

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas,

Ao findar o ano de 2010, é com imensa satisfação que a Administração da BR Properties vem rememorar os muitos desafios enfrentados e vencidos pela Companhia em sua trajetória rumo à consolidação de sua liderança entre as empresas brasileiras de capital aberto que operam no segmento de propriedades imobiliárias comerciais.

Cabe, inicialmente, revisitar as principais diretrizes estratégicas emanadas do Conselho de Administração que nortearam a condução dos negócios da BR Properties no ano recém concluído: (i) A expansão continuada e ambiciosa do portfólio de imóveis comerciais, apostando no aumento da demanda em razão do crescimento acelerado da economia brasileira, o que deveria permitir simultaneamente uma ampliação agressiva da Área Bruta Locável (ABL) controlada pela Companhia e sua ocupação a valores de locação por metro quadrado também em expressiva ascensão.

(ii) A diversificação das fontes de recursos financeiros para suportar a expansão do portfólio, tendo como pilar central e mais crítico a realização de uma grande oferta pública primária de ações ordinárias de emissão da Companhia, o mais cedo possível no ano, e a aplicação imediata destes recursos (numa base 1:1 com recursos captados em forma de dívida, particularmente através de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs - lastreados em contratos de locação das propriedades de nosso portfólio) inteiramente na finalização de um conjunto numeroso de negociações já em andamento ou claramente identificadas ao final de 2009.

Estas diretrizes foram seguidas à risca pela Diretoria Executiva e equipes de todas as áreas operacionais da BR Properties desde os primeiros dias do exercício financeiro de 2010. O resumo dos resultados obtidos, trimestre a trimestre, encontra-se a seguir:

1º TRIMESTRE (JANEIRO-MARÇO):

• ABL de 730.547 m², com expansão de 15,61% em relação a 31 de dezembro de 2009 (631.923 m²). Aqui, cabe ressaltar que este crescimento ocorreu não obstante a alienação de dois edifícios de escritórios integrantes do portfólio ao final de 2009 (um deles por desapropriação patrocinada pelo Estado de Minas Gerais em benefício do então locatário, o Tribunal de Justiça do Estado de MG), com ABL combinada de aproximadamente 28,5 mil m². O valor investido neste trimestre na ampliação do portfólio foi da ordem de R\$ 322,4 milhões.

• Oferta pública inicial (IPO) primária e secundária de ações ordinárias da Companhia, com listagem para negociação no Novo Mercado da BM&Fbovespa, e o recebimento pela BR Properties, em 10 de março, de recursos líquidos superiores a R\$ 720 milhões. Já no momento da liquidação financeira da oferta, a base acionária da Companhia superava 900 investidores nacionais e estrangeiros, entre institucionais, clubes de investimento e pessoas físicas, e a parcela destes que podia ser considerada *free float* superava 51% do capital total, o que colocava a BR Properties exatamente dentro do modelo concebido por seus fundadores: o de uma legítima corporação com controle difuso e liderada por gestores profissionais, estes por sua vez pautados por diretrizes emanadas do Conselho de Administração, em linha com as melhores práticas de governança corporativa adotadas no Brasil.

• Colocação de duas novas emissões de CRIs junto a investidores institucionais brasileiros, no montante total de R\$ 137,5 milhões e com prazos finais de 10 anos.

2º TRIMESTRE (ABRIL-JUNHO):

• ABL de 993.143 m², com expansão de 35,95% sobre 31 de março. Investimentos totais de R\$ 872,1 milhões na expansão do portfólio, aí incluídos aproximadamente R\$ 65 milhões em assunção de compromissos de desembolso relacionados à execução de obras de *retrofitting* em uma das principais propriedades adquiridas (o Edifício Manchete, um projeto original de Oscar Niemeyer que será cuidadosamente preservado pelas obras em questão, uma vez que ainda hoje se constitui em um dos principais marcos arquitetônicos da cidade do Rio de Janeiro).

• Colocação de três novas emissões de CRIs, no montante total de R\$ 169,2 milhões, todas com prazos finais de 10 anos, e com as taxas de juros mais baixas verificadas nos financiamentos da Companhia desde o agravamento da crise financeira internacional no 2º semestre de 2008.

3º TRIMESTRE (JULHO-SETEMBRO):

• ABL de 1.014.636 m², expandindo-se 2,2% sobre 30 de junho (estes valores consideram 50% da ABL total do edifício Ventura II, abaixo referido). Cabe ressaltar que, ao se iniciar este trimestre, a Companhia já havia cumprido mais de 60% da meta anunciada de aquisições pós-IPO, bem como já investido ou se comprometera a investir, desde abril, recursos correspondentes a 95% da captação líquida obtida no

IPO, tendo praticamente dobrado a ABL sob seu controle entre setembro de 2009 e junho de 2010. No 3º trimestre de 2010, a Companhia adquiriu um imóvel em transação que representou o segundo maior negócio imobiliário já realizado no Brasil: a aquisição do edifício comercial "Ventura Corporate Tower II", um imóvel padrão AAA localizado no centro da cidade do Rio de Janeiro, mediante um investimento de R\$ 680 milhões realizado em sociedade em partes iguais com o Banco BTG Pactual através de um fundo de investimento imobiliário constituído e capitalizado especificamente para este fim.

• Contratação e desembolso no mês de agosto, em apoio direto à aquisição acima referida, de um empréstimo externo denominado em dólares norte-americanos e com juros fixos, no montante aproximado de US\$ 135,6 milhões (R\$ 240 milhões à taxa de câmbio de sua internação no Brasil). Este empréstimo, de curto prazo e simultaneamente protegido contra riscos cambiais pela contratação de instrumento financeiro derivativo ("swap") para referenciar seu custo à variação do Certificado de Depósito Interfinanceiro - CDI (referência básica de todas as aplicações financeiras da Companhia), foi integralmente liquidado no mês de novembro (assim como o derivativo de proteção a ele vinculado) com recursos financeiros que se encontravam dispersos entre diversas controladas da Companhia, e que foram oportuna e eficientemente redistribuídos para a Companhia durante o prazo de vigência do empréstimo.

• Duas novas colocações de CRIs lastreados em locações de prazo diferentes propriedades de nosso portfólio, das quais três no segmento de galpões industriais e logísticos, de crescente aceitação entre o público investidor em CRIs. Estas colocações somaram R\$ 238,0 milhões, dos quais R\$ 144,0 milhões foram captados com prazo final de vencimento de 12 anos.

4º TRIMESTRE (OUTUBRO-DEZEMBRO):

• ABL de 1.159.757 m², expandindo-se 14,3% sobre 30 de setembro, pelos mesmos critérios anteriores. Investimentos totais de R\$ 496,6 milhões na expansão do portfólio, o qual pela primeira vez passou a incluir uma parcela significativa de imóveis comerciais destinados ao comércio varejista - a principal aquisição da Companhia neste trimestre (e uma das duas maiores em sua existência), no valor de R\$ 477,2 milhões, englobando a totalidade das cotas patrimoniais do Fundo de Investimento Imobiliário Comercial Progressivo II - Fil CP II (anteriormente detidas pelo grupo imobiliário Brazilian Finance & Real Estate e por investidores institucionais canadenses), trouxe consigo o imóvel ocupado pelo escritório central e mais um conjunto de 26 lojas operadas pela C&A em 18 importantes municípios brasileiros nas 5 regiões do País.

