

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	6
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa	7
--------------------------------	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2014 à 30/09/2014	9
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2013 à 30/09/2013	10
--------------------------------	----

Demonstração do Valor Adicionado	11
----------------------------------	----

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	12
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	13
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	14
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	16
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa	17
--------------------------------	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2014 à 30/09/2014	19
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2013 à 30/09/2013	20
--------------------------------	----

Demonstração do Valor Adicionado	21
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	22
--------------------------	----

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

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	81
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	82
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	83
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes	84
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2014
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	298.228
Preferenciais	0
Total	298.228
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2014	Exercício Anterior 31/12/2013
1	Ativo Total	9.032.159	11.192.940
1.01	Ativo Circulante	703.917	827.280
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	438.902	565.334
1.01.03	Contas a Receber	18.512	17.687
1.01.03.01	Clientes	18.512	17.687
1.01.06	Tributos a Recuperar	160.794	106.253
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	160.794	106.253
1.01.07	Despesas Antecipadas	5.982	5.491
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	79.727	132.515
1.01.08.03	Outros	79.727	132.515
1.01.08.03.02	Adiantamentos para aquisição de imóveis	0	313
1.01.08.03.03	Contas a receber de partes relacionadas	0	1
1.01.08.03.04	Outros ativos circulantes	20.296	23.571
1.01.08.03.05	Instrumentos Financeiros	17.745	31.021
1.01.08.03.06	Dividendos a Juros Sobre Capital a Receber	41.686	77.609
1.02	Ativo Não Circulante	8.328.242	10.365.660
1.02.02	Investimentos	7.765.040	9.751.174
1.02.02.01	Participações Societárias	5.388.540	6.861.681
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	5.388.540	6.861.681
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.376.500	2.889.493
1.02.03	Imobilizado	8.360	8.447
1.02.04	Intangível	554.842	606.039

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2014	Exercício Anterior 31/12/2013
2	Passivo Total	9.032.159	11.192.940
2.01	Passivo Circulante	386.268	720.498
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	1.933	4.837
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	1.933	4.837
2.01.01.02.01	Salários e Encargos Sociais a Pagar	1.933	4.837
2.01.02	Fornecedores	10.876	33.332
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	10.876	33.332
2.01.03	Obrigações Fiscais	216.419	11.789
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	216.419	11.789
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	215.718	2.822
2.01.03.01.02	Impostos a Recolher	701	8.967
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	140.674	648.914
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	140.674	648.914
2.01.05	Outras Obrigações	14.700	7.540
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	1	1
2.01.05.02	Outros	14.699	7.539
2.01.05.02.05	Obrigações por Aquisição de Imóveis	7.779	1.238
2.01.05.02.06	Outros Passivos Circulantes	6.920	6.301
2.01.06	Provisões	1.666	14.086
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.666	14.086
2.01.06.01.05	Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	1.666	14.086
2.02	Passivo Não Circulante	2.488.979	2.822.001
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	2.278.412	2.417.894
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	2.278.412	2.417.894
2.02.03	Tributos Diferidos	191.488	386.930
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	191.488	386.930
2.02.04	Provisões	19.079	17.177
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	19.079	17.177
2.02.04.01.05	Provisões Fiscais, Trabalhistas e Cíveis	19.079	17.177
2.03	Patrimônio Líquido	6.156.912	7.650.441
2.03.01	Capital Social Realizado	2.314.002	2.309.415
2.03.01.01	Capital Social	2.361.522	2.356.703
2.03.01.02	Gastos com Emissão de Ações	-47.520	-47.288
2.03.02	Reservas de Capital	2.718.842	2.770.787
2.03.04	Reservas de Lucros	773.775	2.570.239
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	350.293	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	29.383	114.410	47.000	83.159
3.01.01	Receita Líquida da Venda de Bens e/ou Serviços	29.383	114.410	47.000	83.159
3.03	Resultado Bruto	29.383	114.410	47.000	83.159
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	121.516	460.445	87.562	371.724
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-13.072	-37.419	-9.146	-28.315
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-10.129	-31.616	-7.622	-21.753
3.04.02.02	Honorários da Administração	-2.753	-5.069	-1.137	-5.127
3.04.02.04	Plano de Opção de Compra de Ações	-190	-734	-387	-1.435
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	59.726	236.284	1.782	4.330
3.04.04.01	Outras Receitas Operacionais	56.585	178.919	0	0
3.04.04.03	Ganho (perda) com Valor Justo das Propriedades para Investimento	3.141	57.365	1.782	4.330
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	0	-14.985	-21.141
3.04.05.01	Outras Despesas Operacionais	0	0	-14.985	-21.141
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	74.862	261.580	109.911	416.850
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	150.899	574.855	134.562	454.883
3.06	Resultado Financeiro	-131.296	-240.960	-71.292	-245.435
3.06.01	Receitas Financeiras	25.589	127.669	52.641	96.557
3.06.02	Despesas Financeiras	-156.885	-368.629	-123.933	-341.992
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	19.603	333.895	63.270	209.448
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	88.331	16.398	26.285	20.847
3.08.01	Corrente	-75.213	-215.974	-10.602	-10.695
3.08.02	Diferido	163.544	232.372	36.887	31.542
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	107.934	350.293	89.555	230.295
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	107.934	350.293	89.555	230.295
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,36197	1,17417	0,28526	0,73656
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
3.99.02.01	ON	0,36469	1,17765	0,28472	0,73533

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
4.01	Lucro Líquido do Período	107.934	350.293	89.555	230.295
4.03	Resultado Abrangente do Período	107.934	350.293	89.555	230.295

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	33.675	15.511
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	123.861	52.304
6.01.01.01	Lucro Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido	333.895	209.448
6.01.01.02	Depreciação Imobilizado	229	269
6.01.01.03	Ajuste a Valor Justo de Propriedade para Investimento	-57.365	-4.330
6.01.01.04	Linearização das Receitas	-6.945	-820
6.01.01.05	Juros e Variações Monetárias sobre Empréstimos	243.022	187.627
6.01.01.06	Variação Cambial Líquida	31.807	54.170
6.01.01.07	Perdas (ganhos) com Instrumentos Financeiros	-9.424	-17.677
6.01.01.08	MTM Juros do Bônus Perpétuos	-4.467	9.358
6.01.01.09	MTM Swap	11.832	22.293
6.01.01.10	Amortização de Custo Capitalizado	4.965	3.569
6.01.01.11	Plano de Opções de Compra de Ações	734	1.435
6.01.01.12	Provisão para gratificação a empregados e administradores	3.228	4.157
6.01.01.14	Provisão para devedores duvidosos	2.409	0
6.01.01.15	Correções monetárias	2.084	-345
6.01.01.16	Resultado apurado na venda de investimentos	-170.563	0
6.01.01.20	Resultado de Equivalência Patrimonial	-261.580	-416.850
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-90.186	-36.793
6.01.02.01	Contas a Receber de Clientes	3.711	-60
6.01.02.02	Impostos a Recuperar	-49.502	-7.867
6.01.02.04	Partes Relacionadas	0	-17
6.01.02.05	Outros Ativos	3.764	-12.906
6.01.02.06	Contas a Pagar	-22.457	8.183
6.01.02.07	Obrigações por Aquisição de Imóveis	6.358	0
6.01.02.08	Impostos e Contribuições	-8.293	4.480
6.01.02.09	Parcelamento de Impostos	0	-4.693
6.01.02.10	Contas a Pagar de Partes Relacionadas	0	-5.033
6.01.02.11	Salários e Encargos Sociais	-2.904	-1.803
6.01.02.12	Provisão para Gratificação a Empreg e Adm	-15.648	-11.951
6.01.02.14	Outros Passivos	-5.215	-5.126
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	2.791.901	576.975
6.02.01	Investimentos em Controladas	-125.051	-77.668
6.02.02	Baixa de Investimento em Controladas	1.832.474	10.000
6.02.03	Recebimento de Dividendos de Controladas	261.309	182.619
6.02.04	Recebimento na Venda de propriedades para Investimento	890.824	442.000
6.02.05	Aquisição de Imobilizado	-106	-219
6.02.07	Aquisição/Investimentos em Propriedade para Investimento	-135.463	-101.711
6.02.08	Caixa Líquido adquirido de Investida Incorporada	57.046	76.727
6.02.09	Recebimento de Ganhos com Instrumentos Financeiros	10.868	18.584
6.02.11	Antecipação de Dividendos	0	26.643
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-2.952.008	-225.265
6.03.01	Aumento de Capital Social	4.819	9.717
6.03.03	Dividendos Pagos	-1.796.464	-160.000

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
6.03.04	Tomada de Empréstimos e Financiamentos	0	710.000
6.03.05	Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	-1.107.453	-784.982
6.03.08	Recompra de Ações	-52.910	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-126.432	367.221
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	565.334	198.866
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	438.902	566.087

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2014 à 30/09/2014**(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	2.309.415	2.770.788	2.570.238	0	0	7.650.441
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.309.415	2.770.788	2.570.238	0	0	7.650.441
5.04	Transações de Capital com os Sócios	4.587	-51.946	-1.796.463	0	0	-1.843.822
5.04.01	Aumentos de Capital	4.819	0	0	0	0	4.819
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	734	0	0	0	734
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-52.911	0	0	0	-52.911
5.04.06	Dividendos	0	0	-1.796.464	0	0	-1.796.464
5.04.08	Outros	-1	0	1	0	0	0
5.04.09	Ações em tesouraria canceladas	-231	231	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	350.293	0	350.293
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	350.293	0	350.293
5.07	Saldos Finais	2.314.002	2.718.842	773.775	350.293	0	6.156.912

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 30/09/2013**(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	2.299.699	2.994.916	2.649.077	0	0	7.943.692
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.299.699	2.994.916	2.649.077	0	0	7.943.692
5.04	Transações de Capital com os Sócios	9.717	1.435	-160.000	0	0	-148.848
5.04.01	Aumentos de Capital	9.717	0	0	0	0	9.717
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.435	0	0	0	1.435
5.04.06	Dividendos	0	0	-160.000	0	0	-160.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	230.295	0	230.295
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	230.295	0	230.295
5.07	Saldos Finais	2.309.416	2.996.351	2.489.077	230.295	0	8.025.139

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
7.01	Receitas	358.928	95.686
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	125.106	91.356
7.01.02	Outras Receitas	233.822	4.330
7.01.02.01	Outras Receitas	178.919	0
7.01.02.04	Reversão/(Constituição)de provisão para devedores duvidosos	-2.462	0
7.01.02.05	Ajuste a Valor Justo de Propriedades para Investimento	57.365	4.330
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-16.625	-32.322
7.02.04	Outros	-16.625	-32.322
7.02.04.01	Insumos Adquiridos de Terceiros	-15.899	-32.322
7.02.04.02	Outros	-726	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	342.303	63.364
7.04	Retenções	-229	-448
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-229	-448
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	342.074	62.916
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	389.249	513.407
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	261.580	416.850
7.06.02	Receitas Financeiras	127.669	96.557
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	731.323	576.323
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	731.323	576.323
7.08.01	Pessoal	14.472	12.035
7.08.01.01	Remuneração Direta	13.045	13.355
7.08.01.02	Benefícios	826	612
7.08.01.03	F.G.T.S.	601	-1.932
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-2.071	-7.999
7.08.02.01	Federais	-3.446	-8.141
7.08.02.03	Municipais	1.375	142
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	368.629	341.992
7.08.03.01	Juros	243.021	187.627
7.08.03.03	Outras	125.608	154.365
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	350.293	230.295
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	350.293	230.295

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2014	Exercício Anterior 31/12/2013
1	Ativo Total	12.360.460	15.463.222
1.01	Ativo Circulante	1.197.907	1.420.811
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	606.736	950.864
1.01.03	Contas a Receber	266.628	179.137
1.01.03.01	Clientes	266.628	179.137
1.01.06	Tributos a Recuperar	264.781	192.732
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	264.781	192.732
1.01.07	Despesas Antecipadas	14.758	17.524
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	45.004	80.554
1.01.08.03	Outros	45.004	80.554
1.01.08.03.01	Imóveis Disponíveis à Venda	0	279
1.01.08.03.02	Adiantamentos para Aquisição de Imóveis	0	313
1.01.08.03.04	Outros Ativos Circulantes	27.259	48.941
1.01.08.03.05	Instrumentos Financeiros	17.745	31.021
1.02	Ativo Não Circulante	11.162.553	14.042.411
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	4.571	4.672
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	4.571	4.672
1.02.01.09.04	Outros Ativos Não Circulantes	4.571	4.672
1.02.02	Investimentos	10.594.395	13.423.101
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	10.594.395	13.423.101
1.02.03	Imobilizado	8.745	8.599
1.02.04	Intangível	554.842	606.039

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2014	Exercício Anterior 31/12/2013
2	Passivo Total	12.360.460	15.463.222
2.01	Passivo Circulante	688.310	1.170.384
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	3.066	5.742
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	3.066	5.742
2.01.01.02.01	Salários e Encargos Sociais a Pagar	3.066	5.742
2.01.02	Fornecedores	19.745	42.077
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	19.745	42.077
2.01.03	Obrigações Fiscais	257.363	33.756
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	257.363	33.756
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	249.916	3.488
2.01.03.01.02	Impostos a Recolher	4.412	25.880
2.01.03.01.03	Impostos Parcelados	3.035	4.388
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	321.715	908.966
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	321.715	908.966
2.01.05	Outras Obrigações	84.240	164.748
2.01.05.02	Outros	84.240	164.748
2.01.05.02.05	Obrigações por Aquisição de Imóveis	14.501	9.791
2.01.05.02.06	Outros Passivos Circulantes	69.739	154.957
2.01.06	Provisões	2.181	15.095
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	2.181	15.095
2.01.06.01.05	Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	2.181	15.095
2.02	Passivo Não Circulante	5.454.114	6.581.673
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	3.845.446	4.638.664
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	3.845.446	4.638.664
2.02.02	Outras Obrigações	81.794	1.792
2.02.02.02	Outros	81.794	1.792
2.02.02.02.03	Outros passivos não circulantes	81.794	362
2.02.02.02.04	Impostos Parcelados	0	1.430
2.02.03	Tributos Diferidos	1.507.477	1.923.762
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.507.477	1.923.762
2.02.04	Provisões	19.397	17.455
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	19.397	17.455
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	6.218.036	7.711.165
2.03.01	Capital Social Realizado	2.314.002	2.309.415
2.03.01.01	Capital Social	2.361.522	2.356.703
2.03.01.02	Gastos com Emissão de Ações	-47.520	-47.288
2.03.02	Reservas de Capital	2.718.842	2.770.787
2.03.04	Reservas de Lucros	773.775	2.570.239
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	350.293	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	61.124	60.724

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	191.193	647.413	236.575	700.716
3.01.01	Receita Líquida da Venda de Bens e/ou Serviços	191.193	647.413	236.575	700.716
3.03	Resultado Bruto	191.193	647.413	236.575	700.716
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	35.537	200.844	6.439	56.925
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-21.355	-65.844	-20.010	-54.384
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-18.563	-60.041	-18.406	-47.591
3.04.02.02	Honorários da Administração	-2.602	-5.069	-1.217	-5.358
3.04.02.04	Plano de Opção de Compra de Ações	-190	-734	-387	-1.435
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	56.892	266.688	43.901	134.971
3.04.04.01	Outras Receitas Operacionais	56.800	173.677	0	0
3.04.04.03	Ganho (perda) com Valor Justo das Propriedades para Investimentos	92	93.011	43.901	134.971
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	0	-17.452	-23.662
3.04.05.01	Outras Despesas Operacionais	0	0	-17.452	-23.662
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	226.730	848.257	243.014	757.641
3.06	Resultado Financeiro	-174.818	-407.212	-139.526	-450.567
3.06.01	Receitas Financeiras	31.048	150.220	58.983	118.121
3.06.02	Despesas Financeiras	-205.866	-557.432	-198.509	-568.688
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	51.912	441.045	103.488	307.074
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	56.656	-90.352	-10.848	-80.290
3.08.01	Corrente	-89.376	-254.605	-29.126	-50.821
3.08.02	Diferido	146.032	164.253	18.278	-29.469
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	108.568	350.693	92.640	226.784
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	108.568	350.693	92.640	226.784
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	107.934	350.293	89.555	230.295
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	634	400	3.085	-3.511
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,36197	1,17417	0,28526	0,73656

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,36469	1,17765	0,28447	0,73533

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	108.568	350.693	92.640	226.784
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	108.568	350.693	92.640	226.784
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	107.934	350.293	89.555	230.295
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	634	400	3.085	-3.511

