Companhia apresenta a seguir uma comparação por classe do valor contábil e do valor justo dos instrumentos financeiros apresentados nas informações trimestrais:

	Valor contábil				Valor justo			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	31/03/2012	31/12/2011	31/03/2012	31/12/2011	31/03/2012	31/12/2011	31/03/2012	31/12/2011
Ativos financeiros								
Caixa e equivalentes de caib	768.920	786.689	1.104.247	1.032.350	768.920	786.689	1.104.247	1.032.350
Contas a receber	3.012	-	129.212	61.014	3.012	-	129.212	61.014
Tributos a recuperar	20.670	12.706	36.288	19.208	20.670	12.706	36.288	19.208
Total	792.602	799.395	1.269.747	1.112.572	792.602	799.395	1.269.747	1.112.572
Passivos financeiros								
Empréstimos e financiament	(1.788.251)	(520.859)	(4.593.523)	(2.083.362)	(1.788.251)	(520.859)	(4.593.523)	(2.083.362)
Contas a pagar	(5.669)	(1.551)	(56.277)	(12.530)	(5.669)	(1.551)	(56.277)	(12.530)
Tributos a recolher	(7.760)	(145)	(27.559)	(8.221)	(7.760)	(145)	(27.559)	(8.221)
Total	(1.801.680)	(522.555)	(4.677.359)	(2.104.113)	(1.801.680)	(522.555)	(4.677.359)	(2.104.113)

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2012

(Em milhares de reais)

A Companhia divulga seus ativos e passivos financeiros a valor justo, com base nos pronunciamentos contábeis pertinentes que definem valor justo, os quais se referem a conceitos de avaliação e requerimentos de divulgações sobre o valor justo. Especificamente quanto a divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento;

Hierarquização em 3 níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com inputs observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração.

A valorização em 3 níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. Inputs observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia.

Esses dois tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

- Nível 1 - Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;
- Nível 2 - Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis; e
- Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis. A composição abaixo demonstra ativos financeiros da companhia à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia de valorização

Descrição	Nível de hierarquia	Controladora		Consolidado	
		31/03/2012	31/12/2011	31/03/2012	31/12/2011
Ativos financeiros					
Aplicações Financeiras	2	738.549	785.235	1.044.884	1.003.573

O valor justo dos ativos e passivos financeiros é incluído no valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada. Os seguintes métodos e premissas foram utilizados para estimar o valor justo:

Caixa e equivalentes de caixa, contas a receber, tributos a recuperar, fornecedores e tributos a recolher: aproximam-se dos valores de seus valores de realização grande parte devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2012

(Em milhares de reais)

- *Empréstimos e Financiamentos*: as taxas pactuadas refletem substancialmente as condições usuais de mercado em 31 de março de 2012 e 31 de dezembro de 2011, visto que se tratam de captações recentes.

Gerenciamento de capital

O objetivo principal da administração da Companhia é assegurar que esta mantenha uma classificação de crédito forte e uma razão de capital livre de problemas a fim de apoiar os negócios e maximizar o valor do acionista. A Companhia administra a estrutura do capital e a ajusta considerando as mudanças nas condições econômicas.

Não houve alterações quanto aos objetivos, políticas ou processos durante os exercícios findos em 31 de março de 2012 e 31 de dezembro de 2011.

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2012	31/12/2011	31/03/2012	31/12/2011
Empréstimos e Financiamentos	1.788.251	520.859	4.593.523	2.083.362
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa	(768.920)	(786.689)	(1.104.247)	(1.032.350)
Dívida Líquida (Caixa líquido das dívidas)	1.019.331	(265.830)	3.489.276	1.051.012
Patrimônio Líquido	7.197.350	3.692.733	7.257.900	3.692.733
Patrimônio Líquido e dívida líquida	8.216.681	3.426.903	10.747.176	4.743.745

23. Lucro por Ação

Em atendimento ao CPC 41(IAS 33) (aprovado pela Deliberação CVM no. 636 – Resultado por ação, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para os períodos de três meses findos em 31 de março de 2012 e 2011.

a) Básico

O cálculo básico de lucro por ação é efetuado mediante a divisão do lucro líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o período.

b) Diluído

O lucro diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, considerando a conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas. As ações ordinárias potenciais diluídas estão relacionadas às opções de compra de ações.

