

# Índice

## Dados da Empresa

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

## DFs Individuais

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

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

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

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

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

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2014 à 31/03/2014	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2013 à 31/03/2013	8
--------------------------------	---

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

## DFs Consolidadas

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

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

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

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

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

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2014 à 31/03/2014	15
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2013 à 31/03/2013	16
--------------------------------	----

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

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

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

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	76
---	----

## Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	77
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	78
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes	79
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Mil)</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2014</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	312.653
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>312.653</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	14.215
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>14.215</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2014</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2013</b>
1	Ativo Total	11.270.746	11.192.940
1.01	Ativo Circulante	710.373	827.280
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	460.037	565.334
1.01.03	Contas a Receber	16.893	17.687
1.01.03.01	Clientes	16.893	17.687
1.01.06	Tributos a Recuperar	109.339	106.253
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	109.339	106.253
1.01.07	Despesas Antecipadas	4.944	5.491
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	119.160	132.515
1.01.08.03	Outros	119.160	132.515
1.01.08.03.02	Adiantamentos para aquisição de imóveis	313	313
1.01.08.03.03	Contas a receber de partes relacionadas	8	1
1.01.08.03.04	Outros ativos circulantes	21.043	23.571
1.01.08.03.05	Instrumentos Financeiros	18.723	31.021
1.01.08.03.06	Dividendos a Juros Sobre Capital a Receber	79.073	77.609
1.02	Ativo Não Circulante	10.560.373	10.365.660
1.02.02	Investimentos	9.916.895	9.751.174
1.02.02.01	Participações Societárias	6.902.497	6.861.681
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	6.902.497	6.861.681
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	3.014.398	2.889.493
1.02.03	Imobilizado	8.425	8.447
1.02.04	Intangível	635.053	606.039

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2014</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2013</b>
2	Passivo Total	11.270.746	11.192.940
2.01	Passivo Circulante	744.883	720.498
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	9.316	4.837
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	9.316	4.837
2.01.01.02.01	Salários e Encargos Sociais a Pagar	9.316	4.837
2.01.02	Fornecedores	7.516	33.332
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	7.516	33.332
2.01.03	Obrigações Fiscais	3.934	11.789
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	3.934	11.789
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	146	2.822
2.01.03.01.02	Impostos a Recolher	3.788	8.967
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	664.284	648.914
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	664.284	648.914
2.01.05	Outras Obrigações	57.286	7.540
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	1	1
2.01.05.02	Outros	57.285	7.539
2.01.05.02.05	Obrigações por Aquisição de Imóveis	19.450	1.238
2.01.05.02.06	Outros Passivos Circulantes	37.835	6.301
2.01.06	Provisões	2.547	14.086
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	2.547	14.086
2.01.06.01.05	Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	2.547	14.086
2.02	Passivo Não Circulante	2.852.232	2.822.001
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	2.417.024	2.417.894
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	2.417.024	2.417.894
2.02.03	Tributos Diferidos	417.450	386.930
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	417.450	386.930
2.02.04	Provisões	17.758	17.177
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	17.758	17.177
2.02.04.01.05	Provisões Fiscais, Trabalhistas e Cíveis	17.758	17.177
2.03	Patrimônio Líquido	7.673.631	7.650.441
2.03.01	Capital Social Realizado	2.309.415	2.309.415
2.03.01.01	Capital Social	2.356.703	2.356.703
2.03.01.02	Gastos com Emissão de Ações	-47.288	-47.288
2.03.02	Reservas de Capital	2.734.511	2.770.787
2.03.04	Reservas de Lucros	2.570.239	2.570.239
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	59.466	0

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 31/03/2014</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 31/03/2013</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	42.936	12.164
3.01.01	Receita Líquida da Venda de Bens e/ou Serviços	42.936	12.164
3.03	Resultado Bruto	42.936	12.164
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	103.677	143.633
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-13.175	-9.192
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-11.689	-7.454
3.04.02.02	Honorários da Administração	-1.132	-1.077
3.04.02.04	Plano de Opção de Compra de Ações	-354	-661
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	37.653	-16.262
3.04.04.02	Ganhos e Perdas com Valor Justo das Propriedades para Investimentos	37.653	-16.262
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.805	-4.725
3.04.05.01	Outras Despesas Operacionais	-1.805	-4.725
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	81.004	173.812
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	146.613	155.797
3.06	Resultado Financeiro	-56.456	-63.861
3.06.01	Receitas Financeiras	65.206	27.957
3.06.02	Despesas Financeiras	-121.662	-91.818
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	90.157	91.936
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-30.691	-1.043
3.08.01	Corrente	-147	-39
3.08.02	Diferido	-30.544	-1.004
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	59.466	90.893
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	59.466	90.893
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,19897	0,29168
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,19929	0,28967

