

# Índice

## Dados da Empresa

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

## DFs Individuais

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

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

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

Demonstração do Fluxo de Caixa	5
--------------------------------	---

## Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011	6
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2010 à 30/09/2010	7
--------------------------------	---

Demonstração do Valor Adicionado	8
----------------------------------	---

## DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	9
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	10
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	11
---------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa	12
--------------------------------	----

## Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011	13
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2010 à 30/09/2010	14
--------------------------------	----

Demonstração do Valor Adicionado	15
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	16
--------------------------	----

Notas Explicativas	18
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	62
---	----

## Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	66
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	68
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes	69
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Mil)</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2011</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	180.004
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>180.004</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>0</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2011</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2010</b>
1	Ativo Total	4.209.757	3.186.455
1.01	Ativo Circulante	892.818	105.739
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	863.322	82.440
1.01.06	Tributos a Recuperar	10.985	7.086
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	10.985	7.086
1.01.07	Despesas Antecipadas	83	43
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	18.428	16.170
1.01.08.03	Outros	18.428	16.170
1.01.08.03.02	Adiantamentos para aquisição de imóveis	125	121
1.01.08.03.03	Contas a receber de partes relacionadas	2	12.355
1.01.08.03.04	Outros ativos circulantes	3.420	3.694
1.01.08.03.05	Instrumentos Financeiros Derivativos	14.881	0
1.02	Ativo Não Circulante	3.316.939	3.080.716
1.02.02	Investimentos	3.314.070	3.078.971
1.02.03	Imobilizado	2.384	1.745
1.02.04	Intangível	485	0
1.02.04.01	Intangíveis	485	0

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2011</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2010</b>
2	Passivo Total	4.209.757	3.186.455
2.01	Passivo Circulante	53.722	183.600
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	994	678
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	994	678
2.01.01.02.01	Salários e Encargos Sociais a Pagar	994	678
2.01.02	Fornecedores	1.229	1.986
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.229	1.986
2.01.03	Obrigações Fiscais	68	26
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	68	26
2.01.03.01.02	Impostos a Recolher	68	26
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	43.680	130.567
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	43.680	130.567
2.01.05	Outras Obrigações	3.902	44.843
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	13.944
2.01.05.02	Outros	3.902	30.899
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	15.133
2.01.05.02.04	Instrumentos Financeiros Derivativos	2.771	14.528
2.01.05.02.05	Obrigações por Aquisição de Imóveis	90	105
2.01.05.02.06	Outros Passivo Circulantes	1.041	1.133
2.01.06	Provisões	3.849	5.500
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	3.849	5.500
2.01.06.01.05	Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	3.849	5.500
2.02	Passivo Não Circulante	501.708	293.385
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	501.708	293.385
2.03	Patrimônio Líquido	3.654.327	2.709.470
2.03.01	Capital Social Realizado	2.216.101	1.544.237
2.03.01.01	Capital Social	2.261.996	1.569.935
2.03.01.02	Gastos com Emissão de Ações	-45.895	-25.698
2.03.02	Reservas de Capital	12.247	4.163
2.03.04	Reservas de Lucros	1.161.070	1.161.070
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	264.909	0

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2011 à 30/09/2011</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/09/2011</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2010 à 30/09/2010</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/09/2010</b>
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	159.201	327.466	16.088	35.666
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-8.050	-22.243	-4.632	-12.778
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-3.410	-11.385	-3.558	-9.622
3.04.02.02	Honorários da Administração	-937	-2.774	-875	-2.559
3.04.02.04	Plano de Opção de Compra de Ações	-3.703	-8.084	-199	-597
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	271	2.112
3.04.04.01	Outras Receitas Operacionais	0	0	271	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-850	-1.777	0	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	168.101	351.486	20.449	46.332
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	159.201	327.466	16.088	35.666
3.06	Resultado Financeiro	-75.459	-62.557	-4.490	7.004
3.06.01	Receitas Financeiras	17.202	119.078	13.170	26.955
3.06.02	Despesas Financeiras	-92.661	-181.635	-17.660	-19.951
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	83.742	264.909	11.598	42.670
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	83.742	264.909	11.598	42.670
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	83.742	264.909	11.598	42.670
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,00000	1,73222	0,00000	0,33919
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,00000	1,63383	0,00000	0,32507

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/09/2011</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/09/2010</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-48.470	136.115
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-18.969	1.844
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	264.909	42.670
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	242	92
6.01.01.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-351.486	-46.332
6.01.01.07	Juros e Variações Monetárias Sobre Empréstimos	2.444	1.822
6.01.01.08	Variação Cambial Líquida	54.923	-10.200
6.01.01.09	Perdas (ganhos) com Instrumentos Financeiros Derivativos	1.915	13.195
6.01.01.10	Plano de Opção de Compra de Ações	8.084	597
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-29.501	134.271
6.01.02.02	Impostos a Recuperar	-3.898	-892
6.01.02.03	Partes Relacionadas	12.353	141.862
6.01.02.04	Adiantamento Para Aquisição de Imóveis	-4	-121
6.01.02.06	Outros Ativos	-249	-1.414
6.01.02.07	Obrigações por Aquisição de Imóveis	-16	-15
6.01.02.08	Provisão Para Gratificação a Empreg e Adm	-1.651	-1.980
6.01.02.09	Outros Passivos	-36.036	-3.169
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	115.506	-1.124.654
6.02.01	Investimentos em Controladas	-136.182	-1.149.879
6.02.02	Redução Capital Social nas Controladas	248.640	4.378
6.02.03	Recebimento de Dividendos de Controladas	3.929	22.196
6.02.05	Aquisição de Imobilizado	-921	-1.349
6.02.07	Baixa de imobilizado	40	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	713.847	980.587
6.03.01	Aumento de Capital	692.062	749.824
6.03.02	Gastos com Emissão de Ações	-20.197	-25.688
6.03.04	Tomada de Empréstimos e Financiamentos	142.488	286.982
6.03.05	Pagamento de Empréstimos e Finciamentos	-100.506	-30.531
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	780.883	-7.952
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	82.440	10.831
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	863.323	2.879

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	1.544.238	4.163	1.161.070	0	0	2.709.471
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.544.238	4.163	1.161.070	0	0	2.709.471
5.04	Transações de Capital com os Sócios	671.863	8.084	0	0	0	679.947
5.04.01	Aumentos de Capital	692.060	0	0	0	0	692.060
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-20.197	0	0	0	0	-20.197
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	8.084	0	0	0	8.084
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	264.909	0	264.909
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	264.909	0	264.909
5.07	Saldos Finais	2.216.101	12.247	1.161.070	264.909	0	3.654.327

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 30/09/2010****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	819.210	3.496	13.078	349.756	0	1.185.540
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	819.210	3.496	13.078	349.756	0	1.185.540
5.04	Transações de Capital com os Sócios	724.564	0	0	0	0	724.564
5.04.01	Aumentos de Capital	749.823	0	0	0	0	749.823
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-25.259	0	0	0	0	-25.259
5.05	Resultado Abrangente Total	0	597	0	42.670	0	43.267
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	42.670	0	42.670
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	597	0	0	0	597
5.05.02.06	Plano de Opção de Compra de Ações	0	597	0	0	0	597
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	335.174	-349.756	0	-14.582
5.06.02	Realização da Reserva Reavaliação	0	0	335.174	-349.756	0	-14.582
5.07	Saldos Finais	1.543.774	4.093	348.252	42.670	0	1.938.789

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/09/2011</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/09/2010</b>
7.01	Receitas	2.761	2.112
7.01.02	Outras Receitas	2.761	2.112
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-8.946	-3.241
7.02.04	Outros	-8.946	-3.241
7.02.04.01	Insumos Adquiridos de Terceiros	-8.946	-3.241
7.03	Valor Adicionado Bruto	-6.185	-1.129
7.04	Retenções	-242	-92
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-242	-92
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-6.427	-1.221
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	470.564	73.287
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	351.486	46.332
7.06.02	Receitas Financeiras	119.078	26.955
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	464.137	72.066
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	464.137	72.066
7.08.01	Pessoal	16.730	8.476
7.08.01.01	Remuneração Direta	16.196	8.476
7.08.01.02	Benefícios	328	0
7.08.01.03	F.G.T.S.	206	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	861	969
7.08.02.01	Federais	852	969
7.08.02.03	Municipais	9	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	181.637	19.951
7.08.03.01	Juros	36.421	19.951
7.08.03.03	Outras	145.216	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	264.909	42.670
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	264.909	42.670

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2011</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2010</b>
1	Ativo Total	6.375.153	5.105.236
1.01	Ativo Circulante	1.208.629	310.202
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.072.533	232.456
1.01.03	Contas a Receber	63.492	54.514
1.01.03.01	Clientes	63.492	54.514
1.01.06	Tributos a Recuperar	29.787	9.811
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	29.787	9.811
1.01.07	Despesas Antecipadas	9.713	6.498
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	33.104	6.923
1.01.08.03	Outros	33.104	6.923
1.01.08.03.01	Imóveis Disponíveis à Venda	12.644	0
1.01.08.03.02	Adiantamentos para Aquisição de Imóveis	313	1.075
1.01.08.03.04	Outros Ativos Circulantes	5.266	5.848
1.01.08.03.05	Instrumentos Financeiros Derivativos	14.881	0
1.02	Ativo Não Circulante	5.166.524	4.795.034
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	21.439	22.664
1.02.01.06	Tributos Diferidos	20.973	22.571
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	20.973	22.571
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	466	93
1.02.01.09.03	Depósitos Judiciais	466	93
1.02.02	Investimentos	5.142.183	4.770.625
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	5.142.183	4.770.625
1.02.03	Imobilizado	2.417	1.745
1.02.04	Intangível	485	0

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2011</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2010</b>
2	Passivo Total	6.375.153	5.105.236
2.01	Passivo Circulante	204.783	420.402
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	1.845	970
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	1.845	970
2.01.01.02.01	Salários e Encargos Sociais a Pagar	1.845	970
2.01.02	Fornecedores	12.535	11.803
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	12.535	11.803
2.01.03	Obrigações Fiscais	19.282	5.192
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	19.282	5.192
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	16.435	2.839
2.01.03.01.02	Impostos a Recolher	2.847	2.353
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	145.652	285.777
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	145.652	285.777
2.01.05	Outras Obrigações	21.620	111.160
2.01.05.02	Outros	21.620	111.160
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	15.133
2.01.05.02.04	Instrumentos Financeiros Derivativos	2.771	14.528
2.01.05.02.05	Obrigações por Aquisição de Imóveis	15.013	79.615
2.01.05.02.06	Outros Passivos Circulantes	3.836	1.884
2.01.06	Provisões	3.849	5.500
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	3.849	5.500
2.01.06.01.05	Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	3.849	5.500
2.02	Passivo Não Circulante	2.516.043	1.975.364
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.981.595	1.544.414
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.981.595	1.544.414
2.02.02	Outras Obrigações	4.407	0
2.02.02.02	Outros	4.407	0
2.02.02.02.03	Outros Passivos não circulantes	4.407	0
2.02.03	Tributos Diferidos	530.041	430.950
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	530.041	430.950
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	3.654.327	2.709.470
2.03.01	Capital Social Realizado	2.216.101	1.544.237
2.03.01.01	Capital Social	2.261.996	1.569.935
2.03.01.02	Gastos com Emissão de Ações	-45.895	-25.698
2.03.02	Reservas de Capital	12.247	4.163
2.03.04	Reservas de Lucros	1.161.070	1.161.070
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	264.909	0