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	364.460	482.957
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	627.112	629.019
6.01.01.01	Lucro Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido	441.045	307.074
6.01.01.02	Depreciação Imobilizado	229	274
6.01.01.03	Valor Justo de Propriedades para Investimentos	-93.011	-134.971
6.01.01.04	Linearização das Receitas	-10.243	-34.223
6.01.01.05	Juros e Variações Monetárias Sobre Empréstimos	426.748	411.014
6.01.01.06	Variação Cambial Líquida	31.807	54.170
6.01.01.07	Perdas(ganhos) com Instrumentos Financeiros Derivativos	-9.424	-17.677
6.01.01.08	MTM dos Juros do Bônus Perpétuo	-4.467	9.358
6.01.01.09	MTM do Swap	11.832	22.293
6.01.01.10	Amortização de Custo Capitalizado	11.024	7.872
6.01.01.11	Plano de Opção de Compra de Ações	734	1.435
6.01.01.12	Provisão para Gratificação a empregados e administradores	3.338	4.453
6.01.01.13	Participação de Não Controladores	400	-3.511
6.01.01.14	Provisão para devedores duvidosos	-202	817
6.01.01.15	Correções Monetárias	2.460	641
6.01.01.16	Resultados apurados na venda de investimentos	-185.158	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-262.652	-146.062
6.01.02.01	Contas a Receber de Clientes	-126.090	-68.571
6.01.02.02	Impostos a Recuperar	-101.955	-72.948
6.01.02.03	Adiantamento para Aquisição de Imóveis	313	0
6.01.02.05	Outros Ativos	20.817	9.594
6.01.02.06	Contas a Pagar	-21.341	10.396
6.01.02.07	Obrigações por Aquisição de Imóveis	6.358	0
6.01.02.08	Impostos e Contribuições	-19.976	5.411
6.01.02.09	Parcelamento de Impostos	-3.044	-7.539
6.01.02.11	Salários e Encargos Sociais a Pagar	-2.673	-2.660
6.01.02.12	Provisão para Gratificação a Empregados e Adm.	-16.306	-12.606
6.01.02.14	Outros Passivos	1.245	-7.139
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	2.585.474	331.584
6.02.04	Recebimento pela Venda de Propriedades para Investimentos	911.445	488.200
6.02.05	Aquisição de Imobilizado	-280	-221
6.02.07	Aquisição/Investimentos em Propriedades para Investimento	-169.033	-174.979
6.02.09	Recebimento de Ganhos com Instrumentos Financeiros	10.868	18.584
6.02.11	Alteração de participações em controladas	1.832.474	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-3.294.062	-550.434
6.03.01	Aumento de Capital Social	4.819	9.717
6.03.04	Tomada de Empréstimos e Financiamentos	1.255	712.837
6.03.05	Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	-1.450.762	-1.112.988
6.03.07	Pagamento de Dividendos	-1.796.464	-160.000
6.03.08	Recompra de Ações	-52.910	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-344.128	264.107
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	950.864	575.623

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	606.736	839.730

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2014 à 30/09/2014**(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	2.309.415	2.770.788	2.570.238	0	0	7.650.441	60.724	7.711.165
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.309.415	2.770.788	2.570.238	0	0	7.650.441	60.724	7.711.165
5.04	Transações de Capital com os Sócios	4.587	-51.946	-1.796.463	0	0	-1.843.822	0	-1.843.822
5.04.01	Aumentos de Capital	4.819	0	0	0	0	4.819	0	4.819
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	734	0	0	0	734	0	734
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-52.911	0	0	0	-52.911	0	-52.911
5.04.06	Dividendos	0	0	-1.796.464	0	0	-1.796.464	0	-1.796.464
5.04.09	Outros	-1	0	1	0	0	0	0	0
5.04.10	Ações em Tesouraria Canceladas	-231	231	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	0	350.293	350.293	400	350.693
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	0	350.293	350.293	400	350.693
5.07	Saldos Finais	2.314.002	2.718.842	773.775	0	350.293	6.156.912	61.124	6.218.036

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 30/09/2013**(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	2.299.699	2.994.916	2.649.077	0	0	7.943.692	160.272	8.103.964
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.299.699	2.994.916	2.649.077	0	0	7.943.692	160.272	8.103.964
5.04	Transações de Capital com os Sócios	9.717	1.435	-160.000	0	0	-148.848	4.638	-144.210
5.04.01	Aumentos de Capital	9.717	0	0	0	0	9.717	0	9.717
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	1.435	0	0	0	1.435	0	1.435
5.04.06	Dividendos	0	0	-160.000	0	0	-160.000	0	-160.000
5.04.14	Outros	0	0	0	0	0	0	4.638	4.638
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	230.295	0	230.295	-3.511	226.784
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	230.295	0	230.295	-3.511	226.784
5.07	Saldos Finais	2.309.416	2.996.351	2.489.077	230.295	0	8.025.139	161.399	8.186.538

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
7.01	Receitas	963.504	885.856
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	696.742	751.702
7.01.02	Outras Receitas	266.762	134.154
7.01.02.01	Outras Receitas	173.675	0
7.01.02.04	Reversão/(Constituição) de provisão para devedores duvidosos	76	-817
7.01.02.05	Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	93.011	134.971
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-42.529	-53.220
7.02.04	Outros	-42.529	-53.220
7.02.04.01	Insumos Adquiridos de Terceiros	-42.529	-53.220
7.03	Valor Adicionado Bruto	920.975	832.636
7.04	Retenções	-229	-2.449
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-229	-2.449
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	920.746	830.187
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	150.220	118.121
7.06.02	Receitas Financeiras	150.220	118.121
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	1.070.966	948.308
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	1.070.966	948.308
7.08.01	Pessoal	18.470	14.820
7.08.01.01	Remuneração Direta	16.335	15.844
7.08.01.02	Benefícios	1.363	992
7.08.01.03	F.G.T.S.	772	-2.016
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	144.371	138.016
7.08.02.01	Federais	141.957	136.770
7.08.02.03	Municipais	2.414	1.246
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	557.432	568.688
7.08.03.01	Juros	426.748	411.014
7.08.03.03	Outras	130.684	157.674
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	350.693	226.784
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	350.293	230.295
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	400	-3.511

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 30 de setembro de 2014. 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 são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e deve ser lido em conjunto com as respectivas Notas Explicativas.

DESCRIÇÃO DOS NEGÓCIOS

A BR Properties é uma das principais empresas de investimento em imóveis comerciais de renda no Brasil, com foco na aquisição, locação, administração, incorporação e venda de imóveis comerciais, incluindo edifícios de escritório, galpões industriais e de logística, e imóveis voltados ao varejo localizados nas principais regiões metropolitanas do Brasil. A BR Properties adota uma postura dinâmica de monitoramento do mercado imobiliário comercial brasileiro a fim de antecipar tendências de oferta e demanda nas diversas regiões onde atua de forma a avaliar as melhores oportunidades de aquisição ou venda, com o fim de maximizar a rentabilidade dos seus investimentos.

A companhia finalizou o terceiro trimestre de 2014 com 57 imóveis comerciais no portfólio, totalizando uma área bruta locável (ABL) de 1.178 mil m², que representam valor de mercado de aproximadamente R\$ 10.594.395. Adicionalmente, a companhia possui 3 projetos em desenvolvimento e 5 terrenos, que correspondem hoje a 213 mil m² de ABL.

Das 57 propriedades mantidas em carteira pela Companhia ao término do 3º trimestre de 2014:

- 40 ou 588 mil m² são de edifícios de escritório;
- 7 ou 362 mil m² são de galpões industriais e de logística;
- 2 ou 15 mil m² são de imóveis destinados ao varejo;
- 3 ou 34 mil m² são de projetos em desenvolvimento;
- 5 ou 178 mil m² são de terrenos

PRINCIPAIS FATOS OPERACIONAIS OCORRIDOS NO 3T14

Ao longo do trimestre a BR Properties alcançou sólidos resultados nas linhas financeiras e operacionais, destacando o contínuo aumento na taxa de ocupação de seus principais ativos em carteira, assim como a manutenção de suas margens operacionais.

É importante destacarmos a assinatura do contrato de locação junto à Johnson & Johnson do Brasil Indústria & Comércio de Produtos Para Saúde LTDA., envolvendo 5 andares da torre B do Complexo JK, que será entregue no 4T14. A locação foi celebrada pelo prazo de 5 anos e o locatário ocupará uma área de 24.972 m². Ademais, foi assinado um contrato de locação com prazo de 10 anos junto ao Banco ABC, envolvendo 2.256 m² ABL do edifício Cidade Jardim.

O portfólio da Companhia fechou o trimestre com taxas de vacância financeira e física de 8,3% e 6,3%, respectivamente. Se excluídas as Torres D&E do Complexo JK, em processo de locação, as taxas de vacância financeira e física seriam de 4,5% e 4,4%, respectivamente. Ao longo do período, a Companhia comercializou 64.058 m² de ABL em novas locações.

Em linha com sua estratégia de reciclagem de ativos, a Companhia finalizou em setembro a 2ª tranche da venda de seu portfólio industrial para a GLP pelo valor de R\$ 92.055 mil e representando um ABL de 31.155 m². Também no trimestre, a Companhia concluiu a venda da totalidade das cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Comercial Progressivo II ao Capital Brasileiro de Empreendimentos Imobiliários Ltda. pelo valor de R\$ 425.864 mil, correspondente a diferença entre R\$606.651 e o saldo remanescente

Comentário do Desempenho

do CRI. O FII Comercial Progressivo II é composto por 98.714 m² de lojas de varejo e 13.789 m² de imóveis corporativos.

A Companhia foi bastante ativa na gestão de seu passivo. Com os recursos da venda do FII Comercial Progressivo II, a BR Properties pré-pagou uma debênture de R\$ 500.000 mil que venceria em dezembro de 2014.

Por último, em decorrência da excelente qualidade de crédito de sua base de locatários, a inadimplência do portfólio atingiu 0,4% ao término do terceiro trimestre.

Em termos de resultados, a receita bruta consolidada totalizou R\$ 205.655 no 3T14, uma redução de 19% em relação a igual período do ano passado. Tal redução é explicada pela perda de receita de aluguel resultante das vendas de propriedades ocorridas nos últimos 12 meses. É importante ressaltar que durante este mesmo período o aluguel médio / m² / mês das mesmas propriedades cresceu 4,3% e a vacância financeira caiu 2,2 pontos percentuais.

Durante o trimestre, nossas receitas brutas consolidadas foram divididas entre: receitas de locação, receitas de administração predial e linearização de receitas de locação, na seguinte proporção:

- Receitas de Locação: as receitas de locação totalizaram R\$ 198.776, uma redução de 18% sobre o 3T13, e representando 96,7% da receita bruta consolidada;
- Receitas de Administração Predial: as receitas de administração predial totalizaram R\$ 4.551 mil, um aumento de 103% em relação ao 3T13, e representando 2,2% da receita bruta consolidada;
- Linearização da Receita: as receitas de linearização totalizaram R\$ 2.328, representando 1,1% da receita bruta consolidada.

A receita líquida ao final do terceiro trimestre de 2014 totalizou R\$ 191.193, o que corresponde a uma redução de 19% em relação ao mesmo período do ano passado.

O EBITDA ajustado, excluídas despesas não caixa como provisão de bônus e plano de opções, alcançou R\$ 170.671, redução de 21% sobre o 3T13, com uma margem EBITDA ajustada de 89%, uma das mais altas do setor.

O EBITDA utilizando a metodologia determinada pela Instrução nº 527/12 da CVM totalizou R\$ 226.222 no 3T14, atingindo uma margem EBITDA de 118%, conforme demonstrado a seguir:

	<u>3T14</u>
Lucro Líquido do Exercício	108.567
Participações dos não controladores	(634)
Depreciação	128
Impostos Diferidos	(146.032)
Provisão para IR e CSLL	89.376
Resultado Financeiro Líquido	<u>174.817</u>
EBITDA	<u>226.222</u>
Margem EBITDA	<u>118%</u>
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(56.798)
Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedades para Invest.	(92)
Provisão de Bônus	1.149
Provisão de Stock Option	190
EBITDA Ajustado	<u>170.671</u>
Margem EBITDA Ajustado	<u>89%</u>

Comentário do Desempenho

O FFO ajustado, medida não contábil utilizada no setor de *real estate* para mensurar a geração de caixa líquida da Companhia, totalizou R\$ 62.380 no período, com margem de 33%.

Em decorrência dos fatores descritos acima, o Lucro Líquido consolidado do ano totalizou R\$ 107.934, com uma margem líquida de 56%.

Empreendimentos em Construção

Complexo JK – Bloco B

O Complexo JK – Bloco B é um projeto de escritório “*Triple A*” de 30 mil m², localizado na Marginal Pinheiros, junto a Avenida Juscelino Kubitschek, uma das mais valorizadas regiões comerciais da cidade de São Paulo. As obras foram iniciadas no 3T12 e encontram-se em estágio final de acabamento. Sua entrega está prevista para novembro de 2014.

Varejo Petrobrás

O projeto Varejo Petrobrás foi concluído em 2013 e atualmente aguarda a emissão do Certificado de Habite-se para iniciar suas operações. O Varejo Petrobrás está localizado ao lado da nova sede da Petrobrás, no Rio de Janeiro, e é composto por lojas de varejo que atenderão as necessidades de infraestrutura da região, aumentando principalmente as opções de alimentação.

Condomínio Panamérica Green Park

O Condomínio Panamérica Green Park é um complexo de 3 torres de escritório que está sendo desenvolvido em um terreno em São Paulo, na região da Marginal Pinheiros. A primeira torre do complexo foi entregue no 1T14, e não há previsão para a data de entrega das outras 2 torres. O projeto pode ser considerado uma expansão do condomínio de escritórios situado ao lado, do qual a BR Properties detém 4 dos 9 prédios existentes, o que possibilitará o compartilhamento da infraestrutura já instalada no local, gerando reduções nos custos de ocupação para os locatários.

Souza Aranha

O Ed. Souza Aranha está localizado na região da Chácara Santo Antonio, em uma área de escritórios consolidada da cidade de São Paulo, próxima a Marginal Pinheiros. O projeto está sendo implantado em terreno remanescente de outro edifício da BR Properties. Não há previsão para a data de entrega do projeto.

RECURSOS HUMANOS

O quadro de pessoal ao final do terceiro trimestre de 2014 era de 89 funcionários, sendo 45 empregados no endereço da Companhia na cidade de São Paulo-SP, e 44 empregados nas propriedades administradas pela Companhia.

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\$ 20,85 / 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 setembro de 2014 era de R\$ 13,00 / ação.

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

Pretendemos manter a mesma estratégia que nos tornou uma das maiores empresas do setor, focando nas melhores e mais disputadas regiões do país e em imóveis de primeira qualidade nas três classes de ativos que temos exposição: escritórios, galpões industriais e logísticos e grandes lojas de varejo.

Comentário do Desempenho

Perseguimos a estratégia de consolidação do mercado, focando aquisição de grandes propriedades, adicionando valor através do emprego de técnicas modernas de gestão, estratégias consistentes, racionalização de custos operacionais, retrofit e melhorias de qualidade.

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 terceiro trimestre de 2014, a KPMG Auditores Independentes não prestou nenhum outro serviço, que não os relacionados à auditoria das informações financeiras trimestrais e anuais.

DECLARAÇÃO DA DIRETORIA

Nos termos da Instrução Normativa CVM 480/09, a Diretoria da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com o relatório dos auditores independentes sobre informações trimestrais relativas a 30 de setembro de 2014.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Informações trimestrais
em 30 de Setembro de 2014

Notas Explicativas

*BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2014*

Notas explicativas às informações trimestrais

(Em milhares de Reais)

1 Contexto Operacional

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.

As informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia relativas ao período findo em 30 de Setembro de 2014 abrangem a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto, (conjuntamente referidas como “o Grupo” e individualmente como “entidades do Grupo”).

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.

Reestruturação Societária

Em 30 de abril de 2013, conforme deliberado pela Assembleia Geral Extraordinária da Companhia, foi aprovada a reestruturação societária de suas controladas consistindo na incorporação das subsidiárias BRPR 67 Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A.; BRPR IX Empreendimentos e Participações Ltda., BRPRXI Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR XII Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR XXI Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR XXVIII Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR XXIX Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR XXX Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR XXXI Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR XXXII Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR XXXIII Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR XXXIV Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR XXXV Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR XXXVI Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR XXXVII Empreendimentos e Participações Ltda. e Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Subsidiárias”) celebrados entre os administradores da Companhia e das Subsidiárias, bem como os atos e providências neles elencados.

Esse plano de reorganização societária visa dar continuidade ao processo de otimização da estrutura organizacional das suas subsidiárias, unificando e racionalizando ainda mais a exploração de seus negócios e operações, propiciando eficiências fiscais e financeiras.