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 31/03/2014</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 31/03/2013</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	59.466	90.893
4.03	Resultado Abrangente do Período	59.466	90.893

**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 01/01/2014 à 31/03/2014</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 31/03/2013</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	8.938	5.329
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	39.407	2.983
6.01.01.01	Lucro Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido	90.157	91.936
6.01.01.02	Depreciações de Imobilizado	6	0
6.01.01.03	Valor justo de Propriedades para investimentos	-37.653	16.262
6.01.01.04	Linearização das Receitas	-5.799	-344
6.01.01.05	Juros e Variações Monetárias Sobre Empréstimos	84.852	55.199
6.01.01.06	Variação Cambial Líquida	-23.152	-8.228
6.01.01.07	Perdas (ganhos) com Instrumentos Financeiros Derivativos	-3.861	-5.576
6.01.01.08	MTM Juros do Bônus Perpétuos	-1.889	13.229
6.01.01.09	MTM do Swap	11.185	10.990
6.01.01.10	Amortização de Custos Capitalizados	1.627	1.064
6.01.01.11	Plano de Opção de compra de Ações	354	661
6.01.01.12	Provisão para gratificação a empregados e administradores	3.998	1.149
6.01.01.14	Provisão para devedores duvidosos	1	0
6.01.01.15	Correções monetárias	585	453
6.01.01.20	Resultado de Equivalência Patrimonial	-81.004	-173.812
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-30.469	2.346
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	6.592	-124
6.01.02.02	Impostos a Recuperar	-5.909	-12.724
6.01.02.04	Partes Relacionadas	-7	-7
6.01.02.05	Outros Ativos	-6.686	15.050
6.01.02.06	Contas a Pagar	-25.816	-802
6.01.02.07	Obrigações por aquisição de Imóveis	18.209	-58
6.01.02.08	Impostos e Contribuições	-5.179	-4.995
6.01.02.09	Parcelamento de Impostos	0	-1.545
6.01.02.11	Salários e encargos sociais a pagar	4.479	44
6.01.02.12	Provisão para Gratificação a Empreg e Adm	-15.536	0
6.01.02.14	Outros Passivos	-616	7.507
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-31.138	-41.451
6.02.01	Investimentos em Controladas	-22.001	-40.100
6.02.03	Recebimento de Dividendos e JCP de Controladas	41.198	7.750
6.02.06	Baixa de Imobilizado	17	225
6.02.07	Aquisição de Propriedades para Investimentos	-87.252	-15.440
6.02.09	Recebimento de Ganhos com Instrumentos Financeiros	4.974	6.114
6.02.11	Antecipação de Dividendos	31.926	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-83.097	209.826
6.03.03	Tomadas de Empréstimos e Financiamentos	0	260.000
6.03.04	Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	-46.466	-50.174
6.03.08	Recompra de Ações	-36.631	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-105.297	173.704
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	565.334	198.866
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	460.037	372.570

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2014 à 31/03/2014****(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	2.309.415	2.770.788	2.570.238	0	0	7.650.441
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.309.415	2.770.788	2.570.238	0	0	7.650.441
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-36.277	1	0	0	-36.276
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	354	0	0	0	354
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-36.631	0	0	0	-36.631
5.04.08	Outros	0	0	1	0	0	1
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	59.466	0	59.466
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	59.466	0	59.466
5.07	Saldos Finais	2.309.415	2.734.511	2.570.239	59.466	0	7.673.631

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 31/03/2013****(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	2.299.699	2.994.916	2.649.077	0	0	7.943.692
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.299.699	2.994.916	2.649.077	0	0	7.943.692
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	661	0	0	0	661
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	661	0	0	0	661
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	90.893	0	90.893
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	90.893	0	90.893
5.07	Saldos Finais	2.299.699	2.995.577	2.649.077	90.893	0	8.035.246