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2011 à 30/09/2011</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/09/2011</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2010 à 30/09/2010</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/09/2010</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	91.803	253.156	53.689	132.386
3.01.01	Receita Líquida da Venda de Bens e/ou Serviços	91.803	253.156	53.689	132.386
3.03	Resultado Bruto	91.803	253.156	53.689	132.386
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	167.432	311.333	-8.758	-25.620
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-11.732	-33.711	-9.680	-25.226
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-7.033	-22.693	-8.552	-21.915
3.04.02.02	Honorários da Administração	-996	-2.934	-929	-2.714
3.04.02.04	Plano de Opção de Compra de Ações	-3.703	-8.084	-199	-597
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	180.753	347.354	922	-394
3.04.04.01	Outras Receitas Operacionais	0	0	922	2.924
3.04.04.02	Ganho (perda) na Alienação de Propriedades Para Investimentos	485	-856	0	-3.318
3.04.04.03	Ganho com Valor Justo das Propriedades Para Investimentos	180.268	348.210	0	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.589	-2.310	0	0
3.04.05.01	Outras Despesas Operacionais	-1.589	-2.310	0	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	259.235	564.489	44.931	106.766
3.06	Resultado Financeiro	-116.237	-184.027	-22.728	-47.949
3.06.01	Receitas Financeiras	23.030	133.568	22.625	40.316
3.06.02	Despesas Financeiras	-139.267	-317.595	-45.353	-88.265
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	142.998	380.462	22.203	58.817
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-59.248	-115.553	-10.605	-16.147
3.08.01	Corrente	-5.441	-17.004	-6.941	-10.402
3.08.02	Diferido	-53.807	-98.549	-3.664	-5.745
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	83.750	264.909	11.598	42.670
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	83.750	264.909	11.598	42.670
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	83.750	264.909	11.598	42.670
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,00000	1,73222	0,00000	0,33919

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/09/2011</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/09/2010</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	63.237	634
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	153.156	95.261
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	264.909	42.670
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	281	0
6.01.01.03	Valor Justo das Propriedades para Investimentos	-348.210	0
6.01.01.04	Imposto de Renda Diferido	98.550	6.325
6.01.01.05	Linearização das Receitas de Aluguel	-4.936	0
6.01.01.07	Juros e Variações Monetárias Sobre Empréstimos	77.640	42.674
6.01.01.08	Variação Cambial Líquida	54.923	-10.200
6.01.01.09	Perdas (ganhos) com Instrumentos Financeiros Derivativos	1.915	13.195
6.01.01.10	Plano de Opção de Compra de Ações	8.084	597
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-89.919	-94.627
6.01.02.01	Contas a Receber de Clientes	-4.028	-23.601
6.01.02.02	Impostos a Recuperar	-19.976	-6.578
6.01.02.04	Adiantamento para Aquisição de Imóveis	762	-143.156
6.01.02.05	Imóveis Disponíveis à Venda	0	22.479
6.01.02.06	Outros Ativos	-1.347	-8.983
6.01.02.07	Obrigações por Aquisição de Imóveis	-64.602	60.029
6.01.02.08	Provisão Para Gratificação a Empregados e Adm	-1.651	-1.980
6.01.02.09	Outros Passivos	923	7.163
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-36.946	-944.884
6.02.01	Investimentos em Controladas	0	-93.016
6.02.04	Recebimento na Venda de Propriedades Para Investimentos	76.777	86.961
6.02.05	Aquisição de Imobilizado	-1.004	-938.829
6.02.06	Aquisição de Propriedades Para Investimentos	-112.769	0
6.02.07	Baixa de Imobilizado	50	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	813.786	1.393.450
6.03.01	Aumento de Capital Social	692.062	749.824
6.03.02	Gastos com Emissão de Ações	-20.197	-25.688
6.03.04	Tomada de Empréstimos e Financiamentos	378.016	784.654
6.03.05	Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	-236.095	-115.340
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	840.077	449.200
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	232.456	89.373
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.072.533	538.573

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>Participação dos Não Controladores</b>	<b>Patrimônio Líquido Consolidado</b>
5.01	Saldos Iniciais	1.544.238	4.163	1.161.070	0	0	2.709.471	0	2.709.471
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.544.238	4.163	1.161.070	0	0	2.709.471	0	2.709.471
5.04	Transações de Capital com os Sócios	671.863	8.084	0	0	0	679.947	0	679.947
5.04.01	Aumentos de Capital	692.060	0	0	0	0	692.060	0	692.060
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-20.197	0	0	0	0	-20.197	0	-20.197
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	8.084	0	0	0	8.084	0	8.084
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	264.909	0	264.909	0	264.909
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	264.909	0	264.909	0	264.909
5.07	Saldos Finais	2.216.101	12.247	1.161.070	264.909	0	3.654.327	0	3.654.327

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 30/09/2010****(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	819.210	3.495	13.079	349.756	0	1.185.540	0	1.185.540
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	819.210	3.495	13.079	349.756	0	1.185.540	0	1.185.540
5.04	Transações de Capital com os Sócios	724.564	0	0	0	0	724.564	0	724.564
5.04.01	Aumentos de Capital	749.823	0	0	0	0	749.823	0	749.823
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-25.259	0	0	0	0	-25.259	0	-25.259
5.05	Resultado Abrangente Total	0	597	0	42.670	0	43.267	0	43.267
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	42.670	0	42.670	0	42.670
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	597	0	0	0	597	0	597
5.05.02.06	Plano de Opções de Compra com Ações	0	597	0	0	0	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	335.174	-349.756	0	-14.582	0	-14.582
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	335.174	-349.756	0	-14.582	0	-14.582
5.07	Saldos Finais	1.543.774	4.092	348.253	42.670	0	1.938.789	0	1.938.789

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/09/2011</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/09/2010</b>
7.01	Receitas	274.670	148.091
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	273.296	145.180
7.01.02	Outras Receitas	1.374	2.924
7.01.02.01	Outras Receitas	2.230	0
7.01.02.02	Custos dos Imóveis alugados e Serviços Prestados	-856	0
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	0	-13
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-16.878	-16.187
7.02.04	Outros	-16.878	-16.187
7.02.04.01	Insumos Adquiridos de Terceiros	-16.878	-16.187
7.03	Valor Adicionado Bruto	257.792	131.904
7.04	Retenções	-281	-92
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-281	-92
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	257.511	131.812
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	481.778	40.315
7.06.02	Receitas Financeiras	133.568	40.315
7.06.03	Outros	348.210	0
7.06.03.01	Ajuste valor justo propriedades para investimento	348.210	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	739.289	172.127
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	739.289	172.127
7.08.01	Pessoal	18.636	10.002
7.08.01.01	Remuneração Direta	17.814	10.002
7.08.01.02	Benefícios	490	0
7.08.01.03	F.G.T.S.	332	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	138.149	31.191
7.08.02.01	Federais	137.410	31.191
7.08.02.03	Municipais	739	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	317.595	88.264
7.08.03.01	Juros	172.359	88.264
7.08.03.03	Outras	145.236	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	264.909	42.670
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	264.909	42.670

## 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 as demonstrações financeiras relativas ao trimestre encerrado em 30 de setembro de 2011.

#### INVESTIMENTOS - ASSINATURA MOU BTG

No dia 14 de setembro de 2011, assinamos um memorando de entendimentos referente à incorporação da BTG/WTORRE Properties através da emissão de novas ações da BR Properties. A transação contempla a aquisição por parte da BR Properties de um portfólio de propriedades das classes A e Triplo A, distribuídas nos segmentos de escritórios, galpões industriais e de logística e varejo, com presença nacional nos principais mercados de imóveis comerciais do país. Este portfólio de propriedades soma cerca de 750 mil m<sup>2</sup> de área locável – ABL, que somada à área locável do portfólio da BR Properties, resulta em mais de 2,1 milhões de m<sup>2</sup> de área locável de imóveis comerciais, com valor de mercado superior a R\$10 bilhões. O processo de auditoria legal, técnica e contábil/ fiscal está em curso, com conclusão prevista para o final de novembro.

#### DESCRIÇÃO DOS NEGÓCIOS

O terceiro trimestre foi marcado pelo contínuo aumento na geração de receitas da Companhia, bem como ganhos reais expressivos nas novas negociações e revisões de contratos existentes e uma manutenção em níveis historicamente baixos de nossa vacância financeira.

A receita líquida totalizou R\$91,8 milhões no 3T11, um aumento de 71% em relação ao mesmo período de 2010.

Durante o período, nossas receitas de locação foram divididas entre os três segmentos de negócios em que atuamos na seguinte proporção.

- Segmento de Escritórios: as receitas do segmento totalizaram R\$ 44,9 milhões, um aumento de 92% sobre o mesmo período de 2010, e representando 46% da receita total de locação;
- Segmento de Industriais: as receitas do segmento totalizaram R\$ 40,7 milhões, um aumento de 19% sobre o mesmo período de 2010, e representando 42% da receita total de locação;
- Segmento de Varejo: as receitas do segmento totalizaram R\$ 11,2 milhões, um aumento de 20678% sobre o mesmo período de 2010, e representando 12% da receita total de locação.

O EBITDA Ajustado, que exclui despesas não caixa, como provisão de bônus e plano de opções, totalizou R\$ 84,9 milhões, um aumento de 87% sobre o 3T10, atingindo uma margem EBITDA de 93%, a maior do segmento. O ganho de escala operacional com a adição de novos imóveis ao portfólio pôde ser observado, uma vez que as despesas que incorremos para administrar os mesmos não aumentam na mesma proporção das receitas.

O Lucro Líquido apurado no 3T11 foi de R\$83,7 milhões e o acumulado do ano de R\$264,9 milhões.

#### PRINCIPAIS FATOS OPERACIONAIS OCORRIDOS NO 3T11

##### Novas Locações

No trimestre, registramos locações de 5.312 m<sup>2</sup> de ABL, representando cerca de R\$1,9 milhão em receita anual.

##### Leasing spreads

No período, nossos ganhos reais (líquido de inflação) nas revisões de contratos existentes totalizaram 24,1% e 17,1% para escritórios e imóveis de varejo, respectivamente, e 12,0% nas novas locações de áreas vagas de escritório. Não efetuamos revisões ou novas locações de imóveis industriais no período,

## Comentário do Desempenho

bem como não locamos novas áreas de varejo. Este resultado, especialmente no segmento de escritórios, demonstra uma adequação do portfólio da BR Properties aos aluguéis atualmente praticados no mercado, onde estamos nos aproveitando do bom momento de mercado para atualizar contratos com valores defasados para níveis condizentes com as características técnicas e localização dos respectivos imóveis.