Acordo de Venda de ativos para o Grupo GLP

No dia 11 de Junho de 2014 foi consumada a operação de transferência dos ativos de galpões industriais de propriedade da Companhia à LPP III Empreendimentos e Participações S.A.,

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2014

pertencente ao grupo GLP (Global Logistic Properties Limited), pelo preço de R\$ 2.345.147 (dois bilhões, trezentos e quarenta e cinco milhões e cento e quarenta e sete mil reais).

Em 2 de setembro de 2014 foi consumada nova etapa da operação, com a transferência, pela Companhia, das quotas representativas do capital social da BRPR XX Empreendimentos e Participações Ltda., pelo preço de R\$ 92.055 (noventa e dois milhões e cinquenta e cinco mil reais).

Determinados ativos detidos pelas subsidiárias da Companhia BRPR XIV Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR 51 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., BRPR 54 Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda. e BRBR 63 Empreendimentos e Participações Ltda., os quais representam valor de R\$ 576.406 (quinhentos e setenta e seis milhões, quatrocentos e seis mil reais) não farão mais parte da transação, conforme acordado entre as partes. A participação detida pela Companhia na BRPR 46 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., detentora de ativo imobiliário no valor de R\$ 171.849 (cento e setenta e um milhões, oitocentos e quarenta e nove mil reais) será transferida posteriormente, observado o cumprimento de determinadas condições precedentes relativas ao ativo em questão.

Acordo de Venda das cotas do FII Comercial Progressivo II para o Grupo CB

Em 2 de Julho de 2014, a Companhia celebrou um Instrumento Particular de Compra e Venda de Cotas (“Contrato”), visando a alienação, ao Capital Brasileiro de Empreendimentos Imobiliários Ltda., da totalidade de suas cotas detidas no Fundo de Investimento Imobiliário – FII Comercial Progressivo II, administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, pelo valor de R\$ 425.864 (quatrocentos e vinte e cinco milhões, oitocentos e sessenta e quatro mil reais), correspondente a diferença entre R\$606.651 (seiscentos e seis milhões, seiscentos e cinquenta e um mil reais) e o saldo remanescente do CRI. A operação foi concluída em 05 de setembro de 2014.

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 referente ao período findo em 30 de Setembro de 2014, 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 societária brasileira vigente. Dessa forma, essas informações contábeis intermediárias individuais não são consideradas como estando

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2014

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 (R1) - Apresentação das Demonstrações Contábeis e IAS 1 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.

As informações trimestrais individuais e consolidadas da BR Properties S.A. (“Companhia”) relativas ao período findo em 30 de Setembro de 2014 foram concluídas e aprovadas pela diretoria da Companhia em 28 de outubro de 2014 e autorizadas para emissão de acordo com a resolução dos membros do Conselho de Administração em 03 de novembro de 2014.

2.2 Base de consolidação

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2014

	<u>30/09/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	<u>% Participação</u>	<u>% Participação</u>
Sociedades controladas diretas		
BRPR I Empreendimentos e Participações Ltda. (*)	-	99,99
BRPR II Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR III Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda. (*)	-	99,99
BRPR V Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR VIII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR X Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR XIV Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR XV Empreendimentos e Participações Ltda. (*)	-	99,99
BRPR XVI Empreendimentos e Participações Ltda. (*)	-	99,99
BRPR XVII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR XX Empreendimentos e Participações Ltda. (*)	-	99,99
BRPR XXII Empreendimentos e Participações Ltda. (*)	-	99,99
BRPR XXIII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR XXIV Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR XXV Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR XXVI Empreendimentos e Participações Ltda. (*)	-	99,99
BRPR XXVII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR 39 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR 40 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR 41 Empreendimentos e Participações Ltda. (*)	-	99,99
BRPR 42 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR 44 Empreendimentos e Participações Ltda. (*)	-	99,99
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	99,99	99,99
BRPR 46 Empreendimentos e Participações S.A.	99,99	99,99
BRPR 47 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR 48 Empreendimentos e Participações Ltda. (*)	-	99,99
BRPR 49 Empreendimentos e Participações Ltda. (*)	-	99,99
BRPR 51 Empreendimentos e Participações S.A.	99,99	99,99
BRPR 52 Empreendimentos e Participações S.A.	99,99	99,99
BRPR 53 Empreendimentos e Participações S.A.	99,99	99,99
BRPR 54 Empreendimentos e Participações Ltda. (*)	-	99,99
BRPR 55 Empreendimentos e Participações S.A.	99,99	99,99
BRPR 56 Empreendimentos e Participações S.A.	99,99	99,99
BRPR 57 Empreendimentos e Participações S.A.	99,99	99,99
BRPR 58 Empreendimentos e Participações Ltda. (*)	-	99,99
BRPR 59 Empreendimentos e Participações Ltda. (*)	-	99,99
BRPR 60 Empreendimentos e Participações Ltda. (*)	-	99,99
SPE 61 Empreendimentos e Participações S.A.	50,00	50,00
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	99,99	99,99
BRPR Participações S.A.	100,00	100,00
Fundos de investimentos imobiliários		
Fundo de investimento Ventura II	100,00	100,00
Fundo de investimento Comercial Progressivo II (*)	-	100,00
Desenvolvimento 2 FII - JK D/E (BRPR 68 FII)	100,00	100,00

(*) Essas SPE's foram vendidas à GLP conforme descrito na nota 1.

(*) Em 2 de julho de 2014 as cotas foram 100% alienadas. As controladas são integralmente consolidadas

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2014

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.

Os resultados das subsidiárias (inclusive Fundos de Investimento Imobiliário) durante os períodos encerrados em 30 de Setembro de 2014 e 2013 estão incluídos nas demonstrações consolidadas do resultado desde a data da sua aquisição.

A sociedade mantém participação em operações de controle conjunto com o propósito exclusivo de desenvolver empreendimentos imobiliários, sendo que a Companhia tem acesso a ativos e passivos da entidade, com alocação das unidades autônomas antes da conclusão da construção dos empreendimentos e subsequente extinção da entidade assim que concluída sua construção.

A Companhia reconhece os correspondentes ativos, passivos e resultados na sua participação nessas operações de controle conjunto.

Determinadas participações são incluídas nas informações financeiras consolidadas por meio do controle indireto conforme segue:

		30/09/2014	31/12/2013
		%	%
Controlada direta	Controlada indireta	Participação	Participação
Sociedades de controle indireto			
BRPR I Empreendimentos e Participações Ltda.	BRPR VI Empreendimentos e Participações Ltda. (*)	-	99,99
BRPR XVIII Empreendimentos e Participações Ltda.	BRPR XXVI Empreendimentos e Participações Ltda. (*)	-	99,99
BRPR III Empreendimentos e Participações Ltda.	Fundo de investimento Ventura II	2,03	2,03
BRPR XXV Empreendimentos e Participações Ltda.	Fundo de investimento Ventura II	16,87	16,87
BRPR XXVII Empreendimentos e Participações Ltda.	Fundo de investimento Ventura II	27,97	18,4
BRPR 42 Empreendimentos e Participações Ltda.	BRPR 38 Empreendimentos e Participações Ltda. (Eug. De Medeiros Emp. Imob.) (*)	-	100

(*) Em 31 de maio de 2013, essas SPE's foram incorporadas pelas suas controladoras.

2.3 Reconhecimento de receita

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:

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2014

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.

A diferença entre a vigência dos contratos de locação e períodos de pagamentos é tratada na rubrica de “linearização da receita”, com o intuito da receita ser reconhecida de forma linear.

Receita de venda de propriedade

A receita de venda de propriedade é reconhecida quando os riscos e benefícios significativos da propriedade forem transferidos ao comprador.

Receita de juros

Para todos os instrumentos financeiros avaliados ao custo amortizado 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 provisão para créditos de liquidação duvidosa é calculada com base nas perdas avaliadas como prováveis 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.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2014

2.7 Investimentos

a. Investimentos em controladas

Os investimentos da Companhia em suas controladas são avaliados com base no método da equivalência patrimonial, conforme CPC 18 (R2) - 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.

O ágio está fundamentado em rentabilidade futura (*goodwill*) e integra o valor contábil do investimento na controlada (não é reconhecido separadamente). O valor recuperável do ágio é avaliado anualmente.

Os ganhos e perdas por participação societária nos resultados da controlada são apresentados 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 ao 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 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.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2014

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

2.10 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.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2014

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. Uma propriedade para investimento é transferida quando há intenção de venda altamente provável, e neste caso é classificado na rubrica de “Imóveis disponível para 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. 9.

2.11 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.

2.12 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.

2.13 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	PIS	1,65%
Contribuição Social para Financiamento da Seguridade Social	COFINS	7,6%

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2014

Esses encargos são apresentados como deduções das receitas de aluguel e de serviços prestados, conforme demonstrado na Nota 16.

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

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;

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.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2014

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.

2.14 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.

2.15 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 15f.

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.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2014

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 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 22).

2.16 Ações em tesouraria

Instrumentos patrimoniais próprios que são readquiridos (ações de tesouraria) são reconhecidos ao custo e deduzidos do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, venda, emissão ou cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios do Grupo. Qualquer diferença entre o valor contábil e a contraprestação é reconhecida em outras reservas de capital.

2.17 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.

2.18 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:

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2014

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.

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.

2.19 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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2014

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*), a Companhia possui operações na seguinte classificação:

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.

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 ao risco coberto é reconhecida como um ativo financeiro quando ela for positiva ou como um passivo

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2014

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 21 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.

2.20 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.

2.21 Provisões

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado, se o Grupo tem uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável, e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação.

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.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2014

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 utilizou especialistas internos para 30 de Setembro de 2014.

Metodologias para mensuração do valor justo das propriedades para investimento

Para a mensuração do valor justo das propriedades, a empresa de avaliação considerou uma combinação das metodologias abaixo, sendo que em determinados empreendimentos foi considerado somente uma das metodologias apresentadas, dependendo de suas circunstâncias:

Comparativos diretos de dados de mercado - Por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente. Estas evidências de mercado foram homogeneizadas através de ponderação de fatores, de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor. Na falta de elementos comparáveis, adotaram-se também os demais métodos para a definição do valor.

Método da renda | Capitalização direta - Por essa metodologia, pressupõe-se a expectativa de retorno, ou rentabilidade esperada (*yield*), por um investidor em um determinado imóvel, ou seja, baseia-se no retorno pontual proporcionado sobre o investimento efetuado. Toma-se como parâmetro a receita potencial anual do imóvel, sobre a qual é aplicada taxa de atratividade (capitalização) coerentes com o mercado, refletindo o risco do investimento, e que resulta no valor disponível para a aquisição do mesmo.

Método da renda | Fluxo de caixa descontado - Por essa metodologia é projetado à receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação. Para os casos em que o aluguel atual é superior ou inferior ao de mercado, são consideradas as revisões a mercado, nas datas de revisionais de cada contrato. Além disso, no caso de haver cobrança de aluguel percentual, as projeções consideram a maior entre as receitas auferidas.

Para refletir a perpetuidade das operações, ao final do 10º ano, a receita é capitalizada, sendo

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2014

que o fluxo de receitas e o valor da perpetuidade são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas à percepção de risco do mercado, levando em conta o risco/desempenho provável de cada cenário. Para efeitos de análise, é considerada a continuidade dos contratos vigentes, havendo renovação automática dos mesmos e foram desconsideradas perdas de receita por inadimplência.

Propriedade para investimento em construção é avaliada pela estimativa do valor justo do investimento completo e deduzido do montante estimado dos custos para completar a construção, custo dos financiamentos e uma razoável margem de lucro.

As principais premissas adotadas para determinar o valor justo da propriedade para investimento estão detalhadas na Nota Explicativa nº 9.

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 dividendas e correspondentes premissas. As premissas e modelos utilizados para estimar o valor justo dos pagamentos baseados em ações são divulgados na nota 15f.

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.

Esses prejuízos se refere à Companhia que apresenta 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 12.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2014

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.

4 Novas normas e interpretações ainda não adotadas

Uma série de novas normas, alterações de normas e interpretações serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2015 e não foram adotadas na preparação destas informações trimestrais. Aquelas que podem ser relevantes para a Companhia estão mencionadas abaixo. A Companhia não planeja adotar estas normas de forma antecipada.

IFRS 9 Instrumentos Financeiros

A IFRS 9, como emitida, reflete a primeira fase do trabalho do IASB para substituição da IAS 39 e se aplica à classificação e avaliação de ativos e passivos financeiros conforme definição da IAS 39. O pronunciamento seria inicialmente aplicado a partir dos exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013, mas o pronunciamento *Amendments to IFRS 9 Mandatory Effective Date of IFRS 9 and Transition Disclosures*, emitido em dezembro de 2011, postergou a sua vigência para 1º de janeiro de 2015. Nas fases subsequentes, o IASB abordará questões como contabilização de *hedges* e provisão para perdas de ativos financeiros. A Companhia não espera que essas revisões sejam relevantes para suas demonstrações financeiras, uma vez que nenhuma de suas entidades se qualifica como entidade de investimento.

IFRS 15 - Receita de contratos com clientes

Em 28 de maio de 2014, o IASB divulgou IFRS 15, Receita de Contratos com Clientes, que exige uma entidade a reconhecer o montante da receita refletindo a contraprestação que elas esperam receber em troca do controle desses bens ou serviços. A nova norma vai substituir a maior parte da orientação detalhada sobre o reconhecimento de receita que existe atualmente em IFRS e U.S. GAAP quando a nova norma for adotada. A nova norma é aplicável a partir de ou após 1º de janeiro de 2017, com adoção antecipada permitida pela IFRS 1. A norma poderá ser adotada de forma retrospectiva, utilizando uma abordagem de efeitos cumulativos. A Companhia está avaliando os efeitos que o IFRS 15 vai ter nas demonstrações financeiras e nas suas divulgações. A Companhia ainda não escolheu o método de transição para a nova norma nem determinou os efeitos da nova norma nos relatórios financeiros atuais.

Avaliação dos impactos da Lei 12.973/2014 (antiga Medida Provisória nº 627)

Com a publicação da Instrução Normativa 949/2009 a Companhia e suas controladas optaram pelo RTT (Regime tributário de transição) que permite à pessoa jurídica eliminar os efeitos contábeis da Lei nº 11.638/07 e da MP nº 449/08, convertida em Lei nº 11.941/09, por meio de registros no Livro de Apuração do Lucro Real (LALUR) ou de controles auxiliares, sem qualquer modificação da escritura mercantil.

No dia 11 de novembro de 2013 foi publicada a Medida Provisória (MP) nº 627 que revogava o Regime Tributário de Transição (RTT) entre outras providências. Em 13 de maio de 2014 foi

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2014

publicada a Lei 12.973, resultado da conversão da MP 627, que entre outras providências: (i) revoga o Regime Tributário de Transição (RTT) a partir de 2015, com introdução de novo regime tributário; (ii) altera o Decreto-Lei nº 1.598/77 em relação ao cálculo do imposto de renda da pessoa jurídica e da contribuição social sobre o lucro líquido. O novo regime tributário previsto na Lei 12.973 passa a vigorar a partir de 2014, caso a Companhia exerça tal opção. Dentre os dispositivos da Lei 12.973, destacam-se alguns que dão tratamento à distribuição de lucros e dividendos, cálculo dos juros sobre capital próprio e critério de cálculos da equivalência patrimonial durante a vigência do RTT. Com base na nossa melhor interpretação do texto corrente da referida Lei, a Administração irá efetuar a opção pela adoção antecipada.