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 31/03/2014</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 31/03/2013</b>
7.01	Receitas	84.268	-2.904
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	46.616	13.358
7.01.02	Outras Receitas	37.652	-16.262
7.01.02.04	Reversão/(Constituição) de provisão para devedores duvidosos	-1	0
7.01.02.05	Ajuste valor justo propriedades para investimento	37.653	-16.262
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-6.231	-8.536
7.02.04	Outros	-6.231	-8.536
7.02.04.01	Insumos Adquiridos de Terceiros	-5.956	-8.530
7.02.04.02	Outros	-275	-6
7.03	Valor Adicionado Bruto	78.037	-11.440
7.04	Retenções	-6	0
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-6	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	78.031	-11.440
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	146.210	201.769
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	81.004	173.812
7.06.02	Receitas Financeiras	65.206	27.957
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	224.241	190.329
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	224.241	190.329
7.08.01	Pessoal	4.592	4.624
7.08.01.01	Remuneração Direta	3.990	4.301
7.08.01.02	Benefícios	192	202
7.08.01.03	F.G.T.S.	410	121
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	38.521	2.996
7.08.02.01	Federais	38.486	2.895
7.08.02.03	Municipais	35	101
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	121.662	91.816
7.08.03.01	Juros	84.852	55.199
7.08.03.03	Outras	36.810	36.617
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	59.466	90.893
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	59.466	90.893

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2014</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2013</b>
1	Ativo Total	15.525.861	15.463.222
1.01	Ativo Circulante	1.339.789	1.420.811
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	814.467	950.864
1.01.03	Contas a Receber	213.823	179.137
1.01.03.01	Clientes	213.823	179.137
1.01.06	Tributos a Recuperar	212.630	192.732
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	212.630	192.732
1.01.07	Despesas Antecipadas	15.551	17.524
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	83.318	80.554
1.01.08.03	Outros	83.318	80.554
1.01.08.03.01	Imóveis Disponíveis à Venda	20.779	279
1.01.08.03.02	Adiantamentos para Aquisição de Imóveis	313	313
1.01.08.03.04	Outros Ativos Circulantes	43.503	48.941
1.01.08.03.05	Instrumentos Financeiros	18.723	31.021
1.02	Ativo Não Circulante	14.186.072	14.042.411
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	4.791	4.672
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	4.791	4.672
1.02.01.09.04	Outros Ativos Não Circulantes	4.791	4.672
1.02.02	Investimentos	13.537.531	13.423.101
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	13.537.531	13.423.101
1.02.03	Imobilizado	8.697	8.599
1.02.04	Intangível	635.053	606.039

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2014</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2013</b>
2	Passivo Total	15.525.861	15.463.222
2.01	Passivo Circulante	1.086.825	1.170.384
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	10.394	5.742
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	10.394	5.742
2.01.01.02.01	Salários e Encargos Sociais a Pagar	10.394	5.742
2.01.02	Fornecedores	15.358	42.077
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	15.358	42.077
2.01.03	Obrigações Fiscais	30.606	33.756
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	30.606	33.756
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	11.935	3.488
2.01.03.01.02	Impostos a Recolher	14.432	25.880
2.01.03.01.03	Impostos Parcelados	4.239	4.388
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	935.332	908.966
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	935.332	908.966
2.01.05	Outras Obrigações	91.844	164.748
2.01.05.02	Outros	91.844	164.748
2.01.05.02.05	Obrigações por Aquisição de Imóveis	28.109	9.791
2.01.05.02.06	Outros Passivos Circulantes	63.735	154.957
2.01.06	Provisões	3.291	15.095
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	3.291	15.095
2.01.06.01.05	Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	3.291	15.095
2.02	Passivo Não Circulante	6.705.474	6.581.673
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	4.601.490	4.638.664
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	4.601.490	4.638.664
2.02.02	Outras Obrigações	85.203	1.792
2.02.02.02	Outros	85.203	1.792
2.02.02.02.03	Outros passivos não circulantes	84.519	362
2.02.02.02.04	Impostos Parcelados	684	1.430
2.02.03	Tributos Diferidos	2.000.692	1.923.762
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.000.692	1.923.762
2.02.04	Provisões	18.089	17.455
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	18.089	17.455
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	7.733.562	7.711.165
2.03.01	Capital Social Realizado	2.309.415	2.309.415
2.03.01.01	Capital Social	2.356.703	2.356.703
2.03.01.02	Gastos com Emissão de Ações	-47.288	-47.288
2.03.02	Reservas de Capital	2.734.511	2.770.787
2.03.04	Reservas de Lucros	2.570.239	2.570.239
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	59.466	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	59.931	60.724