### Vacância

Mantivemos nossa taxa de vacância consideravelmente abaixo dos principais mercados comerciais do país, ao apresentar uma vacância financeira de 1,5% e física de 0,9% no 3T11.

### Empreendimentos em Construção

Nossos desenvolvimentos seguem em ritmo acelerado. Prevemos a entrega do *retrofit* do Edifício Manchete, com cerca de 28.600 m<sup>2</sup> de área locável, para o 4º trimestre deste ano, marcando a reinserção de um marco arquitetônico à cidade do Rio de Janeiro. As obras de construção do Edifício Cidade Jardim, com cerca de 13.500 m<sup>2</sup> de área locável, localizado na região da Faria Lima em São Paulo estão com sua estrutura na nona laje e as obras de construção do complexo de escritórios Panamérica Park II, com área total de cerca de 29.000 m<sup>2</sup>, também em São Paulo, foram recém iniciadas. No próximo mês de novembro estaremos concluindo mais uma expansão do CD Castelo, que atingirá área locada de cerca de 70.000m<sup>2</sup>. Paralelamente a construção de novos edifícios, estamos revitalizando e atualizando as instalações dos Edifícios Henrique Schaumann, Alexandre Dumas, MV9, São José e Santo Antonio.

### Eventos Subsequentes

Em 27 de outubro de 2011, assinamos contrato de locação para parte do Ed. Manchete com a Statoil Brasil Óleo e Gás Ltda. O prazo do contrato é de 120 meses e o locatário ocupará uma área de 14,4 mil m<sup>2</sup>, além de 132 vagas de garagem. O contrato, assinado antes da entrega do retrofit do imóvel, é um atestado à qualidade do projeto, bem como da escassez de estoque de qualidade no centro do Rio, atualmente um dos mercados mais demandados do mundo. Continuamos ativamente buscando novos locatários para a área remanescente do imóvel que, uma vez completo, será o único imóvel de qualidade Tripla A entregue na região do Flamengo no Rio de Janeiro em 2011.

## RECURSOS HUMANOS

O quadro de pessoal ao final do 3T11 era de 43 funcionários, todos empregados no endereço da controladora na cidade de São Paulo/ SP, o mesmo que ao do 2T11. Nos anos de 2010 e 2009, o "turnover" de funcionários foi de 16% e 12%, respectivamente.

## 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\$ 20,30/ação. As ações da Companhia são negociadas no ambiente do Novo Mercado na Bolsa de Valores de São Paulo (Bovespa), e cuja cotação no fechamento do pregão do dia 30 de setembro de 2011 era de R\$ 17,08/ação.

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

Continuamos acreditando no momento extraordinário em que se encontra o mercado imobiliário comercial brasileiro, e os benefícios que o mesmo trará para os indicadores financeiros e operacionais da Companhia nos próximos trimestres. Os projetos adquiridos ao decorrer de 2010 começam a demonstrar seu potencial de geração de valor, à medida que os mesmos são locados. A redução da vacância bem como a contínua diluição do custo fixo da Companhia tornará possível a contínua expansão nas margens financeiras da Companhia, tornando a mesma na mais rentável de seu segmento.

## Notas Explicativas

### 1. Contexto operacional

A BR Properties S.A. é uma Sociedade anônima de capital aberto, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo.

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”). Excepcionalmente, a Companhia desenvolve e contrata com terceiros a construção de novos imóveis, os quais serão incorporados ao seu portfólio para locação.

Durante o período de 01 de janeiro a 30 de setembro de 2011, a Companhia, por meio de suas controladas, realizou as seguintes transações envolvendo propriedades integrantes do seu portfólio:

Em 04 de fevereiro de 2011, a controlada BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda. celebrou escritura de venda e compra, por meio da qual alienou ao Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário, administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., as unidades autônomas de sua propriedade, representada pelos escritórios de nº 11, 12, 21, 22, 31, 32, 41, 42, 61, 62, 71, 72, 81, 82, 91, 92, 101, 102, 111, 112, 121, 122, 131, 132 e 141, com ABL total de 6.230m<sup>2</sup>, todos localizados no “Condomínio Edifício Athenas”, situado na Rua Dr. Fernandes Coelho, nº 64, no 45º Subdistrito, Pinheiros, São Paulo/SP, encerrando sua participação neste Imóvel. O preço de venda foi de R\$34.500 e faz parte da estratégia da Companhia em reciclar seu portfólio.

Em 11 de fevereiro de 2011, a BRPR XVI Empreendimentos e Participações Ltda, finalizou a aquisição junto a Anhanguera do Brasil Projetos Ltda, um terreno, no município de Louveira – SP, com área total de 51.726m<sup>2</sup>, pelo valor de R\$9.526. Este terreno será utilizado no projeto de expansão do imóvel DP Louveira 1 e 3.

Em 11 de fevereiro de 2011, a subsidiária BRPR XXXI Empreendimentos e Participações Ltda, adquiriu junto a Anhanguera do Brasil Projetos Ltda, um terreno no Município de Louveira – SP, com área total de 51.571,68m<sup>2</sup>, pelo valor de R\$9.500 que será utilizado no projeto de expansão do imóvel DP Louveira 7.

Em 03 de março de 2011, a controlada BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda. celebrou escritura de venda e compra, através da qual alienou ao Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário, representada por sua gestora, Kinea Investimentos Ltda., as unidades autônomas de sua propriedade, representadas pelos escritórios de números 21, 22, 31, 41, 42, 51, 71, 81, 82, 91 e 92, todos localizados no “Edifício Joaquim Floriano”, na Rua Joaquim Floriano, nº 913, na Cidade e Estado de São Paulo, encerrando sua participação neste Imóvel. A venda, que faz parte da estratégia de reciclagem de ativos da Companhia, foi feita pelo valor de R\$ 22.400.

## Notas Explicativas

### 1. Contexto operacional--continuação

Em 05 de abril de 2011, a controlada BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda. celebrou escritura de venda e compra, por meio da qual alienou para Agropecuária JPL Ltda., a unidade autônoma de sua propriedade representada pelo escritório de nº 32, localizado no Edifício Number One, situado na Alameda Vicente Pinzon, nº 144, no 28º subdistrito, Jardim Paulista – São Paulo/SP. O preço de venda foi de R\$715.

Em 06 de abril de 2011, a controladora BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda. celebrou a escritura de venda e compra, por meio da qual alienou para Monest Empreendimento e Participação Ltda, a unidade autônoma de sua propriedade representada pelo escritório de nº 1102, localizado no Condomínio Edifício Berrini 1681, situado na Avenida Luiz Carlos Berrini, nº 1681 – 15º Oficial de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo/SP, O preço de venda foi de R\$3.000.

Em 16 de junho de 2011, a controlada BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda. celebrou escritura de venda e compra, por meio da qual alienou para Agropecuária JPL Ltda., a unidade autônoma de sua propriedade representada pelo escritório de nº 123, localizado no Edifício Number One, situado na Alameda Vicente Pinzon, nº 144, no 28º subdistrito, Jardim Paulista – São Paulo/SP. O preço de venda foi de R\$725.

Em 11 de julho de 2011, a controlada BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda. celebrou escritura de venda e compra, por meio da qual alienou para Marta Cristina Soares de Freitas Santos, a unidade autônoma de sua propriedade representada pelo escritório de nº 122, localizado no Edifício Number One, situado na Alameda Vicente Pinzon, nº 144, no 28º subdistrito, Jardim Paulista – São Paulo/SP. O preço de venda foi de R\$700.

Em 17 de agosto de 2011, a controlada BRPR I Empreendimentos e Participações Ltda. celebrou escritura de compra e venda, por meio da qual alienou para Scaranelo Litoral Intermediações, Participações e Empreendimentos Ltda., a unidade autônoma de sua propriedade representada pelo prédio sob nº 1.280, localizado na Avenida Piraporinha, São Bernardo do Campo/SP. O Preço de venda foi de R\$ 13.250.

Em 25 de agosto de 2011, a controlada BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda. celebrou termo comercial, por meio do qual alienou para Antonio Ros Ros, a unidade autônoma de sua propriedade representada pelos escritórios de nº 101 e 102, localizado no Edifício Number One, situado na Alameda Vicente Pinzon, nº 144, no 28º subdistrito, Jardim Paulista – São Paulo/SP. O preço de venda foi de R\$ 1.465.

Em 16 de setembro de 2011, a controlada BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda. celebrou compromisso de venda e compra, por meio da qual alienou para CMG ING Participações Ltda, as unidades autônomas de sua propriedade representada pelos escritórios de nº 31, 61 e 71, localizado no Edifício Midas, situado na Alameda Vicente Pinzon, nº 173, , Jardim Paulista – São Paulo/SP. O preço de venda foi de R\$ 7.400.

## Notas Explicativas

### 1. Contexto operacional--continuação

Em 16 de setembro de 2011, a controlada BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda. celebrou compromisso de venda e compra, por meio da qual alienou para Almeida Filho Consultoria e Negócios Imobiliários Ltda, a unidade autônoma de sua propriedade representada pelo escritório de nº 31, localizado no Edifício Network Empresarial, situado na Avenida Cardoso de Melo, nº 1340, no 28º subdistrito, Jardim Paulista – São Paulo/SP. O preço de venda foi de R\$ 1.760.

Todas as alienações ocorridas no período fazem parte da estratégia da Companhia em reciclar seu portfólio.

Durante o período de 01 de janeiro a 30 de setembro de 2011, a Companhia, diretamente ou por meio de suas controladas, também efetuou as seguintes operações de captação de recursos financeiros:

Em apoio à expansão do portfólio, no início de janeiro de 2011, a Companhia realizou a reabertura de colocação de títulos de dívida no mercado internacional, por meio de emissão de US\$85 milhões (aproximadamente R\$142,5milhões) em bônus perpétuos, com juros fixos e opção de resgate antecipado (total ou parcial) exclusivamente pelo emissor a partir do final do 5.º ano de vigência da emissão. Simultaneamente a esta colocação, a Companhia contratou um instrumento derivativo (“swap”) de proteção para que o custo total com juros (uma vez que a característica perpétua dos títulos não acarreta para a Companhia nenhum risco de caixa relacionado a pagamento de seu principal) nos primeiros 5 anos de existência destes bônus permaneça atrelado à variação do CDI, em linha com as políticas financeiras determinadas pelo Conselho de Administração para evitar a exposição indevida a riscos cambiais.

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

As CCIs foram formalizadas por meio de Instrumento Particular de Emissão Privada de Cédulas de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural, celebrada entre o Fundo, na qualidade de emissor, e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de instituição custodiante. Adicionalmente, o Fundo celebrou com a Brazilian Securities Companhia de Securitização (“Brazilian Securities”) um Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças (“Contrato de Cessão”) por meio do qual o Fundo cedeu à Brazilian Securities os créditos imobiliários decorrentes dos contratos de locações dos imóveis de sua propriedade, para fins de viabilizar uma operação de securitização, que se dará com a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”). O Fundo receberá pela cessão o valor de R\$235.528, corrigido pela TR+10,30% a.a, nos termos do Contrato de Cessão. Para fins de garantir a integral satisfação das obrigações assumidas pelo Fundo no Contrato de Cessão, na Escritura e nas CCIs, a Companhia alienou fiduciariamente à Brazilian Securities a totalidade das quotas de emissão do Fundo de sua titularidade e prestou fiança em favor da Brazilian Securities.