5 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Caixa e bancos	574	1.154	1.159	3.057
Aplicações financeiras	438.328	564.180	605.577	947.807
	438.902	565.334	606.736	950.864

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 55% a 101,8% (2013 - 80% a 103,6%) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

6 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Aluguéis a Receber	11.032	14.743	42.462	46.618
Linearização de Receita de Aluguel	9.890	2.945	228.072	137.639
Provisão para devedores duvidosos	(2.410)	(1)	(3.906)	(5.120)
	18.512	17.687	266.628	179.137

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.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2014

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:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Saldo no início do período	(1)	(1.972)	(5.120)	(3.342)
Complemento de provisão no período	(2.409)	-	(3.315)	(3.791)
Reversão da provisão	-	1.971	3.517	2.013
Baixa por venda de investimentos	-	-	1.012	-
Saldo final do período	(2.410)	(1)	(3.906)	(5.120)

7 Tributos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Impostos retido na fonte	39.762	100.890	107.830	156.936
Antecipação de IRPJ e CSLL	116.251	599	143.119	21.490
Pis e Cofins a compensar	751	735	7.203	7.524
Outros Impostos a Recuperar	4.030	4.029	6.629	6.782
	160.794	106.253	264.781	192.732

8 Investimentos

	Controladora	
	30/09/2014	31/12/2013
Participações em controladas	5.388.540	6.861.681
	5.388.540	6.861.681

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 30 de Setembro de 2014. O valor contábil do investimento em 30 de Setembro de 2014 era de R\$ 5.388.540 (R\$6.861.681 em 31 de dezembro de 2013) e o resultado de equivalência patrimonial de R\$261.580 para o período de nove meses findo naquela data (R\$ 416.850 em 30 de Setembro de 2013) estão assim demonstrados:

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2014

Ações / Quotas	Patrimônio Líquido	Resultado do Período	30/09/2014		31/12/2013		30/09/2013	
			Valor contábil do investimento	Participação de não controladores	Resultado de equivalência patrimonial	Valor contábil do investimento	Resultado de equivalência patrimonial	
Sociedades controladas diretas								
BRPR I Empreendimentos e Participações Ltda. (a)	-	346.273	47.941	-	-	47.941	250.218	11.067
BRPR II Empreendimentos e Participações Ltda.	33.015.999	142.203	10.277	142.203	-	10.277	139.926	8.939
BRPR III Empreendimentos e Participações Ltda.	29.099.933	131.162	6.803	131.162	-	6.803	125.927	7.107
BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda. (a)	-	31.355	3.770	-	-	3.770	80.297	4.261
BRPR V Empreendimentos e Participações Ltda.	74.006.552	144.277	9.679	144.277	-	9.679	139.599	(6.975)
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	52.799.399	136.979	(2.366)	136.979	-	(2.366)	129.345	(5.164)
BRPR VIII Empreendimentos e Participações Ltda.	16.463.584	51.829	4.108	51.829	-	4.108	47.721	2.609
BRPR IX Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	-	-	-	-	-	2.258
BRPR X Empreendimentos e Participações Ltda.	50.085.309	158.455	5.277	158.455	-	5.277	157.079	9.831
BRPR XI Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	-	-	-	-	-	(63)
BRPR XIV Empreendimentos e Participações Ltda.	31.630.999	91.926	11.264	91.926	-	11.264	103.732	(6.136)
BRPR XV Empreendimentos e Participações Ltda.	-	32.405	2.010	-	-	2.010	23.192	2.155
BRPR XVI Empreendimentos e Participações Ltda.	-	229.270	(14.573)	-	-	(14.573)	236.663	(77)
BRPR XVII Empreendimentos e Participações Ltda.	5.500.999	13.335	502	13.335	-	502	15.902	(1.904)
BRPR XVIII Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	-	-	-	-	-	(254)
BRPR XX Empreendimentos e Participações Ltda.	-	75.316	15.321	-	-	15.321	61.075	(4)
BRPR XXI Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	-	-	-	-	-	7
BRPR XXII Empreendimentos e Participações Ltda.	42.019.130	52.268	674	52.268	-	674	51.594	1.266
BRPR XXIII Empreendimentos e Participações Ltda. (a)	-	72.075	6.507	-	-	6.507	66.097	7.323
BRPR XXV Empreendimentos e Participações Ltda.	98.816.472	230.512	7.241	230.512	-	7.241	223.271	843
BRPR XXV Empreendimentos e Participações Ltda.	222.520.999	511.566	19.470	511.566	-	19.470	498.125	19.367
BRPR XXVI Empreendimentos e Participações Ltda. (a)	-	145.316	(7.327)	-	-	(7.327)	154.104	9.067
BRPR XXVII Empreendimentos e Participações Ltda.	395.844.451	654.442	45.728	654.442	-	45.728	622.291	59.692
BRPR XXVIII Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	-	-	-	-	-	(3)
BRPR XXX Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	-	-	-	-	-	470
BRPR XXX Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	-	-	-	-	-	608
BRPR XXXI Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	-	-	-	-	-	508
BRPR XXXII Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	-	-	-	-	-	(1)
BRPR XXXIII Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	-	-	-	-	-	(2)
BRPR XXXV Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	-	-	-	-	-	(2)
BRPR XXXV Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	-	-	-	-	-	(2)
BRPR XXXVI Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	-	-	-	-	-	(2)
BRPR XXXVII Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	-	-	-	-	-	2.924
BRPR 39 Empreendimentos e Participações Ltda.	2.459.463	5.508	555	5.508	-	555	4.953	(7.940)
BRPR 40 Empreendimentos e Participações Ltda.	29.125.241	19.591	(2.326)	19.591	-	(2.326)	23.596	5.108
BRPR 41 Empreendimentos e Participações S.A. (a)	-	17.229	9.074	-	-	9.074	8.155	(207)
BRPR 42 Empreendimentos e Participações Ltda.	111.121.944	189.115	13.302	189.115	-	13.302	176.967	17.771
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	33.927.013	18.699	821	18.699	-	821	25.878	734
BRPR 44 Empreendimentos e Participações S.A. (a)	-	76.027	10.725	-	-	10.725	64.672	7.119
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	772.005	991	56	991	-	56	936	(99)
BRPR 46 Empreendimentos e Participações S.A.	3.211.641	120.750	25.088	120.750	-	25.088	92.950	1.979
BRPR 47 Empreendimentos e Participações Ltda.	244.698.261	599.800	43.796	599.800	-	43.796	647.490	83.473
BRPR 48 Empreendimentos e Participações Ltda. (a)	-	26.131	(27.853)	-	-	(27.853)	57.011	(10.057)
BRPR 49 Empreendimentos e Participações Ltda. (a)	-	22.124	(4.342)	-	-	(4.342)	26.767	8.299
BRPR 51 Empreendimentos e Participações S.A.	23.193.414	149.361	20.505	149.361	-	20.505	139.573	(22.622)
BRPR 52 Empreendimentos e Participações S.A.	10.251.123	27.803	3.076	27.803	-	3.076	24.815	2.856
BRPR 53 Empreendimentos e Participações S.A.	2.178.021	170.976	17.756	170.976	-	17.756	154.535	10.527
BRPR 54 Empreendimentos e Participações Ltda.	15.292.125	140.546	(60.609)	140.546	-	(60.609)	201.156	32.003
BRPR 55 Empreendimentos e Participações S.A.	4.858.969	16.600	518	16.600	-	518	16.936	505
BRPR 56 Empreendimentos e Participações S.A.	5.684.797	85.293	7.537	85.293	-	7.537	82.340	4.586
BRPR 57 Empreendimentos e Participações S.A.	515.214	47.894	4.200	47.894	-	4.200	43.430	3.076
BRPR 58 Empreendimentos e Participações Ltda. (a)	-	2.247	(2.002)	-	-	(2.002)	6.162	(5.328)
BRPR 59 Empreendimentos e Participações Ltda. (a)	-	36.708	12.147	-	-	12.147	24.561	(6.095)
BRPR 60 Empreendimentos e Participações Ltda. (a)	-	38.132	9.258	-	-	9.258	29.236	10.006
SPE 61 Empreendimentos e Participações S.A.	62.699.238	118.097	800	57.000	61.124	400	54.665	(12.189)
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	48.151.628	10.077	(305)	10.077	-	(305)	10.383	(1.133)
BRPR 63 Empreendimentos e Participações Ltda.	71.080.572	74.578	1.498	74.578	-	1.498	-	-
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	13.299.464	13.560	(65)	13.560	-	(65)	13.125	(91)
BRPR 67 Empreendimentos e Participações S.A. (b)	-	-	-	-	-	-	-	(10)
Ventura Brasil Empreendimentos imobiliários Ltda (b)	-	-	-	-	-	-	-	37.300
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	400.999	8.408	2.993	8.406	-	2.992	5.414	1.345
BRPR Participações S.A.	201.000	88	(2)	64	-	(4)	90	(5)
Fundos de investimento imobiliários								
Fundo de investimento Ventura II	692.600	1.159.709	75.193	616.198	-	39.953	633.086	39.523
Fundo de investimento Comercial Progressivo II (c)	-	428.996	(9.094)	-	-	(9.094)	450.979	57.237
Desenvolvimento 2 Fil - JK D/E (BRPR 68 Fil)	549.874	696.780	(27.383)	696.776	-	(27.383)	715.662	29.466
Total				5.388.540	61.124	261.580	6.861.681	416.850

- (a) Essas SPE's foram vendidas à GLP conforme descrito na nota 1.
(b) Em 31 de maio de 2013, essas SPE's foram incorporadas na BR Properties S.A.
(c) Em 2 de julho de 2014, o FII CP II teve suas cotas 100% alienadas.

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2014

b. Informações sobre os principais grupos de ativo, passivo e resultado das empresas controladas em 30 de Setembro de 2014.

	ATIVO			PASSIVO			
	Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Patrimônio líquido	Total
Sociedades controladas diretas							
BRPR II Empreendimentos e Participações Ltda.	10.585	240.000	250.585	3.841	104.541	142.203	250.585
BRPR III Empreendimentos e Participações Ltda.	9.317	197.337	206.655	5.833	69.660	131.162	206.655
BRPR V Empreendimentos e Participações Ltda.	11.249	230.500	241.749	20.294	77.178	144.277	241.749
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	4.649	188.007	192.656	1.107	54.570	136.979	192.656
BRPR VIII Empreendimentos e Participações Ltda.	3.487	91.000	94.487	6.986	35.671	51.829	94.487
BRPR X Empreendimentos e Participações Ltda.	14.603	175.500	190.103	2.144	29.504	158.455	190.103
BRPR XIV Empreendimentos e Participações Ltda.	6.098	115.995	122.093	1.712	28.455	91.926	122.093
BRPR XVII Empreendimentos e Participações Ltda.	13.566	-	13.566	231	(0)	13.335	13.566
BRPR XXII Empreendimentos e Participações Ltda.	5.867	78.000	83.867	3.614	27.985	52.268	83.867
BRPR XXIV Empreendimentos e Participações Ltda.	12.813	344.000	356.813	5.530	120.770	230.512	356.813
BRPR XXV Empreendimentos e Participações Ltda.	42.990	823.492	866.442	25.253	329.624	511.566	866.442
BRPR XXVII Empreendimentos e Participações Ltda.	46.892	952.631	999.524	51.869	293.212	654.442	999.524
BRPR 39 Empreendimentos e Participações Ltda.	546	6.519	7.065	6	1.552	5.508	7.065
BRPR 40 Empreendimentos e Participações Ltda.	2.799	56.404	59.204	1.829	37.784	19.591	59.204
BRPR 42 Empreendimentos e Participações Ltda.	31.852	295.000	326.852	21.055	116.682	189.115	326.852
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	19.102	-	19.102	403	-	18.699	19.102
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	7.346	24.575	31.921	6.851	24.078	991	31.921
BRPR 46 Empreendimentos e Participações S.A.	4.030	174.200	178.230	11.781	44.777	121.672	178.230
BRPR 47 Empreendimentos e Participações Ltda.	148.471	1.568.024	1.716.495	6.578	1.110.116	599.800	1.716.495
BRPR 51 Empreendimentos e Participações S.A.	47.379	227.908	275.286	71.354	52.177	151.756	275.286
BRPR 52 Empreendimentos e Participações S.A.	4.204	44.000	48.204	8.981	11.208	28.016	48.204
BRPR 53 Empreendimentos e Participações S.A.	5.846	292.000	297.846	59.223	66.367	172.256	297.846
BRPR 54 Empreendimentos e Participações Ltda.	121	205.292	205.413	-	64.867	140.546	205.413
BRPR 55 Empreendimentos e Participações S.A.	4.987	38.500	43.487	1.991	24.844	16.652	43.487
BRPR 56 Empreendimentos e Participações S.A.	19.814	248.000	267.814	18.496	163.458	85.861	267.814
BRPR 57 Empreendimentos e Participações S.A.	11.125	90.000	101.125	7.905	45.326	47.894	101.125
SPE 61 Empreendimentos e Participações S.A.	9.526	138.704	148.230	4.956	25.177	118.097	148.230
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	26.504	-	26.504	5.845	10.581	10.077	26.504
BRPR 63 Empreendimentos e Participações Ltda.	2.240	87.000	89.240	398	14.264	74.578	89.240
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	281	13.553	13.835	365	(90)	13.560	13.835
BRPR A Adm. de Ativos Imobiliários Ltda	11.196	243	11.440	3.032	-	8.408	11.440
BRPR Participações S.A.	33	0	33	1	(55)	89	34
Fundos de investimentos imobiliários							
Fundo de investimento Ventura II	25.793	1.150.000	1.175.793	16.083	-	1.159.709	1.175.793
Fundo de investimento Imobiliário Comercial Progressivo II	6.335	606.013	612.348	23.907	159.445	428.996	612.348
Desenvolvimento 2 FII - JK D/E (BRPR 68 FII)	11.171	690.000	701.171	4.392	-	696.780	701.171

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2014

Demonstração do Resultado						
	Receita bruta de aluguéis e serviços	Impostos, abatimentos e custos dos imóveis alugados	Despesas operacionais	Imposto de renda e contribuição social	Resultado de Não Controladores	Resultado do período
Sociedades controladas diretas						
BRPR I Empreendimentos e Participações Ltda.	16.815	1.558	57.720	25.037	-	47.941
BRPR II Empreendimentos e Participações Ltda.	12.624	1.184	3.751	4.914	-	10.277
BRPR III Empreendimentos e Participações Ltda.	11.133	913	(1.867)	1.550	-	6.803
BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda.	3.189	358	2.029	1.089	-	3.770
BRPR V Empreendimentos e Participações Ltda.	17.982	1.670	(4.971)	1.663	-	9.678
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	3.928	460	(5.090)	745	-	(2.966)
BRPR VIII Empreendimentos e Participações Ltda.	5.744	535	577	1.678	-	4.109
BRPR X Empreendimentos e Participações Ltda.	10.762	1.018	(2.754)	1.712	-	5.277
BRPR XIV Empreendimentos e Participações Ltda.	7.471	711	9.567	5.063	-	11.263
BRPR XV Empreendimentos e Participações Ltda.	1.632	151	1.487	959	-	2.010
BRPR XVI Empreendimentos e Participações Ltda.	13.549	831	(36.278)	(8.987)	-	(14.573)
BRPR XVII Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	733	231	-	502
BRPR XX Empreendimentos e Participações Ltda.	9.187	1.137	14.621	7.349	-	15.321
BRPR XXI Empreendimentos e Participações Ltda.	5.710	528	(4.187)	320	-	674
BRPR XXIII Empreendimentos e Participações Ltda.	4.763	441	5.610	3.425	-	6.506
BRPR XXIV Empreendimentos e Participações Ltda.	18.094	1.723	(6.373)	2.758	-	7.241
BRPR XXV Empreendimentos e Participações Ltda.	47.830	3.511	(18.522)	6.327	-	19.470
BRPR XXVI Empreendimentos e Participações Ltda.	7.989	739	(19.358)	(4.781)	-	(7.327)
BRPR XXVII Empreendimentos e Participações Ltda.	44.490	2.448	24.829	21.143	-	45.728
BRPR 39 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	832	277	-	555
BRPR 40 Empreendimentos e Participações Ltda.	4.515	418	(6.572)	(149)	-	(2.326)
BRPR 41 Empreendimentos e Participações S.A.	985	91	12.741	4.561	-	9.074
BRPR 42 Empreendimentos e Participações Ltda.	18.479	1.823	1.757	5.111	-	13.302
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	1.217	396	-	821
BRPR 44 Empreendimentos e Participações S.A.	5.810	270	10.330	5.145	-	10.725
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	-	-	70	14	-	56
BRPR 46 Empreendimentos e Participações S.A.	11.748	546	26.786	11.977	-	26.010
BRPR 47 Empreendimentos e Participações Ltda.	85.797	8.221	(14.492)	19.288	-	43.796
BRPR 48 Empreendimentos e Participações Ltda.	3.066	284	(45.394)	(14.759)	-	(27.853)
BRPR 49 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	(6.578)	(2.236)	-	(4.342)
BRPR 51 Empreendimentos e Participações S.A.	33.462	1.588	(1.767)	7.208	-	22.899
BRPR 52 Empreendimentos e Participações S.A.	3.237	174	1.478	1.253	-	3.288
BRPR 53 Empreendimentos e Participações S.A.	23.061	1.072	3.947	6.901	-	19.036
BRPR 54 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	(91.810)	(31.200)	-	(60.609)
BRPR 55 Empreendimentos e Participações S.A.	3.111	145	(2.293)	103	-	570
BRPR 56 Empreendimentos e Participações S.A.	21.483	999	(9.392)	2.987	-	8.104
BRPR 57 Empreendimentos e Participações S.A.	7.315	677	(999)	1.440	-	4.199
BRPR 58 Empreendimentos e Participações Ltda.	2.410	223	(5.366)	(1.177)	-	(2.002)
BRPR 59 Empreendimentos e Participações Ltda.	4.079	329	14.183	5.786	-	12.147
BRPR 60 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	14.023	4.765	-	9.258
SPE 61 Empreendimentos e Participações S.A.	5.241	193	(4.790)	(542)	400	-
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	(305)	-	-	(305)
BRPR 63 Empreendimentos e Participações Ltda.	2.020	187	409	744	-	1.497
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	(65)	-	-	(65)
BRPR A Adm. de Ativos Imobiliários Ltda	10.389	1.480	(4.684)	1.232	-	2.993
BRPR Participações S.A.	2	-	(4)	(1)	-	(1)
Fundos de investimentos imobiliários						
Fundo de investimento Ventura II	36.125	-	3.828	-	-	39.953
Fundo de investimento Imobiliário Comercial Progressivo II	37.147	-	(46.241)	-	-	(9.094)
Desenvolvimento 2 FII - JK D/E (BRPR 68 FII)	9.267	-	(36.650)	-	-	(27.383)

c. Movimentação dos investimentos

	30/set/14	31/12/2013
Saldo inicial	6.861.681	8.183.811
(+) Adições	263.541	156.107
(+/-) Incorporação	(130.669)	(1.522.229)
(-) Baixas	(1.581.700)	(10.000)
(+/-) Outras Adições e Baixas	(29.079)	-
(-) Recebimento de dividendos e JCP	(256.815)	(298.872)
(+/-) Equivalência Patrimonial de Empresas Incorporadas	-	43.736
(+/-) Equivalência Patrimonial	261.580	309.128
Saldo final	5.388.540	6.861.681

Em 31 de maio de 2013, a Companhia efetivou a proposta de reestruturação societária de suas controladas consistindo na incorporação das subsidiárias, vide nota 2.2.