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 31/03/2014</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 31/03/2013</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	232.858	225.926
3.01.01	Receita Líquida da Venda de Bens e/ou Serviços	232.858	225.926
3.03	Resultado Bruto	232.858	225.926
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	6.473	28.284
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-25.891	-15.646
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-24.332	-13.834
3.04.02.02	Honorários da Administração	-1.205	-1.151
3.04.02.04	Plano de Opção de Compra de Ações	-354	-661
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	36.240	48.876
3.04.04.03	Ganho (perda) com Valor Justo das Propriedades Para Investimentos	36.240	48.876
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-3.876	-4.946
3.04.05.01	Outras Despesas Operacionais	-3.876	-4.946
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	239.331	254.210
3.06	Resultado Financeiro	-120.778	-134.862
3.06.01	Receitas Financeiras	74.956	34.888
3.06.02	Despesas Financeiras	-195.734	-169.750
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	118.553	119.348
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-59.879	-34.449
3.08.01	Corrente	-11.938	-3.612
3.08.02	Diferido	-47.941	-30.837
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	58.674	84.899
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	58.674	84.899
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	59.466	90.893
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-792	-5.994
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,19897	0,29168
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,19929	0,28967

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 31/03/2014</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 31/03/2013</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	58.674	84.899
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	58.674	84.899
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	59.466	90.893
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-792	-5.994

**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 01/01/2014 à 31/03/2014</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 31/03/2013</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	140.005	127.041
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	226.334	198.268
6.01.01.01	Lucro Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido	118.553	119.348
6.01.01.02	Depreciações do Imobilizado	6	0
6.01.01.03	Valor Justo de Propriedades para Investimento	-36.240	-48.876
6.01.01.04	Linearização das Receitas	-4.983	-21.468
6.01.01.05	Juros e Variações Monetárias Sobre Empréstimos	158.384	131.744
6.01.01.06	Variação Cambial Líquida	-23.152	-8.267
6.01.01.07	Perdas (ganhos) com Instrumentos Financeiros Derivativos	-3.861	-5.576
6.01.01.08	MTM dos Juros do Bônus Perpétuo	-1.889	13.229
6.01.01.09	MTM do Swap	11.185	10.990
6.01.01.10	Amortizações de Custos Capitalizados	3.319	2.739
6.01.01.11	Plano de Opção de compra de Ações	354	661
6.01.01.12	Provisão para gratificação a empregados e administradores	4.390	1.149
6.01.01.13	Participação de Não Controladores	-792	2.149
6.01.01.14	Provisão para devedores duvidosos	213	-322
6.01.01.15	Correções Monetárias	847	768
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-86.329	-71.227
6.01.02.01	Contas a Receber de Clientes	-29.523	-10.782
6.01.02.02	Impostos a Recuperar	-23.389	-29.500
6.01.02.05	Outros Ativos	6.385	-9.105
6.01.02.06	Contas a Pagar	-26.719	5.254
6.01.02.07	Obrigações por aquisições de Imóveis	18.209	-58
6.01.02.08	Impostos e Contribuições	-11.475	-4.854
6.01.02.09	Parcelamento de Impostos	-996	-2.480
6.01.02.11	Salários e encargos sociais a pagar	4.651	-257
6.01.02.12	Provisão para Gratificação e Empregados e Adm.	-16.194	0
6.01.02.14	Outros Passivos	-7.278	-19.445
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-93.821	-36.858
6.02.04	Recebimento pela Venda de Propriedades para Investimentos	0	1.740
6.02.05	Aquisição de Imobilizado	-120	0
6.02.06	Baixa de Imobilizado	16	227
6.02.07	Aquisição de Propriedade para Investimentos	-98.691	-44.939
6.02.09	Recebimento de Ganhos com Instrumentos Financeiros	4.974	6.114
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-182.581	105.387
6.03.04	Tomadas de Empréstimos e Financiamentos	0	262.838
6.03.05	Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	-145.950	-157.451
6.03.08	Recompra de Ações	-36.631	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-136.397	195.570
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	950.864	575.623
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	814.467	771.193

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2014 à 31/03/2014****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	2.309.415	2.770.788	2.570.238	0	0	7.650.441	60.724	7.711.165
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.309.415	2.770.788	2.570.238	0	0	7.650.441	60.724	7.711.165
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-36.277	1	0	0	-36.276	-1	-36.277
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	354	0	0	0	354	0	354
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-36.631	0	0	0	-36.631	0	-36.631
5.04.08	Outros	0	0	1	0	0	1	-1	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	59.466	0	59.466	-792	58.674
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	59.466	0	59.466	-792	58.674
5.07	Saldos Finais	2.309.415	2.734.511	2.570.239	59.466	0	7.673.631	59.931	7.733.562