• Colocação inaugural pela BR Properties de títulos de dívida no mercado internacional, no início de outubro, através de uma emissão de US\$ 200 milhões (aproximadamente R\$ 336 milhões à taxa de câmbio de internação dos recursos captados no Brasil) em bônus perpétuos, com juros fixos, e opção de resgate antecipado (total ou parcial) exclusivamente pelo emissor a partir do final do 5º ano de vigência da emissão. Simultaneamente a esta colocação, a Companhia contratou um instrumento derivativo ("swap") de proteção para que o custo total com juros (uma vez que a característica perpétua dos títulos não acarreta para a Companhia nenhum risco de caixa relacionado a pagamento de seu principal) nos primeiros 5 anos de existência destes bônus permaneça atrelado à variação do CDI, em linha com as políticas financeiras determinadas pelo Conselho de Administração para evitar a exposição indevida a riscos cambiais.

• Contratação e desembolso de um empréstimo ponte, no montante de R\$ 100 milhões, utilizado para compor uma "reserva" de recursos em suporte à aquisição das cotas do Fil CP II acima referida, a qual, por motivos regulatórios relacionados ao tratamento tributário dos investidores canadenses que anteriormente detinham a quase totalidade das cotas do Fundo, precisou ser realizada através de um leilão público realizado no mercado de balcão da BM&Fbovespa em 29 de dezembro de 2010. Este empréstimo já foi integralmente liquidado pela Companhia em 26 de janeiro de 2011.

• Uma nova colocação de CRIs, a maior jamais executada com lastro em recebíveis de locação de propriedades integrantes do portfólio da Companhia, no montante de R\$ 320 milhões, com prazo final de 10 anos e envolvendo três edifícios de escritórios em diferentes estágios de ocupação locatícia, o que demonstra mais uma vez a alta credibilidade da Companhia perante o mercado de capitais e as agências de classificação de riscos. Adicionalmente, no encerramento do exercício, a Companhia se encontrava em estágio final de estruturação de uma nova emissão de CRIs com lastro nas receitas de locação dos imóveis integrantes do portfólio do Fil CP II, colocação esta finalizada com sucesso em 26 de janeiro de 2011 com a captação de novos recursos, no montante de R\$ 236 milhões, com prazo final

de 10 anos. Sumarizando, durante o ano de 2010, em cumprimento às determinações de seu Conselho de Administração e do orçamento de capital aprovado por seus acionistas em assembleia geral ordinária realizada em 23 de abril passado, a equipe da Companhia logrou completar as seguintes realizações principais:

- Expansão de 83,53% na ABL de seu portfólio;
- Captação de R\$ 1.920 milhões em novos recursos de longo prazo (R\$ 2.156 milhões se computada a emissão de CRIs desembolsada em janeiro) para apoiar a expansão de suas operações, dos quais R\$ 720 milhões mediante oferta pública de ações, R\$ 864 milhões mediante colocação de CRIs, e R\$ 336 milhões mediante emissão de bônus perpétuos no mercado internacional. A estes se somariam mais R\$ 340 milhões em operações de curto prazo, já liquidadas até o final de janeiro de 2011.
- Receitas líquidas de R\$ 204.464 milhões, e lucro líquido de R\$ 813.368 milhões, com crescimentos de, respectivamente, 81,35% e 387,91% em relação a 2009.

Vale destacar mais alguns aspectos da evolução de nossas operações, verificados no encerramento do exercício de 2010:

- A receita consolidada de locação registrada no mês de dezembro apresentava crescimento de 114,6% se comparada a janeiro, sinalizando um novo salto de desempenho da Companhia neste aspecto em 2011.
- A vacância financeira dos imóveis de nosso portfólio havia sido reduzida a 1,5%, um dos mais baixos níveis na história da BR Properties. Durante o exercício de 2010, havia atingido um pico de 5,4%, ainda que primordialmente em razão da decisão da Administração de, dividando (corretamente, como se verificou a posteriori) um cenário de ascensão sustentada para os valores de locação praticados nos principais mercados de atuação da Companhia, assumir maiores riscos de mercado e ampliar a aquisição de imóveis total ou parcialmente desocupados, a partir do sucesso do IPO em março passado, contando investir os recursos captados em condições prospectivas de retorno mais vantajosas - exatamente o que acabou ocorrendo.

• Nosso negócio de administração condominial, operado através da controlada BRPR A Administradora de Ativos Imobiliários, também cresceu expressivamente, tanto em receitas quanto em número de propriedades administradas. No mês de dezembro, a receita de prestação de serviços por esta controlada havia crescido 37,7% em relação ao nível de janeiro de 2010, e o número de propriedades sob nossa administração passara de 24 em janeiro para 26 em dezembro.

Diante destes resultados, a Administração propôs a distribuição de dividendos no montante de R\$ 15,133 milhões, a serem pagos após a Assembleia Geral Ordinária (AGO) na qual submeterá à aprovação dos Senhores Acionistas as demonstrações financeiras completas e auditadas, elaboradas de acordo com as normas contábeis internacionais (IFRS) e os pronunciamentos e orientações técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis. A realização da AGO está prevista para o dia 25 de abril de 2011. Cumpre aqui informar que a Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme cláusula compromissória constante do seu Estatuto Social.

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

Nos termos da Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, e do Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 01/2007, de 14 de fevereiro de 2007, a Companhia informa que a sua política de contratação de prestação de serviços não relacionados à auditoria externa se fundamenta 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 exercício de 2010, além dos serviços de auditoria externa das demonstrações financeiras, a Ernst & Young Terco Auditores Independentes S.S. prestou serviços relacionados à auditoria externa nos processos de abertura de capital e de colocação de bônus perpétuos da Companhia, cujos honorários pagos totalizaram R\$ 519.000.

Finalmente, a Administração da BR Properties gostaria uma vez mais de deixar aqui consignados sinceros agradecimentos a todos os nossos colaboradores, parceiros de negócios e acionistas, por seu apoio incondicional durante toda a nossa trajetória até aqui, e permaneça à inteira disposição para os esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

São Paulo, 17 de março de 2011

A Administração

BALANÇOS PATRIMONIAIS
31 de Dezembro de 2010 e 2009 e 01 de Janeiro de 2009 (Em milhares de reais)

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
Ativo						
Circulante						
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	82.440	10.831	100.170	232.456	89.373	122.707
Contas a receber de clientes (Nota 5)	-	-	-	54.514	10.954	9.634
Imóveis disponíveis para venda	-	-	-	-	25.671	-
Adiantamentos para aquisição de imóveis	121	-	-	1.075	20.735	122
Impostos a recuperar (Nota 6)	7.086	5.069	4.103	9.811	6.562	4.935
Contas a receber de partes relacionadas (Nota 17)	12.355	141.864	-	-	-	-
Despesas antecipadas	43	281	471	6.498	385	583
Outros ativos circulantes	3.694	957	103	5.848	2.820	2.280
Total do ativo circulante	105.739	159.002	104.847	310.202	156.500	140.261
Não circulante						
Depósitos judiciais	-	-	-	93	93	92
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	-	22.571	13.298	12.390
Investimentos (Nota 7)	3.078.971	1.065.009	701.565	-	-	-
Imobilizado	1.745	500	500	1.745	555	553
Propriedades para investimento (Nota 8)	-	-	-	4.770.625	1.814.426	1.283.398
Total do ativo não circulante	3.080.716	1.065.509	702.065	4.795.034	1.828.372	1.296.433
Total do ativo	3.186.455	1.224.511	806.912	5.105.236	1.984.872	1.436.694
Passivo						
Circulante						
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	130.567	-	-	285.777	79.860	65.040
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 18)	14.528	61	1.394	14.528	61	1.394
Fornecedores	1.986	280	77	11.803	1.162	1.964
Obrigações por aquisição de imóveis (Nota 10)	105	128	171	79.615	33.265	10.094
Impostos a recolher	26	18	5	2.353	757	809
Provisão para imposto de renda e contribuição social	-	-	-	2.839	1.142	500
Provisão para gratificação a empregados e administradores	5.500	4.500	4.595	5.500	4.500	4.595
Salários e encargos sociais a pagar	385	357	970	585	602	-
Contas a pagar para partes relacionadas (Nota 17)	13.944	30.022	-	-	-	-
Dividendos a pagar (Nota 13)	15.133	3.577	-	15.133	3.577	-
Outros passivos circulantes	1.133	-	2	1.884	1.457	1.162
Total do passivo circulante	183.600	38.971	6.601	420.402	126.366	86.160
Não circulante						
Empréstimos e financiamentos (Nota 09)	293.385	-	-	1.544.414	556.457	515.265
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 11)	-	-	-	430.950	116.509	34.958
Outros passivos não circulantes	-	-	-	669	-	669
Total do passivo não circulante	293.385	-	669	1.975.364	672.966	550.892
Patrimônio líquido (Nota 13)						
Capital social	1.569.935	819.210	597.422	1.569.935	819.210	597.422
Gastos com emissão de ações	(25.698)	-	-	(25.698)	-	-
Reserva de capital	4.163	3.496	2.512	4.163	3.496	2.512
Reservas de lucros	1.161.070	13.078	-	1.161.070	13.078	-
Lucros acumulados	-	349.756	199.708	-	349.756	199.708
Total do patrimônio líquido	2.709.470	1.185.540	799.642	2.709.470	1.185.540	799.642
Total do passivo	3.186.455	1.224.511	806.912	5.105.236	1.984.872	1.436.694