Em 12 de junho e 2 de setembro de 2014, tivemos a baixa dos investimentos relacionados às SPEs que foram objeto de venda para a GLP, respectivamente. Adicionalmente, em 2 de Julho de 2014, a Companhia realizou a baixa da totalidade de suas

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2014

cotas detidas no Fundo de Investimento Imobiliário – FII Comercial Progressivo II referente a alienação ao Capital Brasileiro de Empreendimentos Imobiliários Ltda..

9 Propriedades para investimento

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Saldo inicial	2.889.493	1.393.459	13.423.101	13.992.640
(+) Aquisições (a)	60.518		60.517	-
(+) Custos retrofit (b)	74.945	139.085	108.515	229.881
(-) Baixas (c)	(890.824)	(442.000)	(911.445)	(488.193)
(-) Outras Baixas (d)		(132)		(55.357)
(+/-) Ajuste a valor de mercado	57.365	(87.832)	93.011	(99.267)
(-) Cisão de investida controlada em conjunto		-		(156.604)
(-) Baixa de investida (f)		-	(2.179.303)	-
(+) Aquisições de incorporação (e)	185.004	1.886.913		-
Saldo em 30 de setembro de 2014	2.376.500	2.889.493	10.594.396	13.423.101

i. Informações sobre as movimentações das propriedades para investimento

- (a) Em 28 de março de 2014, a Companhia adquiriu as unidades 28, 29, 30 e 31 do Edifício Tucano, localizado no Centro Empresarial Gaia Ar – Jarinu.
- (b) Incluem principalmente gastos com retrofit nos edifícios Vargas (RJ), Manchete (RJ), Castelo Branco Office Park (SP), BOMI (CD Castelo) (SP), expansão do galpão DP Louveira I (SP) e do Panamérica Park II, construção do galpão DP Louveira VII (SP) e na construção dos edifícios Cidade Jardim (SP), Complexo JK – Torre B (SP), CES (RJ) e TNUIII (SP).
- (c) Em 12 de junho de 2014 foi efetivada a venda dos galpões à GLP. No exercício anterior, corresponde à venda do CESP Paulista para BRPR XXV (na controladora), ao valor das vendas de unidades autônomas de escritório do Edifício Cetenco Plaza (Conjuntos 175 a 188 e 205 a 248 e a venda do Edifício Paço do Ouvidor. No terceiro trimestre de 2013, tivemos a venda da totalidade das unidades do Edifício Pateo Bandeirantes.
- (d) Incluem valores incorridos das obras oriundas da One Properties que foram reembolsados pela WTorre S.A. conforme previsto no acordo de incorporação.
- (e) No 2º. Trimestre de 2014, a Companhia realizou uma reestruturação interna para a segregação dos empreendimentos que não foram objeto de venda à GLP. No exercício anterior se refere à reestruturação interna realizada em 31 de maio de 2013 com a incorporação de SPEs visando maior eficiência operacional.
- (f) Incluem os galpões alienados, através da controlada para a GLP em 2014.

ii. Informações sobre as propriedades para investimento

A taxa de desconto foi elaborada por avaliadores independentes do mercado imobiliário, os quais calcularam a taxa partindo de uma taxa de juros em uma aplicação livre de risco, mais prêmios de risco de mercado (localidade, valor de aluguel, rating do locatário do imóvel entre outros).

Adicionalmente as taxas de capitalização também foram fornecidas pelos avaliadores imobiliários, os quais consideraram a perpetuidade de cada imóvel.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2014

O modelo de fluxo de caixa descontado foi estimado com base nos fluxos de caixa individuais de cada imóvel, sendo considerado o valor atual do aluguel até o final do contrato e o valor do aluguel de mercado atual projetado até o final do período que a Companhia estima manter a propriedade em seu portfólio. Após isso, estão descontadas do fluxo o orçamento de custos a incorrer - Capex, para os imóveis que estão em construção. As taxas de desconto utilizadas no cálculo do Fluxo de caixa (DCF) para os imóveis construídos e em construção foram:

	30/09/2014	31/12/2013
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	9,3% a.a. - 14%a.a.	9,25% a.a. - 13,5%a.a.
Cap Rate	8% a.a. - 10,5%a.a.	8% a.a. - 10%a.a.

As premissas de receitas de locações com recebimentos mensais foram consideradas nos fluxos de caixa pelo seu último valor de recebimento e para as receitas de locações com recebimentos anuais foi considerado o último recebimento mais a atualização do índice do contrato até 30 de Setembro de 2014. Essas receitas foram consideradas no fluxo de caixa até o final do contrato de locação vigente, sendo que nos casos em que período do contrato vigente seja inferior ao “Hold period” as receitas de locações foram reajustadas no fluxo de caixa pelo valor de mercado atual disponibilizado por avaliadores especialistas no mercado imobiliário.

A Companhia calculou os fluxos de caixas pelo método de Taxa Nominal e com isso não foram considerados premissas de inflação nos cálculos.

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 2013 e por especialistas internos na data base de 30 de Setembro de 2014. As metodologias para a determinação do valor justo dos imóveis esta divulgada na Nota Explicativa nº 3.

Com base nas análises da carteira de imóveis elaboradas pela Administração da Companhia, o saldo das propriedades para investimento de R\$ 10.594.396 em 30 de Setembro de 2014 reflete as condições de mercado naquela data.

Propriedades para investimento dadas em garantia de empréstimos estão descritos na Nota Explicativa nº 11.

10 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.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2014

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.

O valor contábil do ativo intangível de rentabilidade futura com vida útil indefinida apurado nas combinações de negócios é de R\$ 635.053. O ativo intangível está baseado no valor de benefícios econômicos futuros oriundos das sinergias decorrentes da aquisição e do valor no poder de negociação com os locatários e financiadores. A Companhia analisou a recuperabilidade deste ativo considerando reduções nas taxas de juros dos empréstimos e financiamentos, à luz da análise de crédito que a Companhia é capaz de gerar neste momento e da estimativa de taxa de juros no país. Adicionalmente, foram considerados premissas para as sinergias administrativas adquiridas para os próximos 10 anos.

Em 30 de Setembro de 2014, a Companhia reavaliou a valor contábil do ativo intangível de rentabilidade futura com vida útil indefinida apurado nas combinações de negócios e efetuou a redução ao valor de recuperação no montante de R\$80.711 registrado na rubrica de outras receitas e despesas operacionais no resultado do trimestre.

	Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013
Saldo inicial - Ágio por rentabilidade futura	606.039	606.040
(+) ajuste ao preço de aquisição (a)	29.514	-
(-) redução ao valor recuperável (b)	(80.711)	-
Saldo final	554.842	606.040

- (a) Esse valor foi reclassificado para a conta de patrimônio líquido em decorrência do impostos de renda diferido sobre diferenças temporárias oriundo das Empresas incorporadas ONEP.
- (b) Essa parcela se refere aos empreendimentos (galpões) que foram vendidos à GLP em 11 de junho de 2014. Essa parcela se refere aos empreendimentos adquiridos através da combinação de negócios da ONEP ocorrida em 29 de março de 2012 que corresponde aos galpões negociados com a GLP e que tiveram suas vendas concretizadas em 11 de Junho de 2014.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2014

11 Empréstimos e financiamentos

Imóveis	Credor / Securizadora	Encargos financeiros			Controladora		Consolidado		
		Índice	Cupom (%) a.a.	Vencimento final	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013	
Cédula de crédito bancário - CCB									
Complexo JK - Bloco B	Bradesco		IGPM	9,3	05/06/2017	112.065	150.060	112.065	150.060
Complexo JK - Bloco B	Bradesco		IGPM	9,3	05/06/2017	11.164	14.934	11.164	14.934
Edifício Icomap (a)	IBBA	(**)	IGPM	8,8	17/04/2017	6.402	-	6.402	7.875
Business Park Jundiá	IBBA	(**)	TR	9,4	17/06/2024	29.744	-	29.744	32.096
Autoshopping Piraporinha (f)	IBBA	(**)	TR	9,4	17/06/2024	7.492	-	7.492	8.085
Business Park Itapevi	IBBA	(**)	TR	9,4	17/06/2024	19.480	-	19.480	21.020
Edifício Alphaville	IBBA	(**)	TR	9,4	17/06/2024	13.112	-	13.112	14.148
Edifício Henrique Schuman	IBBA	(**)	TR	9,4	17/06/2024	-	-	25.948	26.404
Galpão Industrial Araucária (b)	IBBA	(**)	TR	9,4	17/06/2024	-	-	6.135	6.818
Edifício Bolsa RJ	IBBA	(**)	TR	9,4	17/06/2024	-	-	6.834	7.595
Edifício NumberOne (h)	IBBA	(**)	TR	9,4	17/06/2024	1.764	-	1.764	1.758
Edifício Isabella Plaza (g)	IBBA	(**)	TR	9,4	17/06/2024	2.148	-	2.148	2.159
Edifício Network Empresarial	IBBA	(**)	TR	9,4	17/06/2024	637	-	637	640
Edifício Midas	IBBA	(**)	TR	9,4	17/06/2024	2.706	-	2.706	2.719
Edifício Paulista Park (d)	IBBA	(**)	TR	9,4	17/06/2024	1.949	-	1.949	1.942
Edifício Paulista Plaza	IBBA	(**)	TR	9,4	17/06/2024	7.510	-	7.510	7.486
Edifício Joaquim Floriano (e)	IBBA	(**)	TR	9,4	17/06/2024	8.298	-	8.298	8.338
Edifício Olympic Tower	IBBA	(**)	TR	9,4	17/06/2024	3.957	-	3.957	3.944
Edifício Celebration	IBBA	(**)	TR	9,4	17/06/2024	15.974	-	15.974	16.051
Edifício Athenas (g)	IBBA	(**)	TR	9,4	17/06/2024	12.280	-	12.280	12.399
Galpões Jandira I e II	IBBA	(**)	CDI	1,3	17/08/2017	21.333	-	21.333	24.209
Edifício São Pedro	IBBA	(**)	TR	9,4	17/06/2024	-	-	9.143	9.264
Edifício Presidente Vargas	IBBA	(**)	TR	9,4	17/06/2024	-	-	7.419	8.208
Edifício Souza Aranha	IBBA	(**)	TR	9,4	17/06/2024	3.148	3.306	3.148	3.306
Cond. Ind. São José dos Campos	IBBA	(**)	TR	9,4	17/06/2024	13.803	-	13.803	14.519
Cond. Ind. São José dos Campos	IBBA	(**)	TR	9,4	17/06/2024	3.578	-	3.578	3.763
WTNU - Torre III	IBBA		TR	11,5	05/08/2023	-	-	56.368	58.855
Cédulas de créditos imobiliários - CCI									
Edifício Alexandre Dumas	CIBRASEC		TR	9,6	05/03/2020	11.162	12.174	11.162	12.174
DP Louveira III, IV	Brazilian Securities	(*)	TR	10,0	13/06/2020	-	44.296	-	44.299
DP Louveira V, VI	Brazilian Securities	(*)	TR	10,0	13/06/2020	-	39.891	-	39.888
DP Louveira VIII e IX	CIBRASEC	(*)	TR	9,6	12/09/2020	-	73.526	-	73.526
Edifício Raja Hills	Brazilian Securities		TR	10,0	20/12/2017	-	-	9.468	10.175
Edifício MV9	Brazilian Securities		TR	10,0	20/12/2017	-	-	15.311	19.137
Edifício Sybio Fraga	Brazilian Securities		TR	10,0	20/12/2017	-	-	11.359	12.208
Galpão industrial Paraná	Brazilian Securities	(*)	TR	10,0	20/12/2017	-	-	-	16.455
Edifício Comercial Indaiatuba	Brazilian Securities		TR	10,0	20/12/2017	-	-	17.806	11.459
Edifício Jacarandá/Manchete	RB Capital		TR	9,3	16/12/2020	-	-	239.537	258.780
DP Louveira I, II	Brazilian Securities	(*)	TR	10,5	04/08/2019	-	-	-	90.598
Galpão Industrial Sorocaba	CIBRASEC		TR	10,2	08/09/2021	6.837	-	6.837	7.278
Brazilian Business Park / TNU	Brazilian Securities		TR	9,4	07/07/2022	-	-	54.783	130.586
Edifício Ouvidor 107	CIBRASEC		TR	9,6	12/05/2020	-	-	14.163	15.409
DP Araucária	Brazilian Securities	(*)	TR	10,5	13/04/2020	-	-	-	30.602
CD Castelo	CIBRASEC	(*)	TR	9,6	27/02/2018	-	-	-	25.055
Edifício Santo Antonio e Edifício São José	Brazilian Mortgages		IGPM	6,0	17/01/2018	-	-	21.419	25.173
Ed. Águas Claras	RB Capital		IPCA	10,8	03/07/2025	-	-	39.770	40.795
Ed. Centro Empresarial Senado	RB Capital		TR	10,5	18/12/2029	-	-	750.945	692.656
Galpão Resende	Santander	(*)	IGPM	9,7	01/01/2018	-	-	-	19.965
Galpão Industrial Queimados	RB Capital	(*)	IPCA	11,7	07/08/2019	-	-	-	18.658
Cotas do Fundo CPII	Brazilian Securities	(*)	TR	9,6	20/01/2021	-	-	-	192.471
Certificado de recebíveis imobiliários - CRI									
Galpão Duque de Caxias	BRPR 44	(*)	INPC	11,3	10/06/2016	-	-	-	32.930
Ed. Barra Funda	BRPR 45		IGPM	7,6	10/10/2017	-	-	30.945	28.759
Galpão SBC	BRPR 46		IGPM	12,5	03/05/2015	-	-	9.755	19.526
Galpão Palmares	BRPR 51 - 4ª Emissão		IGPM	9,5	10/11/2014	-	-	6.950	6.379
Varejo Barra da Tijuca	BRPR 51 - 3ª Emissão		IGPM	12,5	10/07/2015	-	-	5.534	10.578
Galpão Vinhedo	BRPR 51 - 1ª Emissão		IGPM	13,0	09/12/2014	-	-	21.951	19.643
Galpão DF	BRPR 51 - 2ª Emissão		INPC	13,8	10/12/2014	-	-	8.511	7.374
Varejo Marginal Tietê	BRPR 52		IGPM	12,5	11/02/2016	-	-	7.599	10.898
Ed. Chucri Zaidan	BRPR 53		IGPM	13,0	03/07/2015	-	-	27.890	53.263
Ed. Porto Alegre	BRPR 55		IGPM	10,3	03/11/2020	-	-	20.824	19.008
Ed. Barra	BRPR 56		IGPM	9,5	07/03/2021	-	-	136.778	150.832

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2014

Imóveis	Credor / Securizadora	Encargos financeiros			Controladora		Consolidado	
		Índice	Cupom (%) a.a.	Vencimento final	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Cessão de direitos creditórios - CDC								
CD Anhanguera	Santander	TR	9,6	20/12/2024	43.350	44.959	43.350	44.959
Galpão Suape I	IBBA	(*)	IGPM	11,7	30/11/2014	-	-	2.015
Edifício Comercial Plaza Centenário	IBBA	TR	9,9	25/05/2017	-	-	3.322	3.815
Condomínio Panamérica Park	IBBA	TR	9,9	25/05/2017	-	-	34.869	36.288
Edifício Glória	IBBA	TR	9,9	17/08/2017	-	-	17.096	18.421
Galpão Industrial Itapevi	IBBA	(**)	TR	9,4	08/06/2024	9.447	-	9.447
Ed. Paulista	Santander	TR	9,4	28/06/2024	-	-	125.899	131.033
Debêntures a pagar								
Ventura - Torre Leste	Mercado de Capitais / 1ª Emissão BRPR / 1ª Tranche	CDI	1,1	15/07/2017	378.284	386.228	378.284	386.228
Ventura - Torre Leste	Mercado de Capitais / 1ª Emissão BRPR / 2ª Tranche	IPCA	5,9	15/07/2019	267.232	258.723	267.232	258.723
-	Mercado de Capitais / 2ª Emissão BRPR	(*)	CDI	0,6	11/12/2014	0	502.776	0
-	Mercado de Capitais / 3ª Emissão BRPR	CDI	0,8	23/03/2016	472.669	458.377	472.669	458.377
-	Mercado de Capitais / 4ª Emissão BRPR	CDI	1,2	05/012/2016	231.090	402.836	231.090	402.836
Capital de Giro								
Capital de Giro	Bradesco	IGPM	10,0	30/04/2018	-	-	9.644	11.837
Capital de Giro	HSBC	IGPM	10,0	30/04/2018	-	-	4.128	4.764
Capital de Giro	IBBA	IGPM	10,0	30/04/2018	-	-	4.808	5.673
Capital de Giro	IBBA	IGPM	10,0	30/04/2018	-	-	5.149	6.049
Títulos de créditos								
Bônus Perpétuo (c)	Mercado de Capitais	%CDI	113,6	-	718.251	690.890	718.251	690.890
Total					2.436.865	3.082.975	4.204.922	5.589.406
Encargos à amortizar					(17.775)	(16.168)	(37.733)	(41.777)
Total dos Empréstimos CP+LP+Encargos					2.419.090	3.066.808	4.167.189	5.547.629
Parcela vencível nos próximos 12 meses					(140.674)	(648.913)	(321.715)	(908.965)
Passivo não circulante					2.278.412	2.417.894	3.845.447	4.638.664

(*) Essas dívidas foram liquidadas antecipadamente pela Companhia.