## Notas Explicativas

### 1. Contexto operacional--continuação

Conforme fato relevante de 14 de setembro de 2011, a Companhia e a Wtorre Properties S.A. (“Wtorre”) divulgaram a celebração, em conjunto com o Banco BTG Pactual S.A. (“BTG”), de memorando de entendimentos tendo por objetivo a incorporação, pela Companhia, de 100% das ações de emissão da Wtorre. A efetivação da referida incorporação de ações está sujeita, entre outras condições, às aprovações societárias da Companhia, do BTG e da Wtorre, à negociação de contratos definitivos e à conclusão satisfatória de diligências em cada uma das Companhias envolvidas.

Em 30 de setembro de 2011, a Companhia possui uma carteira de imóveis para locação em várias regiões do Brasil, assim distribuídos:

Imóveis	Quantidade	ABL (m2) (Não revisado)
Edifícios de Escritório	37	288.449
Galpões Industriais e Logísticos	25	753.684
Comércio Varejista	29	100.886
<b>TOTAL</b>	<b>91</b>	<b>1.143.019</b>

### 2. Apresentação das informações trimestrais

#### 2.1 Base de preparação das informações trimestrais individuais e consolidadas

As presentes informações trimestrais foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 11 de novembro de 2011.

As informações trimestrais Individuais da Companhia foram elaboradas de acordo com o CPC 21 – Demonstração Intermediária e as informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o CPC 21 e IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, emitida pelo International Accounting Standards Board – IASB, bem como as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais – ITR.

As informações trimestrais incluem estimativas referentes às provisões para créditos de liquidação duvidosa, valorização de instrumentos financeiros, valor justo das propriedades para investimentos, determinação de provisões para tributos e outras similares. Portanto, os resultados reais podem apresentar variações em relação a essas estimativas.

A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo CPC e pelo IASB que estavam em vigor em 30 de setembro de 2011.

## Notas Explicativas

### 2. Apresentação das informações trimestrais -- continuação

#### 2.1 Base de preparação das informações trimestrais individuais e consolidadas - - continuação

Na data de elaboração destas informações financeiras intermediárias, os seguintes IFRS, Alterações e Interpretações do IFRIC haviam sido publicados, porém não eram de aplicação obrigatória:

Normas e alterações de normas		Aplicação obrigatória: exercícios iniciados a partir de:
Alterações ao IAS 12	Impostos diferidos – Recuperação dos Ativos Subjacentes	1º de janeiro de 2012
IFRS 9	Instrumentos financeiros	1º de janeiro de 2013
IFRS 10	Demonstrações Contábeis Consolidadas	1º de janeiro de 2013
IFRS 11	Acordos em Conjunto	1º de janeiro de 2013
IFRS 12	Divulgação de Participações em Outras Entidades	1º de janeiro de 2013
IFRS 13	Mensuração a Valor Justo	1º de janeiro de 2013
IAS 19 revisado	Benefícios a empregados	1º de janeiro de 2013
IAS 27 revisado	Demonstrações Contábeis Separadas	1º de janeiro de 2013
IAS 28 revisado	Investimentos em Coligadas e em Controladas em Conjunto	1º de janeiro de 2013

## **Notas Explicativas**

### **2. Apresentação das informações trimestrais -- continuação**

#### **2.1 Base de preparação das informações trimestrais individuais e consolidadas - - continuação**

A Companhia está atualmente analisando o impacto da aplicação destas normas, alterações e interpretações. Baseando-se nas análises preliminares realizadas até a presente data, a Companhia estima que sua aplicação não terá um impacto significativo sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas no período de aplicação inicial.

### **3. Sumário das principais práticas contábeis**

As principais práticas contábeis adotadas na elaboração dessas informações trimestrais estão descritas a seguir:

## Notas Explicativas

### 3. Sumário das principais práticas contábeis -- continuação

#### 3.1 Bases de consolidação

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

	30/09/2011 e 31/12/2010	
	Percentual de participação Direta	Critério de Consolidação
BRPR I Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	Integral
BRPR II Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	Integral
BRPR III Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	Integral
BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	Integral
BRPR V Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	Integral
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	Integral
BRPR VIII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	Integral
BRPR IX Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	Integral
BRPR X Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	Integral
BRPR XI Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	Integral
BRPR XII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	Integral
ESA SPE Empreendimentos e Participações Ltda.	50,00%	Proporcional
BRPR XIV Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	Integral
BRPR XV Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	Integral
BRPR XVI Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	Integral
BRPR XVII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	Integral
BRPR XVIII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	Integral
SPE PP II Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	Proporcional
BRPR XX Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	Integral
BRPR XXI Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	Integral
BRPR XXII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	Integral
BRPR XXIII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	Integral
BRPR XXIV Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	Integral
BRPR XXV Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	Integral
BRPR XXVII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	Integral
BRPR XXVIII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	Integral
BRPR XXIX Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	Integral
BRPR XXX Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	Integral
BRPR XXXI Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	Integral
BRPR XXXII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	Integral
BRPR XXXIII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	Integral
BRPR XXXIV Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	Integral
BRPR XXXV Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	Integral
BRPR XXXVI Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	Integral
BRPR XXXVII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	Integral
Fundo de investimento Ventura II	50,00%	Proporcional
Fundo de investimento Imobiliário Comercial Progressivo II	100,00%	Integral
BRPR A Adm. de Ativos Imobiliários Ltda	99,99%	Integral
BRPR Participações S/A	100,00%	Integral

## Notas Explicativas

### 3. Sumário das principais práticas contábeis -- continuação

#### 3.1 Bases de consolidação--Continuação

Os resultados das subsidiárias (inclusive Fundos de Investimento Imobiliário) durante os períodos encerrados em 30 de setembro de 2011 e 2010 estão incluídos nas demonstrações consolidadas do resultado desde a data da sua aquisição.

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

As práticas e políticas contábeis foram aplicadas de forma uniforme nas empresas consolidadas. Todos os saldos e transações entre as empresas foram eliminados na consolidação.

#### 3.2 Reconhecimento de receita

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

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

#### 3.3 Conversão de saldos denominados em moeda estrangeira

A moeda funcional da Companhia e de suas controladas é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das informações financeiras da controladora e controladas.

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.

## Notas Explicativas

### 3. Sumário das principais práticas contábeis -- continuação

#### 3.4 Caixa e equivalentes de caixa

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

#### 3.5 Contas a receber de clientes

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

#### 3.6 Investimentos em controladas

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

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

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

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

## Notas Explicativas

### 3. Sumário das principais práticas contábeis -- continuação

#### 3.7 Arrendamentos mercantis

Os arrendamentos mercantis para os quais a Companhia não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios da posse do ativo são classificados como arrendamentos mercantis operacionais. Aluguéis contingentes são reconhecidos como receita ao longo do tempo em que eles são auferidos.

#### 3.8 Propriedades para investimento

Propriedades para investimento são inicialmente mensuradas ao custo, incluindo custos da transação. Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimento são apresentadas ao valor justo, que reflete as condições de mercado na data do balanço. Ganhos ou perdas resultantes de variações do valor justo das propriedades para investimento são incluídos na demonstração do resultado no exercício em que forem gerados.

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

#### 3.9 Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

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

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

#### 3.10 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.

## Notas Explicativas

### 3. Sumário das principais práticas contábeis -- continuação

#### 3.11 Tributação

##### Impostos sobre as receitas de aluguel e de serviços prestados

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

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

Esses encargos são apresentados como deduções das receitas de aluguel e de serviços prestados, conforme demonstrado na Nota 14.

##### Imposto de renda e contribuição social – correntes

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

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

##### Impostos diferidos

Imposto diferido é gerado por diferenças temporárias na data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis.

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

O valor contábil dos impostos diferidos ativos é revisado em cada data do balanço e baixado na extensão em que não é mais provável que lucros tributáveis estarão disponíveis para permitir que todo ou parte do ativo tributário diferido venha a ser utilizado.

## Notas Explicativas

### 3. Sumário das principais práticas contábeis -- continuação

#### 3.11 Tributação -- continuação

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 exercício 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.

#### 3.12 Pagamento baseado em ações

Os principais executivos e administradores da Companhia possuem remuneração baseada num plano de opção de compra de ações. A Companhia mensura o custo desta remuneração com base no valor justo dos instrumentos patrimoniais na data da sua outorga. A estimativa do valor justo dos pagamentos com base em ações requer a determinação do modelo de avaliação mais adequado para a concessão de instrumentos patrimoniais, o que depende dos termos e condições da concessão. Isso requer também a determinação dos dados mais adequados para o modelo de avaliação, incluindo a vida esperada da opção, volatilidade e rendimento de dividendos e correspondentes premissas. As premissas e modelos utilizados para estimar o valor justo dos pagamentos baseados em ações são divulgados na Nota 13. As despesas dessas transações são reconhecidas no resultado durante o período em que os serviços são prestados em contrapartida de uma reserva de capital.

#### 3.13 Outros benefícios a empregados

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

#### 3.14 Lucro por ação

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

## Notas Explicativas

### 3. Sumário das principais práticas contábeis -- continuação

#### 3.15 Ajuste a valor presente de ativos e passivos

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

#### 3.16 Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

##### Julgamentos

A preparação das informações financeiras requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos na data base das informações financeiras. 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.

##### Estimativas e premissas

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

##### *Valor justo das propriedades para investimento*

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

##### *Transações com pagamentos baseados em ações*

A Companhia mensura o custo destas transações baseando-se nos critérios descritos na Nota 3.12 Pagamento baseado em ações.

##### *Valor justo de instrumentos financeiros*

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

## Notas Explicativas

### 3. Sumário das principais práticas contábeis -- continuação

#### 3.17 Custos com captação de recursos próprios

Os custos incorridos na captação de recursos próprios são contabilizados em conta específica redutora de patrimônio líquido.

#### 3.18 Instrumentos financeiros

##### a) 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.

##### b) Mensuração subsequente

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

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

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.

## Notas Explicativas

### 3. Sumário das principais práticas contábeis -- continuação

#### 3.18 Instrumentos financeiros -- continuação

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.

### 4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2011	31/12/2010	30/09/2011	31/12/2010
Caixa e bancos	1.543	1.595	15.907	3.040
Aplicações financeiras	861.779	80.845	1.056.626	229.416
	<b>863.322</b>	<b>82.440</b>	<b>1.072.533</b>	<b>232.456</b>

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros fins, sendo que a Companhia considera equivalente de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e que esteja sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. As aplicações financeiras da Companhia estão representadas por Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) ou operações compromissadas lastreadas em CDBs e debêntures de emissão de instituições financeiras de primeira linha, e são resgatáveis em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações. As aplicações são classificadas como equivalentes de caixa, conforme a descrição do CPC 3 (IAS 7).