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 31/03/2013****(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	2.299.699	2.994.916	2.649.077	0	0	7.943.692	160.272	8.103.964
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.299.699	2.994.916	2.649.077	0	0	7.943.692	160.272	8.103.964
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	661	0	0	0	661	2.149	2.810
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	661	0	0	0	661	0	661
5.04.09	Outros	0	0	0	0	0	0	2.149	2.149
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	90.893	0	90.893	-5.994	84.899
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	90.893	0	90.893	-5.994	84.899
5.07	Saldos Finais	2.299.699	2.995.577	2.649.077	90.893	0	8.035.246	156.427	8.191.673

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 31/03/2014</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 31/03/2013</b>
7.01	Receitas	286.649	289.345
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	250.622	241.020
7.01.02	Outras Receitas	36.027	48.325
7.01.02.01	Outras Receitas	0	-220
7.01.02.04	Reversão/(Constituição) de provisão para devedores duvidosos	-213	-331
7.01.02.05	Ajuste valor justo propriedades para investimento	36.240	48.876
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-19.154	-13.321
7.02.04	Outros	-19.154	-13.321
7.02.04.01	Insumos adquiridos de terceiros	-18.076	-12.430
7.02.04.02	Outros	-1.078	-891
7.03	Valor Adicionado Bruto	267.495	276.024
7.04	Retenções	-6	0
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-6	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	267.489	276.024
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	74.956	34.888
7.06.02	Receitas Financeiras	74.956	34.888
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	342.445	310.912
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	342.445	310.912
7.08.01	Pessoal	5.763	5.509
7.08.01.01	Remuneração Direta	4.926	5.015
7.08.01.02	Benefícios	316	322
7.08.01.03	F.G.T.S.	521	172
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	82.274	50.753
7.08.02.01	Federais	81.996	50.393
7.08.02.03	Municipais	278	360
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	195.734	169.751
7.08.03.01	Juros	158.384	131.745
7.08.03.03	Outras	37.350	38.006
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	58.674	84.899
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	59.466	90.893
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-792	-5.994

## Comentário do Desempenho

### COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas,

Em cumprimento as disposições legais e estatutárias em vigor, a Administração da BR Properties S.A. vem apresentar seus comentários e resultados referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2014. Os valores estão expressos em R\$ mil, exceto quando indicado, e de acordo com disposto na Lei das Sociedades por Ações e normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários. Os comentários da Administração é parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e deve ser lido em conjunto com as respectivas Notas Explicativas.

### DESCRIÇÃO DOS NEGÓCIOS

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

A companhia finalizou o primeiro trimestre de 2014 com 119 imóveis comerciais no portfólio, totalizando uma área bruta locável (ABL) de 2.189 mil m<sup>2</sup>, que representam valor de mercado de aproximadamente R\$ 13.537.531 mil. Adicionalmente, a companhia possui 4 projetos em desenvolvimento e 5 terrenos, que correspondem hoje a 244 mil m<sup>2</sup> de ABL.

Das 119 propriedades mantidas em carteira pela Companhia ao término do 1º trimestre de 2014:

- 43 ou 602 mil m<sup>2</sup> são de edifícios de escritório;
- 37 ou 1.228 mil m<sup>2</sup> são de galpões industriais e de logística;
- 30 ou 114 mil m<sup>2</sup> são de imóveis destinados ao varejo;
- 4 ou 66 mil m<sup>2</sup> são de projetos em desenvolvimento;
- 5 ou 178 mil m<sup>2</sup> são de terrenos

### PRINCIPAIS FATOS OPERACIONAIS OCORRIDOS NO 1T14

Ao longo do trimestre a BR Properties alcançou sólidos resultados nas linhas financeiras e operacionais, destacando o contínuo aumento na taxa de ocupação de seus ativos em carteira, assim como a manutenção de suas margens operacionais. Além disso, a Companhia entregou um importante projeto de seu portfólio, o Panamérica Green Park, localizado na Marginal do Rio Pinheiros, na cidade de São Paulo.

O portfólio fechou o trimestre com taxas de vacância financeira e física de 8,1% e 4,6%, respectivamente. Excluídas as Torres D&E do Complexo JK, as taxas de vacância financeira e física seriam de 3,9% e 3,3%, respectivamente. Ao longo do período, a companhia comercializou 20.320 m<sup>2</sup> de ABL em novas locações, representando um acréscimo de aproximadamente R\$ 2.745 mil na receita mensal consolidada.

Em decorrência da excelente qualidade de crédito de sua base de locatários, a inadimplência do portfólio atingiu 0,2% ao término do primeiro trimestre.

A BR Properties também se manteve bastante ativa na gestão de sua carteira imobiliária neste início de ano. No dia 28 de março a Companhia adquiriu o Galpão Gaia Ar - Tucano, pelo valor de R\$60,5 milhões, já