(**) As CCBs possuem como garantia a Alienação Fiduciária e a Cessão de Recebíveis das seguintes propriedades: Edifício Glória, Edifício Bolsa RJ, Edifício Presidente Vargas, Edifício Celebration, Edifício TNU e Condomínio Panamérica Park.

- (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. incorporada pela BR Properties S.A.) e a cessão fiduciária dos recebíveis relativos aos contratos de locação deste edifício.
- (b) Este imóvel foi vendido e a Companhia manteve o financiamento junto à instituição financeira, dando como garantia a Alienação Fiduciária e a Cessão de Recebíveis das seguintes propriedades: Edifício Glória, Edifício Bolsa RJ, Edifício Presidente Vargas, Edifício Celebration, Edifício TNU e Condomínio Panamérica Park.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2014

- (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\$ 71.849 no passivo circulante e R\$ 643.625 no passivo não circulante em 30 de Setembro de 2014.
- (d) Este imóvel foi vendido durante o exercício de 2011.
- (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. incorporada pela BR Properties S.A.) 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. incorporada pela BR Properties S.A.) 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. incorporada pela BR Properties S.A.
- (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.
- (i) No dia 20 de março de 2013, a Companhia emitiu Notas Promissórias junto ao BB Investimentos no valor de R\$ 260.000. No dia 08 de maio de 2013, a Companhia efetuou a quitação antecipada referente a 2º emissão de Debentures da ONEP com vencimento original em 30/09/2015.
- (j) No dia 15/08/2013 a Companhia liquidou sua dívida de capital de giro junto ao Santander.
- (k) Conforme divulgado na Nota 21, 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). O saldo apropriado do bônus perpétuos de R\$646.547 esta reduzido pelo efeito a mercado do fluxo de juros no montante de R\$8.715.

d. 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.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2014

e. Vencimentos

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

	Controladora	Consolidado
	30/09/2014	30/09/2014
Set/2015 em diante	-	86.903
2016	913.490	1.040.750
2017	245.070	433.667
2018	165.360	284.860
2019 em diante	954.492	1.999.266
Total	2.278.412	3.845.447

f. Clausulas restritiva (Covenants)

4º. Emissão de Debêntures

O Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Companhia, do saldo devedor do Valor Nominal das Debêntures em circulação, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos em lei e/ou certos eventos previstos contratualmente, sendo os mais relevantes os seguintes:

- i. Não utilização, pela Companhia, dos recursos líquidos obtidos com a Emissão estritamente nos termos do contrato;
- ii. Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Companhia, de qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão, sem a prévia anuência, por escrito, de Debenturistas representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em circulação;
- iii. Amortização de ações de emissão da Companhia ou reembolso de ações de acionistas da Companhia, nos termos no artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, que representem mais de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Companhia (tendo por base as então mais recentes Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia), exceto se previamente autorizado por Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação;
- iv. Alteração do objeto social da Companhia e/ou de qualquer Controlada, conforme disposto em seu estatuto social ou contrato social, conforme o caso, vigente na Data de Emissão, exceto se: (a) previamente autorizado por Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação; ou (b) não resultar em alteração da atividade principal da Companhia ou da respectiva Controlada;
- v. Cancelamento do registro de companhia aberta da Companhia perante a CVM;
- vi. Não observância, pela Companhia, do índice financeiro a ser apurado pelo Auditor Independente trimestralmente, e verificado pelo Agente Fiduciário no prazo de até 5 (cinco)

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2014

Dias Úteis contados da data de recebimento, pelo Agente Fiduciário, das informações, tendo por base as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, a partir, inclusive, das Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia relativas a 30 de setembro de 2012: índice financeiro decorrente do quociente da divisão da Dívida Líquida pelas Propriedades para Investimento, que deverá ser igual ou inferior a 50% (cinquenta por cento).

Em 30 de Setembro de 2014, a Companhia e as controladas estavam adimplentes com todas as cláusulas restritivas exigidas.

3º. Emissão de Debêntures

O Banco do Brasil apresentou proposta para coordenar, estruturar e distribuir a 3ª Emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, com garantia firme concedida pelo Banco na operação. Em 23 de abril de 2013 foram emitidas e integralizadas 45.000 (quarenta e cinco mil) debêntures com preço unitário de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), totalizando uma captação de R\$ 450.000.

O Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Companhia, do saldo devedor do Valor Nominal das Debêntures em circulação, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos em lei e/ou certos eventos previstos contratualmente, sendo os mais relevantes os seguintes:

- i.** Não utilização, pela Companhia, dos recursos líquidos obtidos com a Emissão estritamente nos termos do contrato;
- ii.** Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Companhia, de qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão, sem a prévia anuência, por escrito, de Debenturistas representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em circulação;
- iii.** Amortização de ações de emissão da Companhia ou reembolso de ações de acionistas da Companhia, nos termos no artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, que representem mais de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Companhia (tendo por base as então mais recentes Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia), exceto se previamente autorizado por Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação;
- iv.** Alteração do objeto social da Companhia e/ou de qualquer Controlada, conforme disposto em seu estatuto social ou contrato social, conforme o caso, vigente na Data de Emissão, exceto se: (a) previamente autorizado por Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação; ou (b) não resultar em alteração da atividade principal da Companhia ou da respectiva Controlada;
- v.** Cancelamento do registro de companhia aberta da Companhia perante a CVM;

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2014

- vi.** Não observância, pela Companhia, do índice financeiro a ser apurado pelo Auditor Independente trimestralmente, e verificado pelo Agente Fiduciário no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento, pelo Agente Fiduciário, das informações, tendo por base as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, a partir, inclusive, das Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia relativas a 31 de março de 2013: índice financeiro decorrente do quociente da divisão da Dívida Líquida pelas Propriedades para Investimento, que deverá ser igual ou inferior a 50% (cinquenta por cento).

Em 30 de Setembro de 2014, a Companhia e as controladas estavam adimplentes com todas as cláusulas restritivas exigidas.

1º. Emissão de Debêntures

O Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Companhia, do saldo devedor do Valor Nominal das Debêntures em circulação, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos em lei e/ou certos eventos previstos contratualmente, sendo os mais relevantes os seguintes:

- i.** Não utilização, pela Companhia, dos recursos líquidos obtidos com a Emissão estritamente nos termos do contrato;
- ii.** Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Companhia, de qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão, sem a prévia anuência, por escrito, de Debenturistas representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em circulação;
- iii.** Amortização de ações de emissão da Companhia ou reembolso de ações de acionistas da Companhia, nos termos no artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, que representem mais de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Companhia (tendo por base as então mais recentes Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia), exceto se previamente autorizado por Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação;
- iv.** Alteração do objeto social da Companhia e/ou de qualquer Controlada, conforme disposto em seu estatuto social ou contrato social, conforme o caso, vigente na Data de Emissão, exceto se: (a) previamente autorizado por Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação; ou (b) não resultar em alteração da atividade principal da Companhia ou da respectiva Controlada;
- v.** Cancelamento do registro de companhia aberta da Companhia perante a CVM;
- vi.** Não observância, pela Companhia, do índice financeiro a ser apurado pelo Auditor Independente trimestralmente, e verificado pelo Agente Fiduciário no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento, pelo Agente Fiduciário, das informações, tendo por base as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, a partir, inclusive, das Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia relativas a 30 de setembro de 2012:

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2014

índice financeiro decorrente do quociente da divisão da Dívida Líquida pelas Propriedades para Investimento, que deverá ser igual ou inferior a 50% (cinquenta por cento).

Em 30 de Setembro de 2014, a Companhia e as controladas estavam adimplentes com todas as cláusulas restritivas exigidas.

g. 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
	30/09/2014	30/09/2014
Encargos financeiros brutos	5.846	4.388
Encargos financeiros capitalizados	(5.846)	(4.388)
Encargos financeiros líquidos	-	-

	Controladora	Consolidado
	30/09/2014	30/09/2014
Saldo inicial	16.168	41.777
Encargos financeiros capitalizados	5.846	4.388
Encargos apropriados ao resultado	(4.239)	(8.432)
Saldo final	17.775	37.733

A taxa de capitalização utilizada na determinação do montante dos custos de empréstimos elegível à capitalização foi de 12,57% em 30 de Setembro de 2014 (12,73% em 31 de dezembro de 2013).

12 Imposto de renda e contribuição social

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 30 de Setembro de 2014, o saldo de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social da controladora era de R\$ 0 (R\$137.305 em 31 de dezembro de 2013) e R\$ R\$201.028 do consolidado (R\$421.837 em 31 de dezembro de 2013). .

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2014

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	333.895	209.448	441.045	307.074
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	(113.524)	(71.212)	(149.955)	(104.405)
Ajustes para a puração da alíquota efetiva :				
Crédito em razão da inclusão de JCP como despesas operacionais	-	-	12.552	19.211
Resultado de equivalência patrimonial	87.755	98.812	-	-
Créditos fiscais não constituídos de prejuízos fiscais e base negativa	-	-	(2.618)	(8.632)
Exclusões /(Adições) permanentes , líquidas				
Variação Cambial Líquida	(349)	(18)	(349)	(23)
Pagamento / Reversão Provisão para Gratificação	5.239	4.958	5.462	4.958
Ganhos com Alienação de Propriedades	(6.390)	(3.192)	(5.178)	(5.756)
Ganhos com Alienação de Investimentos	(61.047)	-	(61.047)	-
Débito em razão da inclusão de JCP como receitas operacionais	(12.552)	(19.211)	(12.552)	(19.211)
Ganhos e Perdas com Instrumentos Financeiros	(3.695)	(2.687)	(3.695)	(2.687)
Receita Financeira Realizada de FI	(21.728)	-	(37.025)	-
Receitas e Despesas Financeiras Não Realizadas de FI	80.982	11.972	92.964	13.363
Redução de Alíquota de SPES Cindidas Parcialmente no Exercício	-	-	26.860	-
Utilização de Prejuízos Fiscais de Anos Anteriores	50.752	4.511	57.605	14.170
Outros	10.955	(3.086)	(13.376)	8.723
Despesa com imposto de renda e contribuição social	16.398	20.847	(90.352)	(80.290)

A composição da despesa de imposto de renda em 30 de Setembro de 2014 é a seguinte:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013
Corrente	(215.974)	(10.695)	(254.605)	(50.821)
Diferido	232.372	31.542	164.253	(29.469)
Total	16.398	20.847	(90.352)	(80.290)

O saldo líquido de imposto de renda e contribuição social diferido passivo em 30 de Setembro de 2014 e 31 de dezembro de 2013 está assim demonstrado:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Ganho não realizado das quotas de FI	147.010	294.959	219.992	366.996
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	348.694	402.006	1.499.153	1.790.964
Diferenças temporárias (depreciação fiscal)	20.427	19.593	167.145	165.991
Linearização da receita de aluguel	3.495	902	15.423	15.972
Mais Valia de Ativos	6.359	3.520	6.359	3.591
Outros	12.614	22.887	21.448	33.938
IR diferido passivo	538.599	743.867	1.929.520	2.377.452
Variação cambial do valor principal do bônus perpétuo	(80.480)	(69.976)	(80.480)	(69.976)
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social	-	-	(74.931)	(96.755)
Crédito tributário decorrente de ágio na incorporação	(266.631)	(286.959)	(266.631)	(286.959)
IR diferido ativo	(347.111)	(356.935)	(422.042)	(453.690)
IR diferido líquido	191.488	386.932	1.507.478	1.923.762

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2014

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros atribuíveis às diferenças temporárias entre a base fiscal de ativos e passivos e seu respectivo valor contábil. As estimativas de recuperação dos créditos tributários (R\$266.631) foram baseadas nas projeções dos lucros tributáveis levando em consideração diversas premissas financeiras e de negócios previstos pela Companhia para os próximos exercícios. Consequentemente, essas estimativas estão sujeitas a não se concretizarem no futuro tendo em vista as incertezas inerentes a essas previsões.

De acordo com a expectativa da Administração da Companhia considerando os resultados apresentados até 30 de Setembro de 2014, os créditos tributários oriundos do prejuízo fiscal serão realizados no próximo exercício e os créditos tributários sobre o ágio nos próximos 10 anos.

Benefício Fiscal

- (a) O crédito tributário decorrente de ágio na incorporação (benefício fiscal) é oriundo da One Properties S.A (empresa incorporada pela Companhia no dia 29 de março de 2012, conforme descrito na Nota Explicativa no. 1 e 10). Esse crédito foi registrado na One Properties no dia 29 de março de 2012, data esta em que a Saíra Diamante Empreendimentos Imobiliário S.A. (controladora da One Properties na época) foi incorporada reversamente. O valor do crédito tributário foi calculado considerando a alíquota de 34% de imposto sobre o valor do ágio (decorrente da integralização de ativos na One Properties) de R\$ 983.502 e que estava registrado na Saíra Diamante Empreendimentos Imobiliários S.A.. Como base para registro contábil dos impostos a Companhia considerou o ICPC 09 e o CPC 32.

Esse ágio esta suportado e fundamentado na expectativa de rentabilidade futura e esta sendo amortizado fiscalmente à razão de 1/120 avos, bem como sua despesa esta sendo considerada como dedutível nas apurações do lucro real e base de cálculo da CSLL.

- (b) 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 consequente 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. O valor correspondente aos ágios por mais valia de ativos no total de R\$ 447.295, oriundo da aquisição destas Companhias e fundamentado no valor de mercado dos ativos incorporados, passa a ser computado para fins de apuração do ganho de capital, depreciação, amortização ou exaustão, sendo a despesa decorrente desses atos, dedutível nas apurações do lucro real e base de cálculo da CSLL.