A Companhia tem políticas de investimentos financeiros que determinam que os investimentos se concentrem em valores mobiliários de baixo risco e aplicações em instituições financeiras de primeira linha, as quais são substancialmente remuneradas com base em percentuais da variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

## Notas Explicativas

### 5. Contas a receber de clientes

	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
Aluguéis a Receber	<b>38.946</b>	37.353
Linearização de Receita de Aluguel	<b>22.773</b>	17.804
Contas a receber na venda de propriedades para investimento	<b>2.400</b>	-
Quotas de Condomínio	<b>5</b>	-
Provisão para devedores duvidosos	<b>(632)</b>	(643)
	<b>63.492</b>	54.514

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

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

	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
Saldo no início do período	643	563
Complemento de provisão no período	-	98
Valores baixados da provisão	(11)	(18)
Saldo final do período	<b>632</b>	643

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 clientes.

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.

## Notas Explicativas

### 6. Impostos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2011	31/12/2010	30/09/2011	31/12/2010
Imposto de renda retido na fonte	<b>10.785</b>	6.783	<b>15.813</b>	8.255
Antecipações de imposto de renda e contribuição social	<b>199</b>	302	<b>13.930</b>	1.518
Outros	<b>1</b>	1	<b>44</b>	38
	<b>10.985</b>	7.086	<b>29.787</b>	9.811

### 7. Investimentos

	Controladora	
	30/09/2011	31/12/2010
Participações em controladas	<b>3.314.070</b>	3.078.971
	<b>3.314.070</b>	3.078.971

#### 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 2011. O valor contábil do investimento em 30 de setembro de 2011 era de R\$ 3.314.070 e o resultado de equivalência patrimonial de R\$ 351.486 para o período de 9 meses findo naquela data estão assim demonstrados:

## Notas Explicativas

### 7. Investimentos -- continuação

#### a) Informações sobre as empresas controladas -- continuação

	Ações / Quotas	Patrimônio Líquido	Resultado do Período	30/09/2011		31/12/2010
				Valor contábil do investimento	Resultado de equivalência patrimonial	Valor contábil do investimento
<b>Sociedades controladas diretas</b>						
BRPR I Empreendimentos e Participações Ltda.	101241499	223.620	17.812	223.620	17.812	205.734
BRPR II Empreendimentos e Participações Ltda.	33.015.999	114.563	12.618	114.563	12.618	101.945
BRPR III Empreendimentos e Participações Ltda.	23.784.999	103.693	14.181	103.693	14.181	86.705
BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda.	75.396.619	122.495	4.239	122.495	4.239	118.256
BRPR V Empreendimentos e Participações Ltda.	56.868.999	125.592	30.084	125.592	30.084	95.508
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	23.799.399	64.424	3.395	64.424	3.395	61.028
BRPR VIII Empreendimentos e Participações Ltda.	15.000.999	30.932	(7.710)	30.932	(7.710)	38.641
BRPR IX Empreendimentos e Participações Ltda.	15.208.770	60.053	7.033	60.053	7.033	53.020
BRPR X Empreendimentos e Participações Ltda.	100.450.999	161.529	15.019	161.529	15.019	125.773
BRPR XI Empreendimentos e Participações Ltda.	42.655.999	99.601	19.403	99.601	19.403	72.698
BRPR XII Empreendimentos e Participações Ltda.	200.999	191	-	191	-	191
BRPR XIV Empreendimentos e Participações Ltda.	31.630.999	118.357	44.588	118.357	44.588	73.769
BRPR XV Empreendimentos e Participações Ltda.	8.670.999	17.600	796	17.600	796	16.804
BRPR XVI Empreendimentos e Participações Ltda.	108.031.999	174.471	(5.990)	174.471	(5.990)	170.159
BRPR XVII Empreendimentos e Participações Ltda.	5.500.999	13.994	3.593	13.994	3.593	10.402
BRPR XVIII Empreendimentos e Participações Ltda.	65.141.201	101.621	(20.042)	101.621	(20.042)	116.662
BRPR XX Empreendimentos e Participações Ltda.	24.120.058	60.543	32.702	60.543	32.702	27.841
BRPR XXI Empreendimentos e Participações Ltda.	100.999	482	19	482	19	464
BRPR XXII Empreendimentos e Participações Ltda.	42.019.129	54.131	(656)	54.131	(656)	54.787
BRPR XXIII Empreendimentos e Participações Ltda.	33.175.154	56.675	15.624	56.675	15.624	41.050
BRPR XXIV Empreendimentos e Participações Ltda.	98.816.472	152.140	12.376	152.140	12.376	139.765
BRPR XXV Empreendimentos e Participações Ltda.	186.520.999	263.752	23.978	263.752	23.978	203.437
BRPR XXVII Empreendimentos e Participações Ltda.	250.459.999	431.010	35.518	431.010	35.518	285.594
BRPR XXVIII Empreendimentos e Participações Ltda.	59.999	51	(1)	50	(1)	53
BRPR XXIX Empreendimentos e Participações Ltda.	27.050.905	49.019	3.806	49.019	3.806	45.212
BRPR XXX Empreendimentos e Participações Ltda.	1.975.243	74.575	4.654	74.575	4.654	69.921
BRPR XXXI Empreendimentos e Participações Ltda.	14.465.893	79.253	939	79.253	939	71.114
BRPR XXXII Empreendimentos e Participações Ltda.	9.999	-	(8)	-	(8)	9
BRPR XXXIII Empreendimentos e Participações Ltda.	9.999	9	(1)	9	(1)	9
BRPR XXXIV Empreendimentos e Participações Ltda.	9.999	9	-	9	-	10
BRPR XXXV Empreendimentos e Participações Ltda.	9.999	9	-	9	-	9
BRPR XXXVI Empreendimentos e Participações Ltda.	9.999	9	-	9	-	9
BRPR XXXVII Empreendimentos e Participações Ltda.	37.086.276	107.595	17.060	107.595	17.060	90.535
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	400.999	2.432	1.585	2.432	1.585	847
BRPR Participações S/A	151.000	56	(31)	56	(32)	36
<b>Fundos de investimento imobiliários</b>						
Fundo de investimento Ventura II	21705.000	933.770	102.829	29.263	3.222	106.485
Fundo de investimento Comercial Progressivo II	21215.171	372.678	42.226	372.678	42.226	566.451
<b>Sociedades controle compartilhado</b>						
SPE PP II Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.961.750	71.444	32.365	35.722	16.183	19.389
ESA SPE Empreendimentos e Participações Ltda.	4.375.500	23.844	6.546	11.922	3.273	8.649
				<b>3.314.070</b>	<b>351.486</b>	<b>3.078.971</b>

Os percentuais de participação da Companhia nas empresas controladas estão demonstrados na Nota 3.1

## Notas Explicativas

### 7. Investimentos--Continuação

#### b) Informações sobre os principais grupos de ativo, passivo e resultado das empresas controladas em conjunto em 30 de setembro de 2011

	ATIVO			PASSIVO			
	Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Patrimônio líquido	
						Total	
ESA SPE Empreendimentos e Participações Ltda.	708	38.688	39.396	666	14.886	23.844	39.396
SPE PP II Empreend Imobiliários Ltda.	1.101	96.263	97.364	113	25.807	71.444	97.364
Fundo de investimento Ventura II	57.510	877.644	935.154	245	1.139	933.770	935.154
	<b>59.319</b>	<b>1.012.595</b>	<b>1.071.914</b>	<b>1.024</b>	<b>41.832</b>	<b>1.029.058</b>	<b>1.071.914</b>

	Demonstração do Resultado				
	Receita bruta de aluguéis e serviços	Impostos, abatimentos e custos dos imóveis alugados	Despesas / Receitas operacionais	Imposto de renda e contribuição social	Resultado do período
ESA SPE Empreendimentos e Participações Ltda.	1.332	(123)	8.407	(3.070)	6.546
SPE PP II Empreend Imobiliários Ltda.	503	(18)	48.381	(16.500)	32.366
Fundo de investimento Ventura II	51.176	-	51.562	-	102.828
	<b>53.011</b>	<b>(141)</b>	<b>108.440</b>	<b>(19.570)</b>	<b>141.740</b>

### 8. Propriedades para investimento (consolidado)

Saldo anterior 31 de dezembro de 2010	4.770.625
Aquisições (a)	<b>112.769</b>
Baixas (b)	<b>(76.777)</b>
Transferências IDV (c)	<b>(12.644)</b>
Ajuste para valor justo	<b>348.210</b>
<b>Saldo atual 30 de setembro de 2011</b>	<b>5.142.183</b>

(a) Incluem principalmente gastos com retrofit no Edifício Manchete (RJ) e na construção do Edifício Cidade Jardim (SP).

(b) Corresponde principalmente ao valor das vendas de unidades autônomas de escritório do Edifício Number One (Conjuntos 31,122e 123), e as vendas dos Edifícios Athenas, Joaquim Floriano e Auto Shopping Piraporinha..

(c) Corresponde à transferência para o grupo circulante da parcela desapropriada do imóvel Auto Shopping Piraporinha, Edifício Midas, Edifício Network Empresarial, Edifício Berrini e das unidades autônomas dos escritórios do Edifício Number One (Cj. 101/102) em decorrência dos compromissos de compra e venda, firmados durante o período.

## Notas Explicativas

### 8. Propriedades para Investimento (consolidado)--continuação

As propriedades para investimento são registradas a valor justo, que foi determinado com base em avaliações realizadas pela empresa CB Richard Ellis Ltda. ("CBRE"), avaliadores independentes, em 31 de dezembro de 2010 e por especialistas internos na data base de 30 de setembro de 2011. O valor justo dos imóveis foi determinado com base em transações de propriedades comparáveis (tipo de propriedade, localização, perfil de ocupação e qualidade do imóvel) observadas no mercado. Os dados de mercado obtidos foram utilizados como base para aplicação do método de avaliação recomendado pelo International Valuation Standards Committee

(Comitê de Normas Internacionais de Avaliação). Para a avaliação foram utilizadas as seguintes premissas principais:

	<b>2010</b>
Taxa de desocupação de longo prazo (%)	<b>5%</b>
Crescimento de longo prazo em taxas reais de aluguel (%)	<b>De acordo com a condição específica do imóvel</b>
Taxa de desconto	<b>10% a.a. - 15%a.a.</b>

- **Inflação:** Não foi considerada inflação nos valores do fluxo, uma vez que a análise foi realizada utilizando moeda constante;
- **Crescimento Real dos Valores de Locação:** De acordo com as análises realizadas pela CBRE, foram considerados crescimentos reais dos valores de locação utilizando como base propriedades comparáveis, através de premissas de mercado. Os valores oscilaram tanto positivamente como negativamente de acordo com o valor de locação atual e características específicas do imóvel;
- **Vacância Futura:** Para propriedades com vacância atual foi utilizada a premissa de ocupação gradual ao longo de um prazo determinado. Em média, principalmente em propriedades com mais de um locatário, foi considerada uma vacância futura 5%;
- **Taxas de Desconto para precificação das Propriedades:** Os fluxos de caixa das propriedades foram descontados através da utilização de taxas de mercado, variando de acordo com características específicas das propriedades com base em dados observados no mercado. As taxas utilizadas para desconto dos fluxos oscilaram entre 10% e 15% a.a.