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2010 e 2009 (Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2010	2009	2010	2009
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido do exercício	813.368	166.703	813.368	166.703
Ajuste para reconciliação do lucro líquido do exercício com o caixa gerado pelas (aplicações nas) atividades operacionais				
Depreciação e amortização	147	101	131	32
Valor justo das propriedades para investimentos	-	-	(1.025.537)	(202.386)
Imposto de renda diferido	-	-	304.340	80.644
Linearização das receitas de aluguel	-	-	(9.579)	-
Resultado de equivalência patrimonial	(829.799)	(173.539)	-	-
Juros e variações monetárias sobre empréstimos	8.256	-	59.736	33.264
Variação cambial líquida	(10.395)	-	(10.395)	-
Perdas (ganhos) com instrumentos financeiros derivativos	14.467	(2.001)	14.467	(2.001)
Plano de opção de compra de ações	667	984	667	984
Variação nos ativos e passivos:				
Contas a receber de clientes	-	-	(33.982)	(1.319)
Impostos a recuperar	(2.017)	(966)	(3.249)	(1.626)
Partes relacionadas	129.510	(141.593)	-	-
Adiantamentos para aquisição de imóveis	(121)	-	22.795	(23.749)
Imóveis disponíveis a venda	-	-	22.479	3.135
Outros ativos	(3.245)	(265)	(19.138)	(641)
Obrigações por aquisição de imóveis	(22)	(43)	46.350	23.170
Outros passivos	(19.729)	33.745	4.939	4.455
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	101.086	(116.874)	187.392	80.665
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Investimentos em controladas	(1.214.982)	(197.727)	-	-
Recebimento na venda de propriedades para investimentos	-	-	86.082	11.957
Aquisição de imobilizado	(1.391)	(102)	(1.282)	(38)
Aquisição de propriedades para investimentos	-	-	(2.015.999)	(370.454)
Caixa aplicado nas atividades de investimentos	(1.216.373)	(197.829)	(1.931.199)	(358.535)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos				
Aumento de capital social	750.725	221.787	750.725	221.787
Gastos com emissões de ações	(25.698)	-	(25.698)	-
Recebimento de dividendos de controladas	31.564	3.576	-	-
Tomada de empréstimos e financiamentos	663.325	-	1.529.071	80.000
Pagamentos de empréstimos e financiamentos	(233.019)	-	(367.206)	(57.253)
Caixa originado das atividades de financiamentos	1.186.896	225.364	1.886.892	244.534
Aumento (diminuição) líquida no caixa e equivalentes de caixa	71.609	(89.339)	143.085	(33.336)
Saldo de caixa e equivalentes no início do exercício	10.831	100.170	89.373	122.707
Saldo de caixa e equivalentes no final do exercício	82.440	10.831	232.456	89.373
Aumento (diminuição) líquida no caixa e equivalentes de caixa	71.609	(89.339)	143.084	(33.335)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2010 e 2009 (Em milhares de reais, exceto lucro por ação por lote de mil ações)

	Controladora		Consolidado	
	2010	2009	2010	2009
Receita líquida (Nota 14)				
Lucro bruto				
Receitas (despesas) operacionais	-	-	204.464	112.748
Despesas gerais e administrativas (Nota 15)	(15.116)	(15.609)	(32.098)	(21.106)
Honorários da administração	(3.409)	(2.852)	(3.612)	(2.913)
Plano de opção de compra de ações	(667)	(984)	(667)	(984)
Equivalência patrimonial	829.799	173.539	-	-
Outras receitas operacionais	2.141	280	1.905	560
Ganho na venda				

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
31 de Dezembro de 2010 e 2009 (Em milhares de reais)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A BR Properties S.A. suas controladas e controladas em conjunto (doravante referidas como "Companhia") tem como atividade preponderante a aquisição, 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"). Excepcionalmente, a Companhia desenvolve e contrata com terceiros a construção de novos imóveis, os quais subsequentemente serão incorporados ao seu portfólio para locação.

No exercício de 2010, a Companhia pela primeira vez efetuou aquisições de propriedades imobiliárias através de investimentos (em conjunto ou isoladamente) em Fundos de Investimento Imobiliário, uma alternativa ao seu modelo tradicional de utilização de Sociedades de Propósito Específico. Também neste exercício, a Companhia alienou uma participação societária de 50% em sua controlada BRPR XIII Empreendimentos e Participações Ltda., cuja denominação social foi alterada para ESA SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Durante o exercício de 2010, a Companhia concentrou suas operações na expansão de seu portfólio de imóveis comerciais para locação, e para isto ampliou e diversificou significativamente o uso de alternativas de captação de recursos nos mercados de capitais tanto domésticos quanto internacionais. Ao longo do exercício, a Companhia adquiriu um total de 51 novas propriedades imobiliárias, distribuídas entre edifícios de escritórios (9), galpões industriais e logísticos (13) e imóveis destinados a atividades de comércio varejista (29). A área bruta locável controlada pela Companhia ao final do exercício atingiu 1.159.757 m² (631.768 m² em 31 de dezembro de 2009) (informação não auditada).

Em 31 de dezembro de 2010, a Companhia possui uma carteira de 95 imóveis para locação em várias regiões do Brasil, assim distribuídos:

Imóveis	Quantidade	ABL (m ²) (não auditado)
Edifícios de escritório	40	298.003
Galpões industriais e logísticos	26	760.868
Comércio varejista	29	100.886
Total	95	1.159.757

Em apoio à expansão do portfólio, a Companhia captou nos mercados de capitais um montante aproximado de R\$ 1.926 milhões, distribuídos entre uma oferta pública primária de ações ordinárias de sua emissão (R\$ 726 milhões), oito colocações de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs lastreados em recebíveis de locações de imóveis do portfólio (totalizando R\$ 864 milhões), com prazos finais de 10 a 12 anos, e uma colocação de bônus perpétuos denominados em dólares norte-americanos (equivalente a R\$ 336 milhões). A estes valores podem ser agregados R\$ 340 milhões em empréstimos de curto prazo captados durante o exercício e já liquidados até o final de janeiro de 2011, bem como R\$ 236 milhões em uma nova colocação de CRIs completada no final deste mesmo mês de janeiro.

2. POLÍTICAS CONTÁBEIS

As demonstrações financeiras da controladora para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e 2009 e 01 de janeiro de 2009 foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e as demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade (*International Financial Reporting Standards* - IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* - IASB.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem o valor justo das propriedades para investimentos, a avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo, a análise do risco de crédito para determinação da provisão para devedores duvidosos, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas periodicamente em prazo não superior a um ano.