Notas Explicativas**BR Properties S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2012

(Em milhares de reais)

Os quadros abaixo apresentam os dados de resultado e ações utilizados no cálculo dos lucros básico e diluído por ação:

Lucro básico por ação

	<u>31/03/2012</u>	<u>31/03/2011</u>
Numerador:		
Lucro líquido do exercício	452.713	22.357
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	<u>182.856.968</u>	<u>139.511.958</u>
Lucro líquido básico por ação - R\$	2,48	0,16

Lucro diluído por ação

Numerador:		
Lucro líquido do exercício	452.713	22.357
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	182.856.968	139.511.958
Ajuste por opção de compras de ações	<u>10.880.286</u>	<u>4.167.828</u>
Média ponderada do número de ações (diluída)	<u>193.737.254</u>	<u>143.679.786</u>
Lucro líquido diluído por ação - R\$	2,34	0,16

24. Cobertura de seguros

Em 31 de março de 2012, os seguros das propriedades para investimento são contratados pelos respectivos locatários, sendo a Companhia a beneficiária. Os valores dos seguros contratados diretamente pela Companhia são considerados suficientes, segundo a opinião de assessores especialistas em seguros, e estão assim demonstrados:

<u>Modalidade</u>	<u>Valor de Cobertura</u>
Incêndio / Roubo	2.195.923
Lucros cessantes	157.483
Responsabilidade Civil	93.098
Obras Cíveis	111.418

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais
31 de março de 2012
(Em milhares de reais)

25. Compromissos de arrendamento mercantil operacional

A Companhia contratou arrendamentos de propriedades comerciais para sua carteira de propriedades para investimento. Esses arrendamentos, não canceláveis, apresentam prazos remanescentes com duração entre cinco e quinze anos. Todos os arrendamentos contemplam uma cláusula para possibilitar a revisão dos valores dos aluguéis, de acordo com as condições de mercado.

Os aluguéis mínimos futuros a receber, de acordo com os arrendamentos mercantis operacionais não canceláveis em 31 de março de 2012, são os seguintes:

	<u>31.03.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Dentro de um ano	590.043	273.907
Após um ano, mas menos de cinco anos	1.617.652	646.190
Mais de cinco anos	631.006	216.660
	<u>2.838.701</u>	<u>1.136.757</u>

26. Segmentos Operacionais

Em função da concentração de suas atividades na locação e administração de imóveis comerciais, a Companhia está organizada em uma única unidade de negócio. Os imóveis da Companhia, embora sejam destinados a locatários que participem em diversos segmentos de negócios da economia, não são controlados e gerenciados pela administração como segmentos independentes, sendo os resultados da Companhia acompanhados, monitorados e avaliados de forma integrada. Em função dos motivos apresentados acima, a Companhia julga que nenhuma divulgação adicional seja necessária.

27. Informações suplementares dos fluxos de caixa

Conforme mencionado na Nota Explicativa no. 1, no dia 29 de março de 2012, a Companhia concluiu o processo de incorporação da One Properties S.A., o que ocasionou um efeito de aumento de ativos e passivos nas informações trimestrais individuais e consolidadas decorrente dessa transação. Segue abaixo os ativos e passivos que foram incorporados:

Notas Explicativas**BR Properties S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2012

(Em milhares de reais)