## Notas Explicativas

### 8. Propriedades para Investimento (consolidado)--Continuação

Durante os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2011 e 2010, os valores de locação apresentam os seguintes percentuais de crescimento real:

Segmento	30/09/2011	30/09/2010
Escritório	<b>28,8%</b>	13,4%
Galpões (a)	<b>0%</b>	7,1%
Varejo (b)	<b>9,9%</b>	0,0%

(a) Não houve renegociação de galpões para o período findo em 30 de setembro de 2011.

(b) Não houve renegociação de varejo para o período findo em 30 de setembro de 2010.

Com base nas análises da carteira de imóveis elaboradas pela Administração da Companhia, o saldo das propriedades para investimento de R\$ 5.142.183 em 30 de setembro de 2011 reflete as condições de mercado naquela data.

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

## Notas Explicativas

### 9. Empréstimos e financiamentos

Finalidade	Encargos financeiros	Vencimento final	30/set/11	31/dez/10
Aquisição do Edifício KPMG Tower (a)	IGPM+8,84% a.a.	17/04/2017	10.488	11.093
Aquisição do Condomínio Panamérica Park e Ed. Plaza Centenário	TR+9,90% a.a.	25/05/2017	45.153	46.500
Aquisição do Condomínio Ed. Glória (RJ), prédio sob o no. 1280 da Av. Piraporinha (f), Alphaville Centro Empresarial, prédio industrial em Jundiá, e Conjunto de Galpões Comerciais em Itapevi	TR+9,90% a.a.	17/08/2017	120.680	126.987
Aquisição de 2 imóveis em Jandira	CDI+1,27% a.a.	17/08/2017	32.098	33.520
Aquisição do Edifício Henrique Schauman	TR+10,15% a.a.	17/10/2017	29.047	29.496
Aquisição do Ed. Generali (SP) (b) e Edifício da Bovespa RJ	TR+9,90% a.a.	17/08/2017	20.388	21.847
Aquisição de conjuntos do Ed. Athenas (g), Ed. Paulista Park, Ed. Berrini (d), Condomínio Ed. Isabella Plaza (g), 3o pavimento do Ed. Olympic Tower, Ed. Joaquim Floriano (e), Cond. Ed. Midas, Ed. Number One (h) e conjunto no. 31 do Ed. Network Empresarial	TR+10,15% a.a.	17/08/2017	61.659	64.003
Aquisição dos edifícios MV9, Sylvio Fraga, Raja Hills e galpão industrial Coveright	TR+9,90% a.a.	20/12/2017	94.084	94.582
Aquisição dos edifícios Avaya e Presidente Vargas	TR+10,15% a.a.	18/09/2017	21.500	22.493
Aquisição dos edifícios São José e Santo Antônio	IGPM+6% a.a.	17/01/2018	26.555	26.851
Aquisição do edifício Ericsson São José dos Campos	TR+10,15% a.a.	17/01/2018	23.786	25.514
Aquisição do edifício Souza Aranha	TR+10,15% a.a.	17/01/2021	4.014	4.172
Aquisição do Galpão Industrial Trisoft	TR+10,15% a.a.	09/04/2018	11.588	12.154
Aquisição do Galpão Industrial Tecsis	TR+10,15% a.a.	04/09/2021	8.472	8.745
Aquisição do Galpão CD Castelo	TR+11% a.a.	27/02/2018	34.410	36.740
Aquisição do REC Alexandre Dumas	TR+10,5% a.a.	05/03/2020	14.869	15.498
Aquisição do DP Louveira	TR+10,5% a.a.	04/08/2019	105.924	115.106
Aquisição do DP Auracária	TR+10,5% a.a.	13/04/2020	37.318	38.920
Aquisição do ED Ouvidor	TR+10,5% a.a.	12/05/2020	18.694	19.483
Aquisição do DP Louveira 3# a 6#	TR+10,5% a.a.	13/06/2020	102.374	106.742
BBP/TNU	TR+10,0% a.a.	13/06/2020	144.834	145.246
RB 115, Jacarandá, Manchete	TR+10,3% a.a.	16/12/2020	309.175	320.763
DP Louveira 8 e 9	TR+10,0% a.a.	10/12/2018	88.529	92.902
Capital de Giro - Bradesco	117% CDI	28/01/2011	-	100.505
Cessão de recebíveis	TR+10,3% a.a.	31/01/2021	228.855	-
Bônus Perpétuos(c)	115,6% CDI		556.068	327.661
			<b>2.150.562</b>	<b>1.847.523</b>
<b>Encargos a amortizar</b>			<b>(23.315)</b>	<b>(17.332)</b>
<b>Total dos empréstimos</b>			<b>2.127.247</b>	<b>1.830.191</b>
<b>Parcela vencível nos próximos 12 meses</b>			<b>(145.652)</b>	<b>(285.777)</b>
<b>Passivo não circulante</b>			<b>1.981.595</b>	<b>1.544.414</b>

(a) Este imóvel foi vendido em 2009 e a Companhia manteve o financiamento junto à instituição financeira, dando como garantia a hipoteca do Edifício Icomap (pertencente à controlada BRPR IX Empreendimentos e Participações Ltda.) e a cessão fiduciária dos recebíveis relativos aos contratos de locação deste edifício.

(b) Este imóvel foi vendido em 2010 e a Companhia manteve o financiamento junto à instituição financeira, dando como garantia a hipoteca do Galpão Industrial Araucária (pertencente à controlada BRPR IX Empreendimentos e Participações Ltda.) e a cessão fiduciária dos recebíveis relativos aos contratos de locação deste edifício.

(c) Apenas os cupons estão referenciados à variação do CDI, conforme a seguir comentado. Os bônus perpétuos estão registrados na controladora, com o saldo de R\$ 43.680 no passivo circulante e R\$ 501.708 no passivo não circulante.

(d) Este imóvel foi vendido em 2011 e a Companhia quitou o saldo remanescente do financiamento junto à instituição financeira.

(e) Este imóvel foi vendido em 2011 e a Companhia manteve o financiamento junto à instituição financeira, dando como garantia a hipoteca do Edifício Topázio (pertencente à controlada BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda.) e a cessão fiduciária dos recebíveis relativos aos contratos de locação deste edifício.

## Notas Explicativas

### 9. Empréstimos e financiamentos-- continuação

- (f) Este imóvel foi vendido em 2011 e a Companhia manteve o financiamento junto à instituição financeira, dando como garantia a hipoteca do Edifício Alphaville (pertencente à controlada BRPR I Empreendimentos e Participações Ltda.) e a cessão fiduciária dos recebíveis relativos aos contratos de locação deste edifício.
- (g) Estes imóveis foram vendidos em 2010 (Edifício Isabella Plaza) e 2011 (Edifício Athenas), passando a dívida atrelada a estes contratos a ser garantida pelos demais imóveis da BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda.
- (h) Este imóvel foi vendido parcialmente em 2010 e 2011 e a Companhia manteve o financiamento junto à instituição financeira, contudo, não foi necessário a substituição de alienação fiduciária do imóvel e da controlada garantidora em virtude de não ter ocorrido a alienação total do imóvel.

Conforme divulgado na Nota 18, 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).

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.

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

2012 a partir de outubro	38.407
2013	129.114
2014	158.548
2015 a 2022	1.655.527
Sub total	<b>1.981.595</b>

## Notas Explicativas

### 9. Empréstimos e financiamentos--Continuação

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.

	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
	<b>30/09/2011</b>	<b>30/09/2011</b>
Encargos financeiros brutos	(6.411)	(7.190)
Encargos financeiros capitalizados	6.411	7.190
<b>Encargos financeiros líquidos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
	<b>30/09/2011</b>	<b>30/09/2011</b>
Saldo inicial	4.215	17.332
Encargos financeiros capitalizados	6.656	7.664
Encargos apropriados ao resultado	(191)	(1.681)
<b>Saldo final</b>	<b>10.681</b>	<b>23.315</b>

A taxa de capitalização utilizada na determinação do montante dos custos de empréstimos elegível à capitalização foi de 11,12% em 30 de setembro de 2011.

## Notas Explicativas

### 10. Obrigações por aquisição de imóveis

	Consolidado	
	30/09/2011	31/12/2010
Edifício Icomap (S.A)	90	105
Galpão Jandira (BRPR I)	1.740	1.740
Edifício RB 115 (BRPR X)	500	5500
CD Castelo (BRPR XVIII)	832	832
BBP Atibaia (BRPR XX) (a)	6.851	35.535
Ouvidor 107 (BRPR XXII)	-	8.596
Edifício Manchete (BRPR XXVII) (b)	5.000	27.297
Ventura II-A Fil	-	10
	<b>15.013</b>	<b>79.615</b>

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

### 11. Imposto de renda e contribuição social

#### Controladora

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

Em 30 de setembro de 2011, o saldo de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social da controladora era R\$ 49.204. Não foi constituído imposto de renda diferido ativo oriundo de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, que serão reconhecidos somente no momento em que houver consistentes perspectivas de sua realização.

CONSOLIDADO	30/09/2011	30/09/2010
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	380.463	58.817
Despesa de Imposto de renda e contribuição social a alíquota nominal - 34%	(129.357)	(19.998)
Adições:		
Diferenças permanentes e outras	(38.044)	(6.293)
Exclusões:		
Redução de IR/CS das SPEs tributadas pelo lucro presumido	20.044	1.410
Redução de IR/CS das SPEs isentas de tributação (a)	31.804	8.734
Despesa de imposto de renda e contribuição social lançada no resultado do exercício consolidado	(115.553)	(16.147)

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

**Notas Explicativas****11. Imposto de renda e contribuição social – continuação**

Composição da despesa de imposto de renda em 30 de setembro de 2011 e 2010:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2011</b>	<b>30/09/2010</b>
Corrente	<b>(17.004)</b>	(10.402)
Diferido	<b>(98.549)</b>	(5.745)
Total	<b>(115.553)</b>	(16.147)

O saldo de imposto de renda e contribuição social diferido ativo de R\$ 20.973 em 30 de setembro de 2011 e R\$ 22.571 em 31 de dezembro de 2010 está representado substancialmente pelo crédito tributário sobre prejuízos fiscais e bases negativas de imposto de renda e contribuição social das empresas controladas. De acordo com a expectativa da Administração da Companhia considerando os resultados apresentados até 30 de setembro de 2011, esses créditos tributários serão realizados até o encerramento do exercício a findar-se em 31 de dezembro de 2012.