A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pelo IASB e demais órgãos reguladores que estavam em vigor em 31/12/2010.

A autorização para conclusão da preparação destas demonstrações financeiras ocorreu na reunião do Conselho de Administração realizada em 15 de março de 2011.

2.1. Bases de consolidação

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

	Percentual de participação direta	Critério de consolidação	Percentual de participação direta	Critério de consolidação
	2010		2009	
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 XIII EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.	-	-	99,99%	Integral
ESA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	50,00%	Proporcional	-	-
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
PP II SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	50,00%	Proporcional	50,00%	Proporcional
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	-	-
BRPR XXVIII EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.	99,99%	Integral	-	-
BRPR XXIX EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
BRPR XXX EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.	99,99%	Integral	-	-
BRPR XXXI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.	99,99%	Integral	-	-
BRPR XXXII EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.	99,99%	Integral	-	-
BRPR XXXIII EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.	99,99%	Integral	-	-
BRPR XXXIV EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.	99,99%	Integral	-	-
BRPR XXXV EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.	99,99%	Integral	-	-
BRPR XXXVI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.	99,99%	Integral	-	-
BRPR XXXVII EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.	99,99%	Integral	-	-
VENTURA II - A FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FI	50,00%	Proporcional	-	-
Fundo de Investimento Imobiliário Comercial Progressivo II	100,00%	Integral	-	-
BRPR A ADMINISTRADORA DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	100,00%	Integral	99,99%	Integral
BRPR PARTICIPAÇÕES S.A.	100,00%	Integral	100,00%	Integral

Os resultados das subsidiárias (inclusive Fundos de Investimento Imobiliário) adquiridas durante os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2010 e 2009 estão incluídos nas demonstrações consolidadas do resultado desde a data da sua aquisição.

A controlada BRPR I Empreendimentos e Participações Ltda. consolida as demonstrações financeiras de sua subsidiária integral BRPR VI Empreendimentos e Participações Ltda. A controlada BRPR II Empreendimentos e Participações Ltda. consolida as demonstrações 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 demonstrações financeiras de sua subsidiária integral BRPR XXVI Empreendimentos e Participações Ltda. A Companhia e as controladas BRPR X Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR XXV Empreendimentos e Participações Ltda. e BRPR XXVII Empreendimentos e Participações Ltda. consolidam as demonstrações financeiras do Ventura II - A Fundo de Investimento Imobiliário proporcionalmente às suas respectivas participações, as quais, tomadas em conjunto, representam 50% do Fundo.

Os resultados das subsidiárias incluídas na consolidação são coincidentes com os da controladora e as práticas e políticas contábeis foram aplicadas de forma uniforme nas empresas consolidadas. Todos os saldos e transações entre as empresas foram eliminados na consolidação.

2.2. Reconhecimento de receita

O resultado do exercício é apurado pelo regime de competência. A Companhia repassa substancialmente todos os gastos relacionados aos imóveis alugados aos locatários, razão pela qual não há custos dos imóveis alugados. Neste contexto, a política da Companhia é a de registrar os gastos no período de vacância dos imóveis nas despesas gerais e administrativas.

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

2.2. Conversão de saldos denominados em moeda estrangeira

A moeda funcional da Companhia e de suas controladas é a Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras da controladora e consolidadas.

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.

2.4. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, e aplicações financeiras resgatáveis no prazo de até 90 dias das datas dos balanços e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa, em sua maioria, são classificadas na categoria "ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado". A abertura dessas aplicações por tipo de classificação está apresentada na nota 4.

2.5. Contas a receber de clientes

Estão apresentadas a valores de realização. Foi constituída provisão em montante considerado suficiente pela Administração para os créditos cuja recuperação é considerada duvidosa, com base na avaliação individual de cada cliente.

2.6. Investimentos em controladas

Os investimentos da Companhia em suas controladas são avaliados com base no método da equivalência patrimonial, conforme CPC 18, para fins de demonstrações financeiras da controladora.

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento na controlada é contabilizado no balanço patrimonial da controladora ao custo, adicionado líquido, com base nas taxas de imposto (e lei tributária) que foram promulgadas na data do balanço. Imposto diferido relacionado a itens reconhecidos no 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 atribuído aos acionistas da controlada.

As demonstrações 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.

2.7. Arrendamentos mercantis

Os 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. Aluguéis contingentes são reconhecidos como receita ao longo do tempo em que eles são auferidos.

2.8. 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. Ganhos ou perdas resultantes de variações do valor justo das propriedades para investimento são incluídos na demonstração do resultado no exercício em que forem gerados.

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.

2.9. 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. 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.

2.11. Tributação

Impostos sobre as receitas de aluguel e de 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	PIG	11,65%
Contribuição Social para Financiamento da Seguridade Social	COFINS	7,6%

Imposto de renda e contribuição social - *correntes*

A tributação sobre o lucro compreende o imposto de renda e a contribuição social. O imposto de renda é computado sobre o lucro tributável à alíquota de 15%, acrescido do adicional de 10% para os lucros que excederem R\$ 240 no período de 12 meses, enquanto que a contribuição social é calculada à alíquota de 9% sobre o lucro tributável reconhecido pelo regime de competência. As inclusões ao lucro contábil de despesas, temporariamente não dedutíveis, ou exclusões de receitas, temporariamente não tributáveis, consideradas para apuração do lucro tributável coerente, além dos prejuízos fiscais e bases negativas da contribuição social, geram créditos ou débitos tributários diferidos. As antecipações ou valores passíveis de compensação são demonstrados no balanço circulante ou não circulante, de acordo com a previsão de sua realização.

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

Impostos diferidos

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 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.

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 o parte do imposto diferido venha a ser utilizado.

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados à taxa de imposto que é esperada de ser aplicada no ano em que o ativo será realizado ou o passivo liquidado, com base na aplicação 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 13. As despesas dessas transações são reconhecidas no resultado durante o período em que os serviços são prestados em contrapartida de uma reserva de capital.

2.13. 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, bônus e remuneração com base em ações. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício quando a Companhia tem uma obrigação com base em regime de competência, à medida em que são incorridos.

2.14. Lucro por ação

A Companhia efetuou os cálculos do lucro por lote de mil ações, utilizando o número médio ponderado de ações ordinárias totais em circulação, conforme pronunciamento técnico CPC 41 (IAS 33).

2.15. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários de curto e longo prazos não estão sendo apresentados pelo valor presente, pois a Administração considerou que alguns ativos e passivos não circulantes não estão sujeitos aos ajustes a valor presente, assim como os efeitos relativos aos ajustes calculados foram considerados irrelevantes em relação às demonstrações financeiras ajustadas em conjunto.

2.16. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores contábeis de receitas, despesas, ativos e passivos na data-base das demonstrações financeiras. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeriam um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

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 exercício financeiro, são discutidas a seguir.

Valor das propriedades para investimento

O valor justo das propriedades para investimento é determinado mediante método proprietário de avaliação que leva em conta pelo menos três critérios, sendo um deles o de determinação de fluxo de caixa a valor presente de cada propriedade, com utilização em todos os casos de premissas de mercado.

Transações com pagamentos baseados em ações

A Companhia mensura o custo destas transações baseando-se nos critérios descritos na Nota 2.12 Pagamento baseado em ações.

Valor justo de 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.

2.17. Custos com captação de recursos próprios

O reconhecimento dos custos com transação incorridos na captação de recursos próprios são contabilizados em conta específica redutora de patrimônio líquido, deduzidos dos eventuais efeitos fiscais.

2.18. Instrumentos financeiros

a) Reconhecimento inicial e mensuração

Os instrumentos financeiros da Companhia são representados pela 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 acessado 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.

b) Mensuração subsequente

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

a) **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:** Ativos financeiros ao 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.