	Controladora	Consolidado
	31/03/2012	31/03/2012
Ativo		
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	28.967	67.609
Contas a receber de clientes	139	50.107
Linearização da receita	-	1.797
Imóveis disponíveis para venda	81	81
Impostos a recuperar	5.364	7.829
Despesas antecipadas	-	1.346
Outros ativos circulantes	74.231	24.732
Total do ativo circulante	108.782	153.501
Não circulante		
Depósitos judiciais	2.709	3.231
Imposto de renda e contribuição social diferido	-	-
Investimentos	2.640.116	-
Imobilizado	555	689
Propriedades para investimentos	1.399.537	5.736.296
Intangível	-	-
Total do ativo não circulante	4.042.917	5.740.216
Total do ativo	4.151.699	5.893.718
Passivo		
Circulante		
Empréstimos e financiamentos	502.898	661.709
Custos de transação capitalizados	(3.084)	(16.007)
Contas a pagar	3.585	45.941
Obrigações por aquisição de imóveis	-	250
Impostos a recolher	123	3.531
Provisão para imposto de renda e contribuição social	-	1.068
Salários e encargos sociais a pagar	403	1.060
Contas a pagar para partes relacionadas	200.311	-
Parcelamento de impostos	7.240	11.977
Outros passivos circulantes	11	22.180
Total do passivo circulante	711.486	731.709
Não circulante		
Empréstimos e financiamentos	785.053	1.901.208
Imposto de renda e contribuição social diferidos	304.035	842.569
Contingências	16.897	17.611
Outros passivos não circulantes	10.624	16.467
Total do passivo não circulante	1.116.609	2.777.855
Patrimônio líquido		
Capital social	68.012	68.012
Reserva de capital	-	1.632.124
Aumento de Reserva de Capital - Incorp. Onep	2.255.592	-
Lucros (prejuízos) acumulados	-	623.468
Participação de não controladores	-	60.550
Total do patrimônio líquido	2.323.604	2.384.154

Os registros contábeis da incorporação dos ativos e passivos nas informações trimestrais individuais e consolidadas não foram considerados nos fluxos operacionais, de investimento e de financiamento para fins das demonstrações do fluxo de caixa, por não envolverem numerários e nem efeitos de entrada ou saída de caixa na Companhia.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais
31 de março de 2012
(Em milhares de reais)

28. Eventos subsequentes

Em 4 de abril de 2012, a Companhia celebrou o Contrato de Compra e Venda de Quotas ("CCVQ"), por meio do qual adquiriu a totalidade das quotas representativas do capital social da sociedade Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Ventura"), por um preço em dólares norte-americanos que representará para a Companhia um desembolso de R\$746.250.

Ventura é única proprietária de um imóvel comercial ("Imóvel"), formado pelos blocos 1 e 3, Setor A, das Torres Ventura, o qual possui área bruta locável ("ABL") de 45.576,81 m², situado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, e faz parte de complexo imobiliário localizado na Avenida República do Chile, n° 330.

Em 20 de abril de 2012, o Conselho de Administração da BR Properties aprovou a emissão de R\$ 400 milhões em notas promissórias, com vencimento em até 120 dias. A emissão se dará por meio de série única com até 400 notas comerciais, com valor unitário de R\$ 1 milhão.

Os recursos líquidos obtidos pela Companhia com essa emissão de notas promissórias serão utilizados para a aquisição da totalidade do capital social votante e total da Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários (Ventura).

As notas serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de colocação, destinada a investidores qualificados e contarão com garantia firme de subscrição a ser prestada pela instituição financeira que intermediará a oferta pública.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

ANEXO 3

ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE - ITR

POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA							
Companhia:						Posição em 31/03/2012 (Em unidades de ações)	
Acionista	Ações Ordinárias		Ações Preferenciais		Total		
	Quantidade	%	Ações	%	Quantidade	%	
Banco BTG Pactual S.A.	87.612.575	28,28%	-	-	87.612.575	28,28%	
W Torre S.A.	26.113.859	8,43%	-	-	26.113.859	8,43%	
Government of Singapore Investment Corporation Pte Ltd.	16.151.487	5,21%	-	-	16.151.487	5,21%	
Ações em Tesouraria	-	-	-	-	-	-	
Outros	179.939.496	58,08%	-	-	179.939.496	58,08%	
Total	309.817.417	100,00%	-	-	309.817.417	100,00%	