O saldo de imposto de renda e contribuição social diferido passivo em 30 de setembro de 2011 e 31 de dezembro de 2010 está assim demonstrado:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	<b>523.920</b>	427.072
Linearização da receita de aluguel	<b>4.969</b>	3.878
Outros	<b>1.152</b>	-
	<b>530.041</b>	430.950

## Notas Explicativas

### 12. Contingências

As operações da Companhia foram iniciadas em abril de 2007. Em 30 de setembro de 2011, a Companhia e suas empresas controladas estavam envolvidas em ações de despejo ou execução de seus imóveis, sempre no pólo ativo destes processos de natureza civil, decorrentes do curso normal dos seus negócios. Tais processos não envolvem valores individuais ou em conjunto significativos.

Com base na opinião dos consultores jurídicos da Companhia e avaliação da Administração, não foram registradas provisões para contingências, pois não havia processos classificados como de perda provável.

Em 30 de setembro de 2011, os processos envolvendo as empresas controladas com possibilidade de perda possível totalizaram R\$ 509, conforme demonstrado a seguir:

Natureza	Consolidado	
	30/09/2011	31/12/2010
Trabalhistas	177	87
Tributárias	-	213
Cíveis	332	288
<b>Total</b>	<b>509</b>	<b>588</b>

A grande maioria destas ações com probabilidade de perdas possíveis, a Companhia está apresentada como co-responsável.

## Notas Explicativas

### 13. Patrimônio líquido

#### a) Capital social

Em Assembléia 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 capital social passou, naquela data, a ser representado por 81.607.272 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal, totalmente subscritas e integralizadas.

Em 05 de março de 2010, o capital social da Companhia foi aumentado em R\$747.500, com a emissão de 57.500.000 novas ações ordinárias, escriturais, sem valor nominal e com preço de emissão de R\$13,00.

Em 20 de abril de 2010, o capital social da Companhia foi aumentado em R\$ 2.149 representados por 44.655 ações ordinárias, escriturais, e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$7,58 e 239.454 ações ordinárias, escriturais, e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$7,56. 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.

Em 06 de setembro de 2010, o capital social da Companhia foi aumentado em R\$176 representados por 4.434 ações ordinárias, escriturais, e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$14,72 e 7.770 ações ordinárias, escriturais, e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$14,09. O aumento é decorrente do exercício de opções de compra de ações por determinados beneficiários, opções estas outorgadas na forma do Primeiro e Segundo Planos de Opções de Compra de Ações da Companhia aprovados em Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 30 de abril de 2009, cujas outorgas foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 30 de maio de 2008 e 29 de agosto de 2008 respectivamente.

Em 14 de dezembro de 2010, o capital social da Companhia foi aumentado em R\$901, representados por 82.724 ações ordinárias, escriturais, e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$7,31 e 25.644 ações ordinárias, escriturais, e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$11,56. O aumento é decorrente do exercício de opções de compra de ações por determinados beneficiários, opções estas outorgadas na forma dos Planos de Opções de Compra de Ações da Companhia aprovados em Assembléias Gerais Ordinárias/Extraordinárias realizadas em 16 de abril de 2007 e 30 de abril de 2008, cujas outorgas foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 31 de agosto de 2007 e 12 de fevereiro de 2010 respectivamente.

## Notas Explicativas

### 13. Patrimônio líquido -- continuação

#### a) Capital social -- continuação

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

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

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

Em 30 de setembro de 2011, o capital social integralizado de R\$ 2.261.996, está representado por 180.003.919 ações ordinárias, todas nominativas, sem valor nominal. Nesta mesma data, o limite de capital autorizado é de 400.000.000 de ações ordinárias.

#### b) Planos de opção de compra de ações

Na Assembléia 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).

## Notas Explicativas

### 13. Patrimônio líquido -- continuação

#### b) Planos de opção de compra de ações--Continuação

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. Conforme Assembléia 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 Assembléia 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 Assembléia 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.

## Notas Explicativas

### 13. Patrimônio líquido-- continuação

#### b) Planos de opção de compra de ações--Continuação

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 Assembléia 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 Assembléia 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,
- O volume global autorizado para distribuição dentro do Programa 2010 ora aprovado será de 1.602.250 (um milhão, seiscentas e duas mil, duzentas e cinquenta) ações ordinárias da Companhia.

## Notas Explicativas

### 13. Patrimônio líquido-- continuação

#### b) Planos de opção de compra de ações--Continuação

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

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

## Notas Explicativas

### 13. Patrimônio líquido-- continuação

#### b) Planos de opção de compra de ações--Continuação

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	-	-	-	(40)	(58)	-	(98)
(-) Exercício das opções de compra de ações	(144)	(608)	(4)	(8)	(48)	-	(812)
(=) saldo atual do número de opções de compra de ações em 30/09/2011	2.216	521	886	114	1.496	5.657	10.889
Valor de exercício da opção em 30/09/2011- R\$	7,80	7,77	16,58	15,87	12,41	16,42	
Valor de mercado da ação em 30/09/2011- R\$	17,08	17,08	17,08	17,08	17,08	17,08	

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

	2011		2010	
	Qty	Média ponderada preço de exercício	Qty	Média ponderada preço de exercício
Em aberto em 1º de janeiro	5.573	R\$ 9,07	4.375	R\$ 2,07
Concedidas durante o período	5.656	R\$ 16,00	1.602	R\$ 10,40
Exercidas durante o período	(242)	R\$ 7,33	(284)	R\$ 7,56
Canceladas durante o período	(98)	R\$ 13,03	-	-
Em aberto em 30 de setembro	10.889	R\$ 13,29	5.693	R\$ 4,14
Exercíveis em 30 de setembro	2.184	-	1.326	-

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%	29,14%
Taxa de juro livre de risco	7,47%	7,47%	4,24%	4,24%	4,24%	5,96%
"Vesting period"	0,79 anos	0,91 anos	1,66 anos	1,91 anos	3,02 anos	4,46 anos
Número de opções	2.360	1.129	890	162	1.602	5.657
Valor justo na data da outorga	3.183	1.491	0	0	0	33.176
Valor de exercício da opção em 30/09/2011 - R\$	R\$ 7,80	R\$ 7,77	R\$ 16,58	R\$ 15,87	R\$ 12,41	R\$ 16,42

## Notas Explicativas

### 13. Patrimônio líquido-- continuação

#### b) Planos de opção de compra de ações--Continuação

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 9 meses findo em 30 de setembro de 2011, a Companhia reconheceu despesa de R\$ 8.084 (R\$ 597 em 2010).

### 14. Receita operacional líquida

	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2011</b>	30/09/2010
Receitas de Aluguel	<b>264.345</b>	143.499
Receita de Prestação de Serviços	<b>4.731</b>	2.606
Linearização da Receita de Aluguéis	<b>4.937</b>	-
	<b>274.013</b>	146.105
Deduções da Receita Bruta		
Impostos Sobre a Receita	<b>(20.141)</b>	(12.794)
Abatimentos	<b>(716)</b>	(925)
<b>Receita Líquida</b>	<b>253.156</b>	132.386

### 15. Despesas gerais e administrativas

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2011</b>	30/09/2010	<b>30/09/2011</b>	30/09/2010
Despesas com pessoal	<b>(6.658)</b>	(7.241)	<b>(8.826)</b>	(8.387)
Despesas de condomínio/vacância	-	-	<b>(4.695)</b>	(5.998)
Despesas com advogados e consultores	<b>(1.649)</b>	(1.427)	<b>(4.433)</b>	(1.527)
Despesas gerais e administrativas	<b>(3.078)</b>	(954)	<b>(4.739)</b>	(6.003)
	<b>(11.385)</b>	(9.622)	<b>(22.693)</b>	(21.915)

## Notas Explicativas

### 16. Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2011	30/09/2010	30/09/2011	30/09/2010
<b>Receitas financeiras</b>				
Aplicações financeiras	34.657	12.318	48.897	27.155
Marcação a mercado dos instrumentos financeiros derivativos	42.664	2.854	42.664	2.854
Juros sobre mútuo	12	-	-	-
Variação Cambial	41.743	10.200	41.743	10.200
Outras Receitas	2	1.583	264	107
	<b>119.078</b>	<b>26.955</b>	<b>133.568</b>	<b>40.316</b>
<b>Despesas financeiras</b>				
Juros e encargos financeiros sobre empréstimos	(36.421)	(2.745)	(172.359)	(69.808)
Perdas em operações com derivativos (sw ap)	(48.673)	(16.459)	(48.673)	(16.459)
IOF	(10)	(715)	(94)	(1.128)
Juros sobre mútuo	(120)	-	-	-
Variação Cambial	(96.361)	-	(96.361)	-
Outros	(50)	(32)	(108)	(870)
	<b>(181.635)</b>	<b>(19.951)</b>	<b>(317.595)</b>	<b>(88.265)</b>

### 17. Partes relacionadas (Controladora)

	30/09/2011	31/12/2010	
	Ativo	Ativo	Passivo
FII Comercial Progressivo II	-	11.895	-
Ventura II-A FII	-	-	13.944
BRPR X Empreendimentos e Participações Ltda	-	-	-
BRPR XVI Empreendimentos e Participações Ltda	-	460	-
BRPR XXV Empreendimentos e Participações Ltda	-	-	-
BRPR XXVII Empreendimentos e Participações Ltda	1	-	-
Outros	1	-	-
	<b>2</b>	<b>12.355</b>	<b>13.944</b>

As transações com partes relacionadas correspondem a contas correntes entre as empresas e são provenientes basicamente de pagamentos de despesas a serem reembolsadas no curto prazo, as quais são atualizadas com base na variação diária do CDI – Certificado de Depósito Interbancário. Durante o período de 9 meses findo em 30 de setembro de 2011 essa atualização representou uma despesa de R\$ 132 (receita de R\$ 1.581 e despesa financeira de R\$ 1.583 em 2010).

O limite global de remuneração dos Administradores para o exercício financeiro 2011, aprovado na Assembléia Geral e Extraordinária realizada em 04 de maio de 2011, é de R\$ 8.100 (R\$ 7.100 em 2010).

## Notas Explicativas

### 17. Partes relacionadas (Controladora) -- continuação

A remuneração do pessoal chave da Administração está assim demonstrada:

	<b>Controladora</b>	
	<b>30/09/2011</b>	<b>30/09/2010</b>
<b>Remuneração fixa anual</b>		
Salário ou pró labore	<b>2.565</b>	2.291
Benefícios diretos e indiretos	<b>210</b>	268
<b>Plano de opções de compra de ações</b>	<b>8.084</b>	597
Total	<b>10.859</b>	3.156

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

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

### 18. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

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

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

No período de 9 meses findo em 30 de setembro de 2011, um de nossos clientes, representou 11% de nossa receita bruta total. No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2010, dois de nossos clientes, individualmente, foram responsáveis por mais de 10% de nossa receita bruta total sendo um responsável por 10,7% e outro por 10,4%.

## Notas Explicativas

### 18. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos – continuação

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 com as seguintes características:

(i) Com o IBBA:

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

## Notas Explicativas

### 18. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos – continuação

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

- **Passivo da BR Properties:** para o primeiro contrato, o valor nominal é atualizado por 116,40% da variação do CDI verificada entre 08 de outubro e cada uma das datas de pagamentos de juros a ocorrer até 07 de outubro de 2015. Para o segundo e terceiro contratos, o valor nominal é atualizado por 108,90% da variação do CDI verificados a partir de 28 de março de 2011 para o segundo contrato e 29 de março de 2011 para o terceiro contrato.