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

Ativos e passivos 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, incluídos 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.

3. ADOÇÃO INICIAL DOS CPCs E DAS NORMAS INTERNACIONAIS DE CONTABILIDADE

Até 31 de dezembro de 2009 as demonstrações financeiras (controladora e consolidada) da Companhia eram apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, normas complementares da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis emitidos até 31 de dezembro de 2008 e disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações (referidos em conjunto como "BRGAAP").

A Companhia preparou o seu balanço de abertura com data de transição de 1º de janeiro de 2009, portanto aplicou as exceções obrigatórias e certas isenções opcionais de aplicação retrospectiva completa conforme estabelecido nos Pronunciamentos, Interpretações e Orientações Técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) para as demonstrações financeiras individuais (controladora) e consolidadas. Adicionalmente, as demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB", conforme determinado em Pronunciamentos, Interpretações e Orientações Técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

O CPC 37 R (IFRS 1) exige que uma entidade desenvolva políticas contábeis baseadas nos padrões e interpretações do CPC e IASB em vigor na data de encerramento de sua primeira demonstração financeira da controladora e consolidada, e que essas políticas sejam aplicadas na data de transição e durante todos os períodos apresentados nas primeiras demonstrações em CPC (aplicação de todas as normas) e IFRS, sendo que a Companhia adotou como data de transição a de 1º de janeiro de 2009. A Companhia adotou todos os Pronunciamentos, Orientações e Interpretações do CPC emitidos até 31 de dezembro de 2010, consequentemente as demonstrações financeiras consolidadas estão de acordo com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo IASB e aprovadas pelo CPC e pela CVM.

As principais diferenças entre as práticas contábeis adotadas na data de transição, incluindo as reconciliações do Patrimônio Líquido e do Resultado, com aquelas adotadas na apresentação das informações financeiras comparativas, estão descritas na Nota 3.2.

As demonstrações financeiras individuais para o exercício findo em 31 de dezembro de 2010 são as primeiras apresentadas considerando a aplicação integral dos CPCs, bem assim as demonstrações financeiras consolidadas considerando a aplicação integral dos CPCs e também de acordo com o "International Financial Reporting Standard - IFRS".

3.1. Exceções obrigatórias e isenções à aplicação retrospectiva

O CPC 37 R (IFRS 1) permite às empresas a adoção de certas isenções voluntárias. A Companhia efetuou análise de todas as isenções voluntárias, sendo apresentado abaixo o resultado da análise dessas isenções sobre as suas operações e o tratamento dado pela Companhia (com indicação da correspondente Norma Internacional):

a) **Isenção a seguir são aplicáveis às operações:**

a) **Isenção para apresentação do valor justo das propriedades para investimentos:** a Companhia optou por re-mensurar pelo valor justo suas propriedades para investimentos na data de transição.

b) **Benefícios a empregados CPC 33 (IAS 19):** A Companhia não possui planos de previdência privada caracterizados como plano de benefício definido.

c) **Contratos de seguros CPC 11 (IFRS 4):** A norma não é aplicável às operações da Companhia.

d) **Contratos de concessão CPC 01 (IFRIC 12):** A Companhia não possui operações de concessão de serviços públicos.

e) **Isenção relativa à mensuração de instrumentos financeiros compostos:** A Companhia não possui instrumentos financeiros que seriam caracterizados como compostos;

f) **Efeitos das mudanças nas taxas de câmbio e conversão de demonstrações contábeis:** A Companhia não possui controladas no exterior que pudessem resultar em ajustes nas demonstrações financeiras;

O CPC 37 (IFRS 1), além das isenções voluntárias, também proíbe expressamente o ajuste de determinadas transações na primeira adoção, pois exigiria que a administração efetuasse análises de condições passadas, após o resultado das respectivas transações. As exceções obrigatórias contemplam:

a) **Estabilização de base de ativos e passivos financeiros:** A Companhia não efetuou ajustes retrospectivos em seus ativos e passivos financeiros, para fins de primeira aplicação do CPC.

b) **Mudanças nas estimativas:** As estimativas adotadas na transição para o CPC são consistentes com as estimativas adotadas pelos critérios contábeis anteriores.

c) **Investimentos em controladas, ativos e passivos de controladas, passivos em desativação e transferências de ativos de cliente:** A norma não é aplicável às operações da Companhia.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
31 de Dezembro de 2010 e 2009 (Em milhares de reais)

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
Caixa e bancos	1.595	23	17	3.040	1.140	383
Aplicações financeiras	80.845	10.808	100.153	229.416	88.233	122.324
	82.440	10.831	100.170	232.456	89.373	122.707

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, sendo que a Companhia considera equivalente de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e que esteja sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. As aplicações financeiras da Companhia estão representadas por Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) ou operações compromissadas lastreadas em CDBs e debêntures de emissão de instituições financeiras de primeira linha, e são resgatáveis em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações. As aplicações são classificadas como equivalentes de caixa, conforme a descrição do CPC 3 (IAS 7). 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, as quais são substancialmente remuneradas com base em percentuais da variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

5. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
Aluguéis a receber	37.353	11.212	9.382	37.353	11.212	9.382
Linearização da receita de aluguel	17.804	-	-	17.804	-	-
Quotas de condomínio	-	-	624	-	-	624
Provisão para devedores duvidosos	(643)	-	(372)	(643)	-	(372)
	54.514	10.954	9.634	54.514	10.954	9.634

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

6. IMPOSTOS A RECUPERAR

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
Imposto de renda retido na fonte	6.783	4.779	3.424	6.783	4.779	3.424
Antecipações de imposto de renda e contribuição social	303	289	678	303	289	678
Outros	1	1	1	1	1	1
	7.086	5.069	4.103	7.086	5.069	4.103

7. INVESTIMENTOS

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
Participações em controladas	3.078.971	1.065.009	701.565	3.078.971	1.065.009	701.565

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 dezembro de 2010. O valor contábil do investimento em 31 de dezembro de 2010 era de R\$ 3.078.971 e o resultado de equivalência patrimonial de R\$ 829.799 milhões para o exercício findo naquela data estão assim demonstrados:

Sociedades controladas diretas	Controladora		Consolidado		Resultado de equivalência patrimonial	
	Ações/Quotas	Capital social líquido	Patrimônio líquido	Resultado do período	Valor contábil do investimento	Resultado de equivalência patrimonial
BRPR I Empreendimentos e Participações Ltda.	101.241.500	101.242	133.185	6.120	133.185	6.120
BRPR II Empreendimentos e Participações Ltda.	32.489.803	33.016	60.756	859	60.756	859
BRPR III Empreendimentos e Participações Ltda.	23.785.001	23.785	35.596	5.118	35.596	5.118
BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda.	66.896.620	75.397	81.217	5.615	81.217	5.615
BRPR V Empreendimentos e Participações Ltda.	56.869.000	56.869	62.530	3.833	62.530	3.833
BRPR VI Empreendimentos e Participações Ltda.	23.799.400	23.799	32.450	2.479	32.450	2.479
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	15.001.000	15.001	15.068	(111)	15.068	(111)
BRPR VIII Empreendimentos e Participações Ltda.	35.018.044	15.209	29.360	2.789	29.360	2.789
BRPR IX Empreendimentos e Participações Ltda.	68.851.000	92.951	93.722	2.548	93.722	2.548
BRPR X Empreendimentos e Participações Ltda.	32.206.000	35.156	35.228	58	35.228	58
BRPR XI Empreendimentos e Participações Ltda.	201.000	201	186	-	186	-
BRPR XII Empreendimentos e Participações Ltda.	31.131.000	31.631	31.047	138	31.047	138
BRPR XIII Empreendimentos e Participações Ltda.	8.671.000	8.671	9.574	658	9.574	658
BRPR XIV Empreendimentos e Participações Ltda.	97.632.000	97.632	102.761	6.762	102.761	6.762
BRPR XV Empreendimentos e Participações Ltda.	5.501.000	5.501	6.372	467	6.372	467
BRPR XVI Empreendimentos e Participações Ltda.	55.141.202	55.141	58.418	2.775	58.418	2.775
BRPR XVII Empreendimentos e Participações Ltda.	65.120.059	24.120	25.874	3.526	25.874	3.526
BRPR XVIII Empreendimentos e Participações Ltda.	101.000	101	464	22	464	22
BRPR XIX Empreendimentos e Participações Ltda.	42.019.130	42.019	42.679	2.877	42.679	2.877
BRPR XX Empreendimentos e Participações Ltda.	73.175.155	33.175	35.233	3.887	35.233	3.887
BRPR XXI Empreendimentos e Participações Ltda.	155.816.473	98.816	98.988	178	98.988	178
BRPR XXII Empreendimentos e Participações Ltda.	35.021.000	17.521	17.386	867	17.386	867
BRPR XXIII Empreendimentos e Participações Ltda.	102.760.000	177.160	176.566	(594)	176.566	(594)
BRPR XXIV Empreendimentos e Participações Ltda.	60.000	60	49	(11)	49	(11)
BRPR XXV Empreendimentos e Participações Ltda.	27.050.906	26.953	27.704	2.319	27.704	2.319
BRPR XXVI Empreendimentos e Participações Ltda.	54.765.823	1.975	7.680	3.915	7.680	3.915
BRPR XXVII Empreendimentos e Participações Ltda.	60.786.481	7.266	12.463	2.677	12.463	2.677
BRPR XXVIII Empreendimentos e Participações Ltda.	10.000	10	9	(1)	9	(1)
BRPR XXIX Empreendimentos e Participações Ltda.	10.000	10	9	(1)	9	(1)
BRPR XXX Empreendimentos e Participações Ltda.	10.000	10	9	(1)	9	(1)
BRPR XXXI Empreendimentos e Participações Ltda.	10.000	10	9	(1)	9	(1)
BRPR XXXII Empreendimentos e Participações Ltda.	10.000	10	9	(1)	9	(1)
BRPR XXXIII Empreendimentos e Participações Ltda.	10.000	10	9	(1)	9	(1)
BRPR XXXIV Empreendimentos e Participações Ltda.	10.000	10	9	(1)	9	(1)
BRPR XXXV Empreendimentos e Participações Ltda.	10.000	10	9	(1)	9	(1)
BRPR XXXVI Empreendimentos e Participações Ltda.	131.286.276	29.010	41.140	4.053	41.140	4.053
BRPR A. Adm. de Ativos Imob. Ltda.	401.078	401	847	431	847	431
BRPR Participações S.A.	101.000	101	3	(33)	3	(33)
Fundos de investimento imobiliários						
Ventura II - A Fil	346.300.000	692.600	702.363	9.763	351.182	4.882
FI Comercial Progressivo II	297.374.000	297.374	248.155	-	248.155	-
Sociedade controle compartilhado						
PP II SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.811.750	19.624	20.628	506	10.314	253
ESA SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda. (1)	4.375.500	8.751	9.001	217	4.501	109
Saldos antes da adoção dos novos CPC's						
Resultado da adoção dos novos CPC's *						
					2.045.744	69.462
					1.938.227	760.537
					3.078.971	829.799

(* Substancialmente representado pelo efeito do valor justo das propriedades para investimento.

(1) Nova denominação da BRPR XIII Empreendimentos e Participações Ltda.

Os percentuais de participação da Companhia nas empresas controladas estão demonstrados na Nota 2.

b) Informações sobre os principais grupos de ativo, passivo e resultado das empresas controladas em conjunto em 31 de dezembro de 2010

	Ativo			Passivo		
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido
ESA SPE Empr. Imob. Ltda.	708	16.649	17.357	843	7.513	9.001
PP II SPE Empr. Imobiliários Ltda.	516	20.198	20.714	86	-	20.628
Ventura II - A Fundo de Inv. Imob.	12.212	690.283	702.495	132	-	702.363
	13.436	727.130	740.566	1.062	7.512	731.992

	Demonstração do resultado			Resultado do exercício
	Receita bruta de aluguéis e serviços	Impostos abatimentos e custos dos imóveis alugados	Despesas operacionais	
ESA SPE Empr. Imob. Ltda. (1)	819	(162)	(440)	217
PP II SPE Empr. Imobiliários Ltda.	556	(20)	19	(49)
Ventura II - A Fundo de Inv. Imob.	15.301	(3.349)	(2.189)	9.763
	16.676	(3.531)	(2.610)	(49)

8. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO (CONSOLIDADO)

	2010		2009	
	De acordo com condição específica do imóvel	5%	De acordo com condição específica do imóvel	5%
Taxa de desocupação de longo prazo (%)				
Crescimento de longo prazo em taxas reais de aluguel (%)				
Taxa de Desconto				

a) Incluem gastos com retrofit ou expansão das propriedades para investimento de R\$ 39.498 em 2010 (R\$27.410 em 2009).
 b) Inclui saldo de R\$ 98.650 referente a propriedades para investimento em construção (Edifício de escritórios na Av. Cidade Jardim).
 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 2010 e 2009. A CBRE é especialista na avaliação desse tipo de propriedades para investimento. 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 utilizados as seguintes premissas principais:

- **Impacto de inflação:** Não foi considerada inflação nos valores do fluxo, uma vez que a análise foi realizada utilizando moeda constante;
- **Crescimento Recios 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 de 5%;
- **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 15% a.a.

Anteriormente à adoção do CPC 28, o ágio ou deságio determinado na aquisição de um investimento era anteriormente calculado como a diferença entre o valor de compra e o valor contábil do patrimônio líquido da empresa adquirida. A partir de 1º de janeiro de 2009, em razão da adoção do CPC 28 de forma retroativa, o ágio pago na aquisição de investimentos foi integralmente transferido para a rubrica de propriedades para investimento, uma vez que na essência representam o custo da aquisição dessas propriedades. A Companhia possui controle auxiliar dos ágios em razão de benefícios fiscais de dedutibilidade desses ágios.

Propriedades para investimento dadas em garantia de empréstimos estão descritas na Nota explicativa 9.

9. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Finalidade	Encargos financeiros	Vencimento final	Consolidado		
			31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
Financiamento garantido por alienação fiduciária e recebíveis - Edifício ICOMAP (a)	IGP-M+8,84% a.a.	17/04/2017	11.093	11.154	12.405
Aquisição do Condomínio Panamérica Park e Edifício Plaza Centenário	TR+9,90% a.a.	25/05/2017	46.500	48.320	49.792
Aquisição do Condomínio do Edifício Glória (Rf) prédio sob o nº 1280 da Avenida Piraporinha, Alphaville Centro Empresarial, galpão industrial em Jundiaí, e galpão industrial em Itapevi	TR+9,90% a.a.	17/08/2017	126.987	134.960	141.482
Aquisição de 2 galpões industriais em Jandira	CDI+1,27% a.a.	17/08/2017	33.520	35.634	37.325
Aquisição do Edifício Henrique Schumann	TR+10,15% a.a.	17/10/2017	29.496	30.130	30.568
Financiamento garantido por AF e recebíveis dos imóveis Galpão Ind. Araucária e Edifício Pilsa RJ	TR+9,90% a.a.	17/08/2017	21.847	23.663	25.174
Aquisição de conjuntos dos Edifícios Paulista Park, Paulista Plaza, Berrini, Isabella Plaza, Olympic Tower, Joaquim Floriano, Midas, Number One, Network Empresarial, Celebration e Athenas	TR+10,15% a.a.	17/08/2017	64.003	65.687	66.904
Aquisição dos edifícios MV9, Sylvio Fraga, Raja Hills e Galpão Industrial Paraná	TR+9,90% a.a.	20/12/2017	94.582	97.842	100.627
Aquisição dos edifícios São Pedro e Presidente Vargas	TR+10,15% a.a.	18/09/2017	22.493	24.325	25.940
Aquisição dos edifícios São José e Santo Antônio	IGP-M+6% a.a.	17/01/2018	26.851	25.799	27.722
Aquisição do Condomínio Industrial São José dos Campos	TR+10,15% a.a.	17/01/2018	25.514	28.177	30.439
Aquisição do edifício Souza Aranha	TR+10,15% a.a.	17/01/2021	4.172	8.736	9.051
Aquisição do Galpão Industrial Itapevi	TR+10,15% a.a.	09/04/2018	12.154	12.858	13.430
Aquisição do Galpão Industrial Sorocaba	TR+10,15% a.a.	04/09/2012	8.745	9.125	9.446
Aquisição do Centro de Distribuição Castelo	TR+11,00% a.a.	27/02/2018	36.740	39.803	-
Aquisição do Edifício Twin Towers	TR+11,00% a.a.	15/12/2019	-	40.104	-
Aquisição do Ed. Alexandre Dumas	TR+10,50% a.a.	05/03/2020	15.498	-	-
Aquisição do DP Louveira #1, #2	TR+10,50% a.a.	04/08/2019	115.106	-	-
Aquisição do DP Araucária	TR+10,50% a.a.	13/04/2020	38.920	-	-
Aquisição do Ed. Ouvidor 107	TR+10,50% a.a.	12/05/2020	19.483	-	-
Financiamento garantido por recebíveis e AF DP Louveira #3 a #6	TR+10,50% a.a.	13/06/2020	106.742	-	-
Financiamento garantido por recebíveis e AF Ed. TNU e Cond. BBP	TR+10,00% a.a.	07/07/2022	145.246	-	-
Financiamento garantido por recebíveis e AF DP Louveira #8/#9	TR+10,50% a.a.	12/09/2020	92.902	-	-
Financiamento garantido por recebíveis e AF RB 115, Ed. Jacarandá e Ed. Manchete	TR+10,30% a.a.	16/12/2020	320.763	-	-
Empréstimo ponte para capital de giro e aquisições Bônus perpétuos (b)	117,0% CDI	28/01/2011	100.505	-	-
	115,6% CDI	-	327.661	-	-
Total de Empréstimos e Financiamentos			1.847.523	636.317	580.305
Parcela de empréstimos e financiamentos vencíveis nos próximos 12 meses			(285.777)	(79.860)	(65.400)
Encargos a amortizar			(17.332)	-	-
Passivo não circulante			1.544.414	556.457	515.265

(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 a controlada BRPR IX Empreendimentos e Participações Ltda.) e a cessão fiduciária dos recebíveis relativos aos contratos de locação deste edifício.
 (b) Apenas os cupons estão referenciados à variação do CDI, conforme a seguir comentado.
 Conforme divulgado na Nota 18, a Companhia efetuou a contratação de um instrumento derivativo de proteção (swap) contra o risco cambial associado aos primeiros

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

31 de Dezembro de 2010 e 2009 (Em milhares de reais)

14. RECEITA LÍQUIDA

	Consolidado	
	2010	2009
Receita operacional bruta		
Receitas de aluguel	210.250	123.625
Receita de prestação de serviços	3.608	2.078
Linearização da receita de aluguel	9.579	-
	223.437	125.703
Deduções da receita bruta		
Impostos sobre as receitas	(17.862)	(10.591)
Abatimentos	(1.111)	(2.364)
	204.464	112.748

15. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	Controladora		Consolidado	
	2010	2009	2010	2009
Despesas com pessoal	(8.566)	(6.734)	(10.672)	(8.109)
Despesas de condomínio/vacância	-	(77)	(7.635)	(1.822)
Despesas com advogados e consultores	(1.688)	(814)	(1.943)	(1.009)
Outras despesas gerais e administrativas	(4.862)	(7.984)	(11.848)	(10.166)
	(15.116)	(15.609)	(32.098)	(21.106)

16. RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

	Controladora		Consolidado	
	2010	2009	2010	2009
Receitas financeiras				
Aplicações financeiras	17.299	11.111	40.339	14.891
Varição cambial ativa	21.534	-	21.534	-
Instrumentos financeiros derivativos	23.301	2.104	23.301	2.104
Outras receitas	1.582	639	707	1.224
	63.715	13.854	85.881	18.219
Despesas financeiras				
Juros e encargos financeiros sobre empréstimos	12.713	-	107.550	57.825
Instrumentos financeiros derivativos	37.202	842	37.202	842
Varição cambial passiva	11.139	-	11.139	-
IOF	1.604	126	3.733	291
Outros	438	291	1.929	1.724
	63.095	1.259	161.553	60.682

17. PARTES RELACIONADAS

	Controladora		2009	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Fill Comercial Progressivo II	11.895	-	-	-
BRPR III Empreendimentos e Participações Ltda.	-	13.944	-	-
BRPR X Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	-	30.022
BRPR XVI Empreendimentos e Participações Ltda.	460	-	121.039	-
BRPR XVIII Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	733	-
BRPR XXII Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	20.092	-
	12.355	13.944	141.864	30.022

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, os quais são atualizados com base na variação diária do CDI - Certificado de Depósito Interbancário. O limite global de remuneração dos Administradores para o exercício financeiro 2010, aprovado nas Assembleias Gerais Ordinária e Extraordinária realizadas em 23 de abril de 2010, é de R\$ 7.100 (R\$ 4.828 em 2009). Deste total, o montante de R\$ 6.459 já havia sido creditado aos respectivos beneficiários em 31 de dezembro de 2010.

A despesa com o plano de opção de compra de ações aos administradores e empregados totalizou R\$667 em 2010 (R\$984 em 2009).

18. 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.

Em 31 de dezembro de 2010, não havia nenhuma concentração relevante de risco de crédito associado a clientes.

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).

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 referidos acima. A Companhia busca mitigar este risco através da contratação de derivativos de proteção cambial, conforme discutido mais acima nesta nota.

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 (nacional):** R\$ 100.950 (cem milhões, novecentos e cinquenta mil reais). Este valor nacional foi calculado pela conversão de USD 60.000.000,00 (sessenta milhões de dólares norte americanos) a taxa de câmbio de R\$ 1,6825/USD 1,0000. Esta taxa de câmbio foi a taxa média à qual a BR Properties converteu em reais os recursos da emissão externa recebidos no dia anterior, para intermarção em seu caixa no Brasil.

- **Ativo da BR Properties:** valor nacional atualizado por 100% da variação na paridade cambial R\$/USD ocorrida entre 08 de outubro de 2010 e cada uma das datas de pagamentos de juros a ocorrer até 07 de outubro de 2015, e acrescido de juros fixos de 9,00% ao ano e "gross-up" de 14,29% (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.

- **Passivo da BR Properties:** valor nacional 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.

- **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 (nacional):** foram feitos três lotes diferentes, com valores respectivamente de R\$ 100.950 (cem milhões, novecentos e cinquenta mil reais - Lote 1), R\$ 84.125 (oitenta e quatro milhões, cento e vinte e cinco mil reais - Lote 2) e R\$ 50.475 (cinquenta milhões, quatrocentos e setenta e cinco mil reais - Lote 3). Os valores foram calculados à mesma taxa de conversão R\$/USD acima referida para o IBBA, respectivamente para montantes de USD 60.000 (sessenta milhões de dólares norte americanos), USD 50.000 (cinquenta milhões de dólares norte americanos), e USD 30.000 (trinta 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 14,29%, cada lote nacional 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:** valor nacional atualizado por 115,10% 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 Lote 2:** valor nacional atualizado por 115,50% 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 Lote 3:** valor nacional atualizado por 115,40% 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.