1. Investidor Não Residente, conforme Resolução nº 2.689 do Conselho Monetário Nacional

ANEXO 4

POSIÇÃO DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 31/03/2012						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
Acionistas Titulares do Controle Difuso	-	-	-	-	-	-
Administradores	1.436.177	0,46%	-	-	1.436.177	0,46%
Conselho de Administração	153.166	0,05%	-	-	153.166	0,05%
Diretoria ²	1.283.011	0,41%	-	-	1.283.011	0,41%
Conselho Fiscal ¹	-	-	-	-	-	-
Ações em Tesouraria	-	-	-	-	-	-
Outros Acionistas	308.381.240	99,54%	-	-	308.381.240	99,54%
Total	309.817.417	100%	-	-	309.817.417	100%
Ações em Circulação	308.381.240	99,54%	-	-	308.381.240	99,54%

Notas:

1. Não há até a data Conselho Fiscal instalado
2. Direta e Indiretamente

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 31/03/2011						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
Acionistas Titulares do Controle Difuso	-	-	-	-	-	-
Administradores	1.216.660	0,87%	-	-	1.216.660	0,87%
Conselho de Administração	153.166	0,11%	-	-	153.166	0,11%
Diretoria	1.063.494	0,76%	-	-	1.063.494	0,76%
Conselho Fiscal	-	-	-	-	-	-
Ações em Tesouraria	-	-	-	-	-	-
Outros Acionistas	138.186.925	99,13%	-	-	138.186.925	99,13%
Total¹	139.403.585	100%	-	-	139.403.585	100%
Ações em Circulação	138.186.925	99,13%	-	-	138.186.925	99,13%

Notas:

1. Considera o agrupamento de fev/2010

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais - ITR

Aos
Acionistas e Administradores da
BR Properties S.A.
São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da BR Properties S.A., contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referente ao trimestre findo em 31 de março de 2012, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2012 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o CPC 21 (R1) e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board – IASB, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 (R1) aplicável à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 (R1) e o IAS 34 aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Revisamos, também, as Demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referente ao período de três meses findo em 31 de março de 2012, preparadas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM - Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de acordo com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Revisão dos valores correspondentes aos trimestres anteriores

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011 e ao trimestre findo em 31 de março de 2011 apresentadas para fins de comparação foram anteriormente auditadas e revisadas, respectivamente, por outros auditores independentes que emitiram relatórios datados em 20 de março de 2012 e 13 de maio de 2011,

respectivamente, que não contiveram qualquer modificação.

São Paulo, 11 de maio de 2012

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6

Ederson Rodrigues de Carvalho
Contador CRC 1SP199028/O-1

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO DA DIRETORIA SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM n.º 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes as informações do trimestre findo em 31 de março de 2012, autorizando sua conclusão financeira nesta data.

São Paulo, 14 de maio de 2012.

Claudio Bruni
Diretor Presidente

Pedro Márcio Daltro do Santos
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Martin Andrés Jaco
Diretor sem Designação Específica

Marco Antonio Cordeiro
Diretor sem Designação Específica

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

Nos termos da Instrução Normativa CVM 480/09, a Diretoria da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com a opinião expressa no relatório das informações trimestrais dos auditores independentes e com as informações trimestrais relativas a 31 de março de 2012.

São Paulo, 14 de maio de 2012.

Claudio Bruni
Diretor Presidente

Pedro Marcio Daltro dos Santos
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Martín Andrés Jaco
Diretor sem Designação Específica

Marco Antonio Cordeiro
Diretor sem Designação Específica