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

(ii) Com a GS:

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

## Notas Explicativas

### 18. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos – continuação

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

- **Passivo da BR Properties:**

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

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

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

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

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

Os instrumentos financeiros estão sendo apresentados da seguinte forma:

Posição	Valor de Referência	Valor Justo
<b>Posição Ativa</b>		
Moeda Estrangeira (USD)	477.369	419.835
<b>Posição Passiva</b>		
CDI	(477.369)	(404.954)
<b>TOTAL</b>		<b>14.881</b>

## Notas Explicativas

### 18. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos – continuação

#### 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 2011:

Foram considerados 3 cenários distintos considerando variação do CDI e variação da cotação R\$/USD. Nos casos considerando variação do CDI, a cotação R\$/USD foi fixada em 1 USD = R\$ 1,75 (Cenário Provável do câmbio). Nos cenários considerando variação da cotação R\$/USD, a taxa CDI anual foi fixada em 11,00% ao ano.

CDI	11,00%	11,50%	12,00%
Cotação R\$/USD	R\$ 1,75	R\$ 1,63	R\$ 1,50

#### ***Premissas***

<b><i>Risco</i></b>	<b><i>Cenário Provável</i></b>	<b><i>Cenário Possível</i></b>	<b><i>Cenário Remoto</i></b>
Alta do CDI	(8.377)	(9.837)	(13.802)
Variação R\$/USD	(8.377)	(14.754)	(21.131)

Em 30 de setembro de 2011, os contratos em aberto possuem vencimentos até 07/10/2015.

#### ***Risco de liquidez***

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

## Notas Explicativas

### 18. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos – continuação

#### 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 demonstrações financeiras:

	Valor contábil				Valor justo			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	30/09/2011	31/12/2010	30/09/2011	31/12/2010	30/09/2011	31/12/2010	30/09/2011	31/12/2010
<b>Ativos financeiros</b>								
Caixa e equivalentes de caixa	863.322	82.440	1.072.533	232.456	863.322	82.440	1.072.533	232.456
Contas a receber	-	-	63.492	54.514	-	-	63.492	54.514
Tributos a recuperar	10.985	7.086	29.787	9.811	10.985	7.086	29.787	9.811
<b>Total</b>	<b>874.307</b>	<b>89.526</b>	<b>1.165.812</b>	<b>296.781</b>	<b>874.307</b>	<b>89.526</b>	<b>1.165.812</b>	<b>296.781</b>
<b>Passivos financeiros</b>								
Empréstimos e financiamentos	(545.388)	(423.952)	(2.127.247)	(1830.191)	(545.388)	(423.952)	(2.127.247)	(1830.191)
Contas a pagar	(1.229)	(1.986)	(12.535)	(11803)	(1.229)	(1.986)	(12.535)	(11803)
Tributos a recolher	(68)	(26)	(19.282)	(5.192)	(68)	(26)	(19.282)	(5.192)
<b>Total</b>	<b>(546.685)</b>	<b>(425.964)</b>	<b>(2.159.064)</b>	<b>(1847.186)</b>	<b>(546.685)</b>	<b>(425.964)</b>	<b>(2.159.064)</b>	<b>(1847.186)</b>

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 2011 e 31 de dezembro de 2010, visto que se tratam de captações recentes.

## Notas Explicativas

### 18. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos – continuação

#### Gerenciamento de capital

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

Não houve alterações quanto aos objetivos, políticas ou processos durante os exercícios findos em 30 de setembro de 2011 e 31 de dezembro de 2010.

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2011</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>30/09/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
Empréstimos e Financiamentos	<b>545.388</b>	423.952	<b>2.127.247</b>	1.830.191
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa	<b>(863.322)</b>	(82.440)	<b>(1.072.533)</b>	(232.456)
<b>Dívida Líquida (Caixa líquido das dívidas)</b>	<b>(317.934)</b>	341.512	<b>1.054.714</b>	1.597.735
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>3.654.326</b>	2.709.470	<b>3.654.326</b>	2.709.470
<b>Patrimônio Líquido e dívida líquida</b>	<b>3.336.392</b>	3.050.982	<b>4.709.040</b>	4.307.205

## Notas Explicativas

### 19. Lucro por Ação

Em atendimento ao CPC 41(IAS 33) (aprovado pela Deliberação CVM no. 636 – Resultado por ação, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para os períodos findos em 30 de junho de 2011 e 2010.

#### 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:

<b>Lucro básico por ação</b>	<b>30/09/2011</b>	<b>30/09/2010</b>
Numerador:		
Lucro líquido do exercício	264.909	42.670
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	<u>152.929.885</u>	<u>125.798.129</u>
Lucro líquido básico por ação - R\$	1,73	0,34
<b>Lucro diluído por ação</b>		
Numerador:		
Lucro líquido do exercício	264.909	42.670
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	152.929.885	125.798.129
Ajuste por opção de compras de ações	<u>9.209.487</u>	<u>5.466.381</u>
Média ponderada do número de ações (diluída)	<u>162.139.372</u>	<u>131.264.510</u>
Lucro líquido diluído por ação - R\$	1,63	0,33

### 20. Cobertura de seguros

Em 30 de setembro de 2011, 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:

<b>Modalidade</b>	<b>Valor de Cobertura</b>
Incêndio / Roubo	332.370
Lucros cessantes	150.688
Responsabilidade Civil	37.400
Obras Cíveis	112.304

## Notas Explicativas

### 21. Compromissos de arrendamento mercantil operacional

A Companhia contratou arrendamentos de propriedades comerciais para sua carteira de propriedades para investimento. Esses arrendamentos, não canceláveis, apresentam prazos remanescentes com duração entre cinco e quinze anos. Todos os arrendamentos contemplam uma cláusula para possibilitar a revisão anual 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 2011, são os seguintes:

Dentro de um ano	<b>398.535</b>
Após um ano, mas menos de cinco anos	<b>1.098.545</b>
Mais de cinco anos	<b>349.692</b>
	<b><u>1.846.772</u></b>

### 22. 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.

## 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 30/09/2011 (Em unidades de ações)	
Acionista	Ações Ordinárias		Ações Preferenciais		Total	
	Quantidade	%	Ações	%	Quantidade	%
Government of Singapore Investment Corporation Pte Ltd.	10.754.785	5,97%	-	-	10.754.785	5,97%
Ações em Tesouraria	-	-	-	-	-	-
Outros	169.249.134	94,03%	-	-	169.249.134	94,03%
<b>Total</b>	<b>180.003.919</b>	<b>100%</b>	-	-	<b>180.003.919</b>	<b>100%</b>

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

## Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

### ARBITRAGEM

Artigo 38º - *Arbitragem*. A companhia, seus acionistas, seus administradores e membros do conselho Fiscal obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na LSA, no estatuto social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do contrato de Participação do Novo Mercado e do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado, instituída pela BM&FBOVESPA, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado da BM&FBOVESPA, de acordo com seu respectivo Regulamento de Arbitragem, podendo as partes, nos termos deste mesmo Regulamento, escolher em comum acordo a outra câmara ou centro de arbitragem para resolver seus litígios.

**Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**

ANEXO 4

**POSIÇÃO DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO**

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO Posição em 30/09/2011						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
<b>Acionistas Titulares do Controle Difuso</b>	-	-	-		-	-
<b>Administradores</b>	<b>1.436.177</b>	<b>0,80%</b>	-		<b>1.436.177</b>	<b>0,80%</b>
Conselho de Administração	153.166	0,09%			153.166	0,09%
Diretoria <sup>2</sup>	1.283.011	0,71%			1.283.011	0,71%
<b>Conselho Fiscal<sup>1</sup></b>	-		-		-	
<b>Ações em Tesouraria</b>	-		-		-	
<b>Outros Acionistas</b>	<b>178.567.742</b>	<b>99,20%</b>	-		<b>178.567.742</b>	<b>99,20%</b>
<b>Total</b>	<b>180.003.919</b>	<b>100%</b>	-		<b>180.003.919</b>	<b>100%</b>
<b>Ações em Circulação</b>	<b>178.567.742</b>	<b>99,20%</b>	-		<b>178.567.742</b>	<b>99,20%</b>

Notas:

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

**Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO Posição em 30/09/2010						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
<b>Acionistas Titulares do Controle Difuso</b>	-	-	-		-	-
<b>Administradores</b>	<b>1.152.336</b>	<b>0,83%</b>	-		<b>1.152.336</b>	<b>0,83%</b>
Conselho de Administração	153.166	0,11%			153.166	0,11%
Diretoria	999.170	0,72%			999.170	0,72%
<b>Conselho Fiscal</b>	-		-		-	
<b>Ações em Tesouraria</b>	-		-		-	
<b>Outros Acionistas</b>	<b>138.251.249</b>	<b>99,17%</b>	-		<b>138.251.249</b>	<b>99,17%</b>
<b>Total<sup>1</sup></b>	<b>139.403.585</b>	<b>100%</b>	-		<b>139.403.585</b>	<b>100%</b>
<b>Ações em Circulação</b>	<b>138.251.249</b>	<b>99,17%</b>	-		<b>138.251.249</b>	<b>99,17%</b>

Notas:

1. Considera o agrupamento de fev/2010

## Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

### RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

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

#### Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da BR Properties S.A., contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2011, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2011 e as respectivas demonstrações do resultado 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 o resumo das principais políticas contábeis e demais notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 – Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o CPC 21 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 aplicável à elaboração das 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 e o IAS 34 aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais – ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

#### Outros assuntos

##### Informações intermediárias do valor adicionado

Revisamos, também, as informações intermediárias da demonstração do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2011, elaboradas sob a responsabilidade da administração, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM - Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas informações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de acordo com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 11 de novembro de 2011

ERNST & YOUNG TERCO  
Auditores Independentes S.S.  
CRC-2SP015199/O-6

Antonio Humberto Barros dos Santos  
Contador CRC-1SP161745/O-3

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

### **DECLARAÇÃO DA DIRETORIA SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM n.º 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes as informações do trimestre findo em 30 de setembro de 2011, autorizando sua conclusão financeira nesta data.

São Paulo, 11 de novembro de 2011.

Claudio Bruni  
Diretor Presidente

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

Martin Andrés Jaco  
Diretor sem Designação Específica

Marco Antonio Cordeiro  
Diretor sem Designação Específica

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

### **DECLARAÇÃO DA DIRETORIA SOBRE O PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES**

Em conformidade com o inciso V do artigo 25 da Instrução 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com o conteúdo e opinião expressos no parecer dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes as informações trimestrais encerradas em 30 de setembro de 2011, emitido nesta data.

São Paulo, 11 de novembro de 2011.

Claudio Bruni  
Diretor Presidente

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

Martin Andrés Jaco  
Diretor sem Designação Específica

Marco Antonio Cordeiro  
Diretor sem Designação Específica