Em razão da aplicação do CPC 28 (propriedades para investimento), os ativos e a respectiva mais valia estarão registrados no grupo de investimentos das demonstrações financeiras, não sujeitos a depreciação. No entanto, na *contabilidade fiscal*, os ativos continuarão a ser depreciados, a mais valia decorrente da aplicação do CPC 28 não existe e o ágio fundamentado no valor de mercado dos ativos deve integrar o valor do bem, sujeitando-se à depreciação. Sendo assim, o aproveitamento da amortização do ágio com base na mais valia dos ativos, em razão da depreciação dos bens, se dará através de uma exclusão na apuração do lucro real e base de cálculo da CSLL a título de RTT.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2014

Em 30 de Setembro de 2014, o saldo de crédito tributário e custos provenientes dos ágios de mais valia de ativos nas aquisições ou incorporações, passíveis de dedutibilidade por amortização, estava demonstrado como abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Credito tributário - Incorporação ONEP	334.390	334.390	334.390	334.390
Dedutibilidade de mais valia de ativos - Efeito Fiscal	150.856	150.856	153.915	153.915
Amortização	(74.119)	(50.952)	(74.119)	(51.023)
	411.127	434.294	414.186	437.281

13 Obrigações fiscais

Os saldos das obrigações fiscais estão representados conforme demonstrativo abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	215.718	2.822	249.916	3.488
Impostos sobre a receita - PIS e Cofins	516	8.679	3.144	11.420
Impostos Retidos	139	243	1.270	14.385
Impostos Parcelados	-	-	3.035	5.818
Outros impostos a recolher	45	45	(2)	75
Total	216.418	11.789	257.363	35.186
Circulante	216.419	11.789	257.363	33.756
Não Circulante	-	-	-	1.430

a. Impostos e contribuições parcelados

Durante o exercício de 2009 a W Torre São Paulo Empreendimentos Imobiliários Ltda., a qual foi cindida para a One Properties S.A., 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 BRPR 42 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e BRPR 51Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A, também, solicitaram junto a Secretária da Receita Federal os parcelamentos dos seus tributos diretos.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2014

	Cofins	IRPJ	CSLL	Total
BR Properties SA	-	-	-	-
BRPR 42	14	1.419	836	2.269
BRPR 51	-	592	175	767
Total	14	2.011	1.010	3.035
Circulante	14	2.011	1.010	3.035
Não Circulante	-	0	0	0
Saldo em 30 de Setembro de 2014	14	2.011	1.010	3.035
Saldo em 31 de Dezembro de 2013	28	3.990	1.800	5.818
Liquidações principal corrigido	(13)	(1.587)	(667)	(2.267)
Liquidações juros (fluxo)	(4)	(569)	(205)	(778)
Provisão de encargos	2	177	82	261
Total	14	2.011	1.010	3.035

14 Contingências

A Companhia e as suas controladas, em conjunto são parte (polo 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:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Trabalhistas	-	-	-	163
Tributárias	21.788	18.090	22.710	18.805
Total	21.788	18.090	22.710	18.968
Depósitos Judiciais	(2.709)	(2.709)	(3.313)	(3.272)
Total	19.079	17.177	19.397	17.455

Impostos Indiretos - O principal valor que soma R\$ 21.982, 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 BRPR 62, 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 30 de Setembro de 2014 os processos envolvendo as empresas controladas com possibilidade de perda possível totalizaram R\$ 62.883, conforme demonstrado a seguir:

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2014

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Trabalhistas	3.184	3.184	3.284	3.284
Tributárias	-	-	9.523	8.118
Cíveis	-	-	50.688	50.688
Total	3.184	3.184	63.494	62.090

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

15 Patrimônio líquido

a. Capital social

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 29 de março de 2012, os acionistas aprovaram o aumento do capital social da Companhia decorrente da Incorporação da One Properties (vide maiores detalhes na Nota Explicativa no. 10), no montante de R\$ 68.012, mediante a emissão de 129.813.498 ações ordinárias, todas escrituradas e sem valor nominal. Adicionalmente, os acionistas da Companhia também aprovaram a destinação do montante de R\$ 2.982.605 para o grupo de Reserva de capital no Patrimônio líquido, os quais estão apresentados R\$ 1.649.095 na rubrica de Acervo Líquido incorporado e R\$ 1.333.545 na rubrica de Capital adicional pago.

No dia 29 de março de 2012, cada ação emitida pela Companhia foi cotada pelo valor de R\$ 23,50, sendo apurado o montante de R\$ 3.050.617.

Em 18 de abril de 2012, o capital social da Companhia foi aumentado em R\$ 1.264 representado por 161.222 ações ordinárias, escriturais, e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$7,84 e R\$2.169 representados por 278.128 ações ordinárias, escriturais, e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$7,80. O aumento é decorrente do exercício da opção de compra de ações de determinados beneficiários, outorgadas na forma do Primeiro e Segundo plano de opções aprovado em Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 16 de abril de 2007, sendo aprovados pelo Conselho de Administração em 17 de julho de 2007 e 31 de agosto de 2007 respectivamente.

Na mesma data, o capital social teve um aumento de R\$525 representado por 40.218 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$13,05 e R\$179 representado por 10.411 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$17,14. O aumento é decorrente do exercício da opção de compra de ações de determinados beneficiários, outorgadas na forma do Primeiro e Segundo plano de opções aprovado em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 30 de abril de 2008, sendo aprovados pelo Conselho de Administração de 12 de fevereiro de 2010 e 17 de março de 2011. Em 30 de abril de 2012 na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, a Companhia aprovou a distribuição de dividendos adicionais no montante de R\$60.000, correspondente aos resultados de 2011.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2014

Em 22 de junho de 2012, com o encerramento do período de recesso decorrente da aquisição do controle da Ventura Brasil empreendimentos Imobiliários Ltda., foi efetivada a compra de ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal da Companhia para permanência em tesouraria para posterior alienação ou redução de capital através de assembleia de aprovação.

Em 8 de outubro de 2012, decorrente do exercício da opção de compra de ações de determinados beneficiários, outorgadas na forma do Primeiro e Segundo plano de opções aprovado em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizadas em 16 de abril de 2007 e 30 de abril de 2008, sendo aprovados pelo Conselho de Administração em 17 de julho de 2007, 31 de agosto de 2007, 30 de maio de 2008, 29 de agosto de 2008, 12 de fevereiro de 2010 e 17 de março de 2011, respectivamente, o capital social da Companhia foi aumentado em R\$ 12.842, representado por 1.305.498 ações ordinárias, escriturais, e sem valor nominal, demonstrado a seguir:

Quantidade de ações ordinárias	Preço de emissão	Valor do aumento de capital	Aprovação
802.004	R\$ 8,54	R\$ 6.849.114,16	Primeiro Programa de Opção de Compra de Ações AGO/E de 16.04.2007
243.290	R\$ 8,50	R\$ 2.067.965,00	Segundo Programa de Opção de Compra de Ações - AGO/E de 16.04.2007
33.881	R\$ 18,38	R\$ 622.732,78	Primeiro Programa de Opção de Compra de Ações - AGO/E de 30.04.2008
34.409	R\$ 17,58	R\$ 604.910,22	Segundo Programa de Opção de Compra de Ações - AGO/E de 30.04.2008
180.814	R\$ 13,80	R\$ 2.495.233,20	Primeiro Programa de Opção de Compra de Ações - AGO/E de 30.04.2008
11.100	R\$ 18,19	R\$ 201.909,00	Segundo Programa de Opção de Compra de Ações - AGO/E de 30.04.2008

Em 20 de maio de 2013 foi aprovado em Ata de Reunião do Conselho de Administração, um aumento de capital decorrente do exercício da opção de compra de ações de determinados beneficiários, outorgadas na forma do Primeiro e Segundo plano de opções aprovado em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizadas em 16 de abril de 2007 e 30 de abril de 2008, sendo aprovados pelo Conselho de Administração em 17 de julho de 2007, 31 de agosto de 2007, 30 de maio de 2008, 29 de agosto de 2008, 12 de fevereiro de 2010 e 17 de março de 2011, respectivamente, o capital social da Companhia foi aumentado em R\$ 9.716, representado por 1.040.559 ações ordinárias, escriturais, e sem valor nominal, conforme demonstrado abaixo:

Quantidade de ações ordinárias	Preço de emissão	Valor do aumento de capital	Aprovação
842.072	R\$ 8,03	R\$ 6.761.838,16	Primeiro Programa de Opção de Compra de Ações AGO/E de 16.04.2007
23.511	R\$ 17,96	R\$ 422.257,56	Segundo Programa de Opção de Compra de Ações AGO/E de 16.04.2007
156.650	R\$ 13,99	R\$ 2.191.533,50	Primeiro Programa de Opção de Compra de Ações - AGO/E de 30.04.2008
18.326	R\$ 18,60	R\$ 340.863,60	Segundo Programa de Opção de Compra de Ações - AGO/E de 30.04.2008

Em 08 de novembro de 2013 foi aprovado em Ata de Reunião do Conselho de Administração, o plano de aquisição de ações de emissão da própria Companhia em conformidade com o art. 8º da Instrução da CVM no. 10, com o cancelamento das ações sem redução do capital social. No Programa de Recompra de Ações será adquirida a quantidade máxima de 17.000.000 (dezessete milhões) de ações ordinárias em circulação na BM&FBovespa, até o montante de R\$313.012 (trezentos e treze milhões e doze mil reais). O prazo para o Programa de Recompra de Ações foi concluído em 08 de maio de 2014.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2014

	30/09/2014	31/12/2013
Total de Ações Efetivadas	15.114.500	11.151.800
Total de Ações em D+5	-	1.000.000
Total de Recompra de Ações	15.114.500	12.151.800
Preço Médio de Ações Recompadas	18,43	18,58
Ações Recompadas em Tesouraria	278.629.519	225.763.555
Custo de Ações Recompadas	231.304	186.881
Total	278.860.823	225.950.436

(Quadro em Reais)

Em Ata de Reunião do Conselho de Administração realizada em 3 de julho de 2014 foi aprovado um aumento de capital decorrente do exercício da opção de compra de ações de determinados beneficiários, outorgadas na forma do Primeiro e Segundo plano de opções aprovado em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizadas em 16 de abril de 2007 e 30 de abril de 2008, sendo aprovados pelo Conselho de Administração em 17 de julho de 2007 e 12 de fevereiro de 2010, respectivamente, o capital social da Companhia foi aumentado em R\$ 4.819, representado por 689.489 ações ordinárias, escriturais, e sem valor nominal, conforme demonstrado abaixo:

Quantidade de ações ordinárias	Preço de emissão	Valor do aumento de capital	Aprovação
289.489	R\$ 2,98	R\$ 862.677,22	Segundo Programa de Opção de Compra de Ações AGO/E de 16.04.2007
400.000	R\$ 9,89	R\$ 3.956.000,00	Segundo Programa de Opção de Compra de Ações - AGO/E de 30.04.2008

Em 30 de Setembro de 2014, o capital social integralizado de R\$ 2.361.522 (menos gastos com emissões de R\$ 47.288), está representado por 298.228.434 ações ordinárias, escriturais, sem valor nominal. Nesta mesma data, o limite de capital autorizado é de 650.000.000 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 (R1) - Pagamentos Baseados em Ações.

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 Assembleia 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.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2014

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 e (iii) ajuste a valor justo dos instrumentos financeiros, sendo que esses ajustes estão líquidos dos impostos.

O cálculo é elaborado anualmente, sendo que em 31 de dezembro de 2013, a reserva de lucros a realizar totalizou R\$ 19.276.

e. Dividendos

A Administração possui como política avaliar a possibilidade de propor o maior valor possível aos dividendos mínimos obrigatórios e, para isso, considera as eventuais necessidades de investimentos e continuidade da Companhia. 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 nº 202 da Lei 6.404/76.

Em Assembleia Geral Ordinária realizada em 30 de abril de 2014, foi aprovada a distribuição de dividendos complementar no montante de R\$ 160.000 relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013.

O Conselho de Administração da Companhia, nos termos da Instrução CVM nº 358/02, aprovaram, em reunião realizada em 12 de junho de 2014, a distribuição de dividendos intermediários, no valor total de R\$ 1.636.464 (um bilhão, seiscentos e trinta e seis milhões, quatrocentos e sessenta e quatro mil, cento e noventa e sete reais e cinquenta centavos), considerando reservas de lucros da Companhia, sendo R\$ 5,50 (cinco reais e cinquenta centavos) por cada ação ordinária.

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 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.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2014

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 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,

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2014

O volume global autorizado para distribuição dentro do Programa 2010 ora aprovado é 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 (dezesesseis 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 é 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:

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	-	-	-	(63)	(82)	(245)	(389)
(-) Exercício das opções de compra de ações	(2.360)	(1.129)	(38)	(66)	(826)	(40)	(4.459)
(=) saldo atual do número de opções de compra de ações em 30/06/2014	-	-	852	33	695	5.372	6.952
Valor de exercício da opção em 30/09/2014 - R\$	R\$ 3,93	R\$ 3,88	R\$ 15,23	R\$ 14,12	R\$ 9,69	R\$ 14,84	
Valor de mercado da ação em 30/09/2014 - R\$	R\$ 13,00	R\$ 13,00	R\$ 13,00	R\$ 13,00	R\$ 13,00	R\$ 13,00	

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

	30/09/2014		31/12/2013	
	Qtd.	Média ponderada preço de exercício	Qtd.	Média ponderada preço de exercício
Saldo inicial	7.706	R\$ 18,97	8.876	R\$ 15,59
Concedidas durante o exercício	-	R\$ 0,00	-	R\$ 0,00
Exercidas durante o exercício	(689)	R\$ 6,99	(1.041)	R\$ 10,07
Canceladas durante o exercício	(65)	R\$ 14,90	(129)	R\$ 19,42
Saldo final	6.952	R\$ 14,37	7.706	R\$ 18,97
Exercíveis	6.952		4.114	

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2014

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"	VESTED	VESTED	VESTED	VESTED	0,02 anos	1,46 anos
Número de opções	2.360	1.129	890	162	1.602	5.657
Valor justo (R\$MM) na data da outorga	3,183	1,491	-	-	-	10,804
Valor de exercício da opção em 30/09/2014 - R\$	R\$ 3,93	R\$ 3,88	R\$ 15,23	R\$ 14,12	R\$ 9,69	R\$ 14,84

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 nove meses findo em 30 de Setembro de 2014, a Companhia reconheceu despesa de R\$ 734 (R\$ 1.435 em 30 de Setembro de 2013).

16 Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013
Receitas de Aluguel	118.161	90.536	676.110	712.401
Receita de Prestação de Serviços	-	-	10.389	6.394
Linearização da Receita de Aluguéis	6.945	820	10.243	34.223
	125.106	91.356	696.742	753.018
Deduções da Receita Bruta				
Impostos Sobre a Receita	(10.696)	(8.197)	(48.612)	(50.986)
Abatimentos	-	-	(718)	(1.316)
Receita Líquida	114.410	83.159	647.412	700.716

17 Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013
Despesas com pessoal	(10.792)	(9.905)	(15.663)	(13.179)
Despesas de condomínio/vacância	(2.233)	(944)	(13.617)	(10.709)
Despesas com advogados e consultores	(5.771)	(2.626)	(6.447)	(3.761)
Despesas gerais e administrativas (a)	(12.820)	(8.278)	(24.314)	(19.942)
	(31.616)	(21.753)	(60.041)	(47.591)

- (a) As Despesas Gerais e Administrativas estão representadas basicamente pelas despesas com serviços de informática, assessoria jurídica e comissões sobre a venda e locação dos empreendimentos.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2014

18 Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013
<u>Receitas financeiras</u>				
Aplicações Financeiras	39.917	14.220	60.586	32.999
Receita com Sw ap	9.424	17.677	9.424	17.677
MTM - Juros bônus perpétuos	4.467	-	4.467	-
Outras Receitas Financeiras	47	39	1.929	2.842
Receita de juros sobre mútuo	-	19	-	-
Variação cambial ativa	73.814	64.603	73.814	64.603
	127.669	96.557	150.220	118.121
<u>Despesas financeiras</u>				
Juros financeiros sobre empréstimos	(192.544)	(140.931)	(376.271)	(364.318)
Juros sobre Bônus Perpétuos	(50.477)	(46.696)	(50.477)	(46.696)
Encargos financeiros sobre empréstimos	(4.239)	(3.390)	(8.432)	(5.749)
MTM - Sw ap bônus perpétuos	(11.832)	(22.293)	(11.832)	(22.293)
MTM - Juros bônus perpétuos	-	(9.358)	-	(9.358)
IOF	(1)	(15)	(1)	(50)
Outros	(3.916)	(535)	(4.799)	(1.450)
Variação cambial passiva	(105.621)	(118.773)	(105.621)	(118.773)
	(368.629)	(341.992)	(557.432)	(568.688)
Total Líquido	(240.960)	(245.435)	(407.212)	(450.567)

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2014

19 Partes Relacionadas (Controladora)

	30/09/2014		31/12/2013	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
BRPR I Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	6.110	-
BRPR II Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	2.725	-
BRPR III Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	1.333	-	2.708	-
BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	1.473	-
BRPR V Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	2.923	-
BRPR VIII Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	973	-	973	-
BRPR X Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	3.893	-
BRPR XIV Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	2.026	-
BRPR XVI Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	4.930	-
BRPR XVII Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	0	-	579	-
BRPR XX Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	1.649	-
BRPR XXII Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	1.021	-	1.021	-
BRPR XXIII Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	1.335	-
BRPR XXIV Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	3.283	-
BRPR XXV Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	2.794	-
BRPR XXVI Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	5.259	-
BRPR XXVII Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	20.057	-	13.616	-
BRPR 42 Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	2.788	-	666	-
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	541	-
BRPR 44 Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	2.090	-
BRPR 46 Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	1.325	-
BRPR 48 Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	1.595	-
BRPR 51 Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	1.190	-	2.185	-
BRPR 52 Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	305	-	305	-
BRPR 53 Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	4.494	-	2.926	-
BRPR 57 Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	220	-
BRPR 58 Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	496	-
BRPR 61 Empreendimentos e Participações Ltda. (a)/(c)	3.694	-	5.656	-
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda. (b)	-	-	142	-
Fundo de investimento Comercial Progressivo II (a)	-	-	2.164	-
Fundo de investimento Ventura II (a)	5.832	-	-	-
Outros	-	1	1	1
	41.686	1	77.610	1
(a) Dividendos a Receber de Controladas	9.526	-	7.820	-
(b) JCP - Juros Sobre Capital Próprio a receber	32.160	-	69.789	-
Outros	-	1	1	-
Totais	41.686	1	77.610	-

Os principais saldos de ativos e passivos de 30 de Setembro de 2014 e 31 de dezembro de 2013, assim como as transações que influenciaram o resultado do exercício, relativas a operações com partes relacionadas, decorrem de transações da Companhia com suas controladas, coligadas, joint ventures e outras partes relacionadas.