- **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:

Descrição	Valor de Referência	Valor Justo	Efeito Acumulado (Accrual) Valor pago (a pagar)	Total
Posição Ativa				
Moeda Estrangeira (USD)	336.500	298.485	-	-
Posição Passiva				
Varição CDI	336.500	312.156	-	-
		(13.671)		(14.528)

O resultado do contrato de "hedge" de risco cambial do bônus perpétuo totalizou despesa financeira de R\$ 13.671 (ajuste a valor justo).

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 dezembro de 2010:

Foram considerados 5 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\$ 1,70 (Cenário Provável do câmbio). Nos cenários considerando variação da cotação R\$/USD, a taxa CDI anual foi fixada em 12,00% ao ano.

	Cenário Provável		Cenário Possível		Cenário Remoto	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Swap						
Risco						
CDI	12,00%	12,50%	12,00%	12,50%	11,00%	11,00%
Cotação R\$/USD	R\$ 1,70	R\$ 1,60	R\$ 1,70	R\$ 1,60	R\$ 1,80	R\$ 1,80
Premissas						
Risco						
Alta do CDI	(11.721)	(13.181)	(11.721)	(13.181)	(9.968)	(9.968)
Varição R\$/USD	(11.721)	(13.779)	(11.721)	(13.779)	(9.664)	(9.664)

Em 31 de dezembro de 2010, 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.

19. 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 exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e 2009.

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 quantidade de ações ordinárias disponíveis durante o exercício.

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.

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

Lucro básico por ação

	2010	2009
Numerador:		
Lucro líquido do exercício	813.368	166.703
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	129.232.498	65.308.621
Lucro líquido básico por ação - R\$	6,29	2,55

Lucro diluído por ação

	2010	2009
Numerador:		
Lucro líquido do exercício	813.368	166.703
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	129.232.498	65.308.621
Ajuste por opção de compra de ações (a)	4.167.828	4.438.096
Média ponderada do número de ações (diluída)	133.400.326	69.746.717
Lucro líquido diluído por ação - R\$	6,10	2,39

(a) Representado pelas opções em aberto "in-the-money" conforme plano de opção de ações apresentado na Nota 15e.

20. COBERTURA DE SEGUROS

Em 31 de dezembro de 2010, o valor dos seguros contratados pelos locatários dos imóveis é considerado suficiente pela administração da Companhia para cobrir eventuais perdas.

O escopo dos trabalhos de nossos auditores não inclui a emissão de opinião sobre a suficiência da cobertura de seguros, a qual foi determinada pela Administração da Companhia e que considera suficiente para cobrir eventuais sinistros.

21. 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 encargos de aluguel anualmente, de acordo com as condições de mercado existentes.

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

	2010	2009
Dentro de um ano	R\$900	R\$900
Após um ano, mas menos de cinco anos	305.734	127.098
Mais de cinco anos	753.123	328.229
	173.749	82.281
	1.232.606	537.608

22. RECONCILIAÇÃO DAS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS AJUSTADAS PELOS EFEITOS DA ADOÇÃO AOS NOVOS PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS

Em janeiro de 2011 a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) deliberou que as Companhias abertas que, até a data da apresentação das demonstrações financeiras do exercício social iniciado a partir de primeiro de janeiro de 2010, não tiverem reapresentado os seus ITR de 2010, deveriam incluir nessas demonstrações anuais nota explicativa evidenciando, para cada trimestre de 2010 e 2009, os efeitos no resultado e no patrimônio líquido decorrentes da plena adoção das normas de 2010. Os efeitos oriundos da adoção dos CPCs estão demonstrados a seguir:

	31/03/09	30/06/09	30/09/09	31/03/10	30/06/10	30/09/10
Lucro publicado	7.016	17.553	23.783	11.759	31.064	41.501
Depreciação	4.145	8.233	12.292	4.878	11.123	18.605
IR e CS Diferido	(1.409)	(2.799)	(4.179)	(1.659)	(3.782)	(6.326)
Lucro ajustado	9.752	22.987	31.896	14.979	38.405	53.780
	31/03/09	30/06/09	30/09/09	31/03/10	30/06/10	30/09/10
Patrimônio líquido publicado	692.531	700.400	707.703	1.663.304	1.682.783	1.693.211
Depreciação	4.145	8.233	12.292	22.904	29.148	36.630
IR e CS Diferido	(1.409)	(2.799)	(4.179)	(1.659)	(3.782)	(6.326)
Efeito da adoção dos CPCs em						
01/01/2009 e 31/12/2009	111.189	109.455	109.249	226.759	226.573	226.384
Patrimônio líquido ajustado	806.456	815.289	825.064	1.911.309	1.934.722	1.949.900

Estas Informações Trimestrais foram sujeitas aos procedimentos de revisão especial aplicados pelos auditores independentes da Companhia de acordo com os requerimentos da CVM para Informações Trimestrais (NPA 06 do IBRACON), incluindo os ajustes decorrentes da adoção das novas práticas contábeis, não tendo sido, portanto, sujeitas aos procedimentos de auditoria.

23. 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.

24. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 19 de janeiro de 2011, a Companhia acessou o mercado de capitais internacional através da emissão adicional de bônus perpétuos, no valor total de US\$ 85.000.000,00. Assim como a primeira emissão em outubro de 2010, na qual emitimos US\$ 200.000.000,00, o bônus possui direito de recompra ao par após o 5º ano, e pagará juros de 9% ao ano, trimestralmente a partir desta data.

Em 20 de janeiro de 2011, a BR Properties S.A., na qualidade de único quotista do Fundo de Investimento Imobiliário Comercial Progressivo II, constituído na forma de domínio fechado e representado por sua administradora, Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, emitiu 58 Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCIs") representadas por uma série de nº 01, composta das CCIs de nºs 01 a 58, com vencimento em 120 meses.

As CCIs foram formalizadas por meio do Instrumento Particular de Emissão Privada de Cédulas de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural, celebrada entre o Fundo, na qualidade de emissor, e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de instituição custodiante. Adicionalmente, o Fundo celebrou com a Brazilian Securities Companhia de Securitização ("Brazilian Securities") um Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças ("Contrato de Cessão") através do qual o Fundo cedeu à Brazilian Securities os créditos imobiliários decorrentes dos contratos de locações dos imóveis de sua propriedade, para fins de viabilizar uma operação de securitização, que se dará com a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs"). O Fundo receberá pela cessão o valor de R\$235.528.000,35, corrigido pela TR+10,30% a.a., nos termos do Contrato de Cessão.

Por fim, para fins de garantir a integral satisfação das obrigações assumidas pelo Fundo no Contrato de Cessão, na Escritura e nas CCIs, a Companhia alienou fiduciariamente à Brazilian Securities a totalidade das quotas de emissão do Fundo de sua titularidade e prestou fiança em favor da Brazilian Securities.

Em 04 de fevereiro de 2011, a Companhia, através de sua controlada BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda., celebrou escritura de venda e compra, através da qual alienou ao Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário, administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., as unidades autônomas de sua propriedade, representada pelos escritórios de nºs 11, 12, 21, 22, 31, 32, 41, 42, 61, 62, 71, 72, 81, 82, 91, 92, 101, 102, 111, 112, 121, 122, 131, 132 e 141, com ABL total de 6.230m², todos localizados no "Condomínio Edifício Athenas", situado na Rua Dr. Fernandes Coelho, nº 64, no 4º Subdistrito, Pinheiros, São Paulo/SP, encerrando sua participação neste Imóvel. O preço de venda foi de R\$34.500 e faz parte da estratégia da Companhia em recicar seu portfólio.

Em 03 de março de 2011, a Companhia, através de sua controlada BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda., celebrou, nesta data, escritura de venda e compra, através da qual