Em 31 de março de 2014, as sociedades investidas que optam pelo lucro real e são lucrativas, realizaram a distribuição de juros sobre capital próprio (JSCP) para a controladora no montante de R\$ 31.379 considerando os limites previstos na legislação fiscal (Lei nº 9.249/95).

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2014

Operações com acionistas

Descrição	30/09/2014		31/12/2013	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Saldos bancários	-	3	12	13
Aplicações financeiras	-	10.568	3.051	11.483
Total	-	10.571	3.063	11.496
Resultado	30/09/2014		30/09/2013	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Receita sobre aplicação financeira	-	2.444	-	-
Banco BTG Pactual (i)	-	-	11.488	11.488
Total	-	2.444	11.488	11.488

- (i) O Banco BTG Pactual S.A. possui com a Companhia um contrato de arrendamento operacional de determinados andares no empreendimento Faria Lima em São Paulo. Esse imóvel foi vendido durante o exercício de 2013.

A remuneração do pessoal chave da Administração está assim demonstrada:

	Controladora	
	30/09/2014	30/09/2013
Remuneração fixa anual		
Salário ou pró labore	4.727	5.046
Benefícios diretos e indiretos	342	81
Plano de opções de compra de ações	734	1.435
Total	5.803	6.562

A Companhia ofereceu garantias para determinados empréstimos e financiamentos, as quais estão representadas pela alienação fiduciária das quotas representativas do capital social de subsidiárias da Companhia.

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

20 Outros passivos

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Adiantamento de Clientes	1.840	1.021	138.867	139.223
Provisão de Custos	3.767	3.767	3.767	3.767
Provisão de Auditoria e Publicações	704	1.295	1.074	2.399
Caução	53	59	5.909	6.264
Outras contas a pagar	556	159	1.916	3.304
	6.920	6.301	151.533	154.957
Circulante	6.920	6.301	69.739	154.957
Não Circulante	-	-	81.794	-

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2014

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 nove meses findo em 30 de Setembro de 2014 e no exercício de 31 de dezembro de 2013, nenhum de nossos clientes, individualmente, representou 25% 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).

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. Os contratos de derivativos são designados para uma estrutura de Hedge Accounting de Valor Justo.

A BR Properties S.A., no curso normal de suas atividades de ampliação de fontes de recursos emitiu títulos de dívida perpétuos (sem vencimento final), denominados em dólares norte americanos, e pagando uma taxa de juros fixa de 9,00% (nove por cento) ao ano, trimestralmente, nos dias 07 dos meses de janeiro, abril, julho e outubro, no montante de USD 285.000.000.

Estes títulos possuem, como característica adicional, uma opção de resgate (total ou parcial), exclusivamente por iniciativa do emissor, a partir do final do quinto ano de sua vigência, a

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2014

100% (cem por cento) de seu valor de face. A partir de completado o quinto ano de vigência da emissão, diversas alternativas se abrem, inclusive o resgate da totalidade da emissão e sua substituição por outra, em termos mais vantajosos para a BR Properties.

Ao considerar todas estas possibilidades, bem como os riscos derivados da exposição a variações da taxa de câmbio R\$ / USD para os resultados e o fluxo de caixa da Companhia, a Administração da BR Properties decidiu que deveria, buscar proteção para os pagamentos trimestrais de juros sobre o volume adicional colocado, que devem ocorrer durante os primeiros cinco anos de vigência da emissão. Dado que os títulos são perpétuos, ou seja, que os eventuais impactos de variações cambiais não acarretam riscos de caixa relativos a pagamento de principal, a Administração decidiu não contratar, ao menos inicialmente, proteção para o principal, manifestando-se disposta a conviver com eventual volatilidade nos resultados da Companhia decorrente de efeitos cambiais sobre o valor deste principal quando expresso em reais.

Os instrumentos financeiros derivativos e sua associação ao objeto de hedge (bônus perpétuos) estão sendo apresentados da seguinte forma:

Objeto de Hedge	Valor de Referência	Juros	Valor de Curva (em R\$)	Ajuste a mercado do fluxo de Juros	Saldo Contábil (em R\$)
Bonus Perpétuos					
Passivo	US\$ mil 285.000	10,17% a 10,29% a.a	(715.474)	(2.777)	(718.251)
Swap	Valor de Referência	Juros	Valor de Curva (em R\$)	Ajuste a mercado do fluxo de Juros	Saldo Contábil (em R\$)
Receber	US\$ mil 285.000	10,17% a 10,29% a.a. + var. US\$ s/ juros	181.995	72.386	
Pagar	R\$ mil 477.369	108,9% a 116,4% do CDI	(179.163)	(57.473)	
		Saldo	2.832	14.913	17.745

Em 30 de Setembro de 2014, os contratos em aberto possuem vencimentos até 7 de outubro de 2015.

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 30 de Setembro de 2014:

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2014

Indexador	Cenário de Ganho		Cenário provável	Cenário de Perda	
	Queda de 50%	Queda de 25%		Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	5,16%	7,75%	10,33%	12,91%	15,49%
Dólar	1,23	1,84	2,45	3,06	3,68
IGP-M	1,77%	2,66%	3,55%	4,43%	5,32%
INPC	3,29%	4,94%	6,59%	8,24%	9,88%
INCC	3,48%	5,22%	6,97%	8,71%	10,45%
IPCA	3,37%	5,06%	6,75%	8,43%	10,12%
TR	0,04%	0,06%	0,08%	0,11%	0,13%

Ativos e (passivos) líquidos	Resultado esperado		Efeito de ganho (perda) adicional em cenário adverso	
	Saldo líquido 30/set/14	com Índice provável	Aumento 25%	Aumento 50%
CDI	(480.201)	(49.590)	(12.398)	(24.795)
Dólar	(718.250)	-	(58.633)	(97.721)
IGP-M	(400.342)	(14.192)	(3.548)	(7.096)
INPC	(8.368)	(551)	(138)	(276)
INCC	(14.501)	(1.010)	(252)	(505)
IPCA	(307.173)	(20.722)	(5.180)	(10.361)
TR	(1.624.776)	(1.365)	(341)	(682)
Total	(3.553.611)	(87.430)	(80.490)	(141.436)

	Saldo em 30/09/2014	CDI	USD	IGP-M	INPC	INCC	IPCA	TR	Sem Indexador
Ativos									
Caixa e equivalentes de caixa	624.481	623.322	-	-	-	-	-	-	1.159
Caixa e bancos	1.159	-	-	-	-	-	-	-	1.159
Aplicações financeiras	605.577	605.577	-	-	-	-	-	-	-
Instrumentos Financeiros Derivativos	17.745	17.745	-	-	-	-	-	-	-
Contas a receber	42.462	-	-	42.462	-	-	-	-	-
Aluguéis a receber	42.462	-	-	42.462	-	-	-	-	-
Total dos ativos com riscos financeiros	666.943	623.322	-	42.462	-	-	-	-	1.159
Passivos									
Empréstimos e financiamentos	(4.167.161)	(1.103.523)	(718.250)	(442.804)	(8.368)	-	(307.173)	(1.624.776)	-
Empréstimos e financiamentos	(3.486.644)	(1.103.523)	-	(442.804)	(8.368)	-	(307.173)	(1.624.776)	-
Bônus perpétuos	(718.250)	-	(718.250)	-	-	-	-	-	-
Custos de transação	37.733	-	-	-	-	-	-	-	37.733
Obrigação por aquisição de imóveis	(14.501)	-	-	-	-	(14.501)	-	-	-
Adiantamento de clientes	(138.867)	-	-	-	-	-	-	-	(138.867)
Total dos passivos com riscos financeiros	(4.320.529)	(1.103.523)	(718.250)	(442.804)	(8.368)	(14.501)	(307.173)	(1.624.776)	(101.134)
Ativos e passivos líquidos	(3.653.586)	(480.201)	(718.250)	(400.342)	(8.368)	(14.501)	(307.173)	(1.624.776)	(99.975)

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.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2014

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	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Ativos financeiros								
Caixa e equivalentes de caixa	438.902	565.334	606.736	950.864	438.902	565.334	606.736	950.864
Instrumentos Financeiros Derivativos	17.745	31.021	17.745	31.021	17.745	31.021	17.745	31.021
Contas a receber	18.512	17.687	266.628	179.137	18.512	17.687	266.628	179.137
Total	475.159	614.042	891.109	1.161.022	475.159	614.042	891.109	1.161.022
Passivos financeiros								
Empréstimos e financiamentos	(2.416.308)	(3.059.563)	(4.164.384)	(5.540.385)	(2.419.086)	(3.066.808)	(4.167.161)	(5.284.379)
Contas a pagar	(10.876)	(33.332)	(19.745)	(42.077)	(10.876)	(33.332)	(19.745)	(12.476)
Total	(2.427.184)	(3.092.895)	(4.184.129)	(5.582.462)	(2.429.962)	(3.100.140)	(4.186.906)	(5.296.855)

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 à 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	Controladora		Consolidado	
		30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Ativos financeiros					
Aplicações financeiras	2	438.328	564.181	947.807	947.807
Instrumentos Financeiros Derivativos	2	18.723	31.021	18.723	31.021
Passivos financeiros					
Bônus Perpétuos	2	665.587	690.890	665.587	690.890

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2014

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.

Empréstimos e financiamentos - As taxas pactuadas refletem substancialmente as condições usuais de mercado em 30 de Setembro de 2014 e 31 de dezembro de 2013.

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 períodos e exercício findos em 30 de Setembro de 2014 e 31 de dezembro de 2013, respectivamente.

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Empréstimos e Financiamentos	2.419.086	3.066.808	4.167.161	5.547.629
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa	(438.902)	(565.334)	(606.736)	(950.864)
Dívida Líquida (Caixa líquido das dívidas)	1.980.184	2.501.474	3.560.425	4.596.765
Patrimônio Líquido	6.156.909	7.650.441	6.218.034	7.711.165
Patrimônio Líquido e dívida líquida	8.137.093	10.151.915	9.778.459	12.307.930

22 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 o período findo em 30 de Setembro de 2014.

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.

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2014

Lucro básico por ação	<u>30/09/2014</u>	<u>30/09/2013</u>
Numerador:		
Lucro líquido do exercício	350.293	230.295
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	<u>298.333.245</u>	<u>312.661.804</u>
Lucro líquido básico por ação - R\$	1,17417	0,73656

Lucro diluído por ação	<u>30/09/2014</u>	<u>30/06/2013</u>
Numerador:		
Lucro líquido do exercício	350.293	230.295
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	298.333.245	312.661.804
Ajuste por opção de compras de ações	-882.438	522.166
Média ponderada do número de ações (diluída)	<u>297.450.807</u>	<u>313.183.970</u>
Lucro líquido diluído por ação - R\$	1,17765	0,73533

23 Cobertura de seguros

Em 30 de Setembro de 2014, 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:

Modalidade	30/09/2014
	Valor de Cobertura
Incêndio / Roubo	741.708
Lucros cessantes	273.670
Responsabilidade Civil	180.000
Seguro de obras civis	217.480

24 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 30 de Setembro de 2014, são os seguintes:

	<u>30/09/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
Dentro de um ano	637.086	786.155
Após um ano, mas menos de cinco anos	1.794.633	2.201.123
Mais de cinco anos	1.663.659	1.838.976
	<u>4.095.378</u>	<u>4.826.254</u>

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2014

25 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.

26 Informações suplementares dos fluxos de caixa

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 1, no dia 31 de maio de 2013, a Companhia concluiu o processo de incorporação das suas subsidiárias, o que ocasionou um efeito de aumento de ativos e passivos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas decorrente dessa transação. Segue abaixo os ativos e passivos que foram incorporados:

	<u>Incorporação</u> <u>Controladora</u> <u>31/05/2013</u>
Ativo	
Circulante	
Caixa e equivalentes de caixa	76.727
Contas a receber de clientes	12.564
Adiantamentos para aquisição de imóveis	185
Impostos a recuperar	22.125
Despesas antecipadas	2.574
Outros ativos circulantes	(88)
Total do ativo circulante	<u>114.087</u>
Não circulante	
Investimentos	64
Propriedades para investimentos	1.886.913
Total do ativo não circulante	<u>1.886.978</u>
Total do ativo	<u>2.001.065</u>
Passivo	
Circulante	
Empréstimos e financiamentos	15.494
Impostos a recolher	542
Provisão para imposto de renda e contribuição social	15.868
Salários e encargos sociais a pagar	19
Contas a pagar para partes relacionadas	5.033
JCP a pagar	30.043
Outros passivos circulantes	307
Total do passivo circulante	<u>67.306</u>
Não circulante	
Empréstimos e financiamentos	161.791
Imposto de renda e contribuição social diferidos	249.738
Total do passivo não circulante	<u>411.529</u>
Patrimônio líquido	
Capital social	530.140
Reserva de capital	0
Reservas de lucros	611.925
Lucros (prejuízos) acumulados	40
Ajuste de avaliação patrimonial	336.060
Resultado do exercício	44.064
Total do patrimônio líquido	<u>1.522.229</u>
Total do passivo	<u>2.001.065</u>

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 30/09/2014 (Em unidades de ações)	
Acionista	Ações Ordinárias		Ações Preferenciais		Total	
	Quantidade	%	Ações	%	Quantidade	%
Banco BTG Pactual S.A.	85.715.775	28,74%	-	-	85.715.775	28,74%
Fundação Petrobrás de Seguridade Social ("Petros")	31.265.345	10,48%	-	-	31.265.345	10,48%
W Torre S.A.	15.986.089	5,36%	-	-	15.986.089	5,36%
Southeastern Asset Management	15.699.500	5,26%	-	-	15.699.500	5,26%
Government of Singapore Investment Corporation Pte Ltd.	15.563.668	5,22%	-	-	15.563.668	5,22%
Ações em Tesouraria	0	0,00%	-	-	0	0,00%
Outros	133.998.057	44,93%	-	-	133.998.057	44,93%
Total	298.228.434	100,00%	-	-	298.228.434	100,00%

1. Investidor Não Residente, conforme Resolução n° 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 30/09/2014						
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	3.530.128	1,18%	-	-	3.530.128	1,18%
Conselho de Administração	2	0,00%	-	-	2	0,00%
Diretoria ²	3.530.126	1,18%	-	-	3.530.126	1,18%
Conselho Fiscal¹	-	-	-	-	-	-
Ações em Tesouraria	0	0,00%	-	-	0	0,00%
Outros Acionistas	294.698.306	98,82%	-	-	294.698.306	98,82%
Total	298.228.434	100%	-	-	298.228.434	100%
Ações em Circulação	294.698.306	98,82%	-	-	294.698.306	98,82%

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 30/09/2013						
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	2.874.841	0,92%	-	-	2.874.841	0,92%
Conselho de Administração	4	0,00%	-	-	4	0,00%
Diretoria ²	2.874.837	0,92%	-	-	2.874.837	0,92%
Conselho Fiscal¹	-	-	-	-	-	-
Ações em Tesouraria	0	0,00%	-	-	0	0,00%
Outros Acionistas	309.778.604	99,08%	-	-	309.778.604	99,08%
Total	312.653.445	100%	-	-	312.653.445	100%
Ações em Circulação	309.778.604	99,08%	-	-	309.778.604	99,08%

Notas:

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

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Aos Acionistas e Diretores da

BR Properties S.A.

São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da BR Properties S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2014, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2014 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) - Demonstração Intermediária 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, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2014, 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 forma consistente com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 28 de outubro de 2014

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

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 informações do trimestre findo em 30 de setembro de 2014, autorizando sua conclusão financeira nesta data.

São Paulo, 28 de outubro de 2014.

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

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 30 de setembro de 2014.

São Paulo, 28 de outubro de 2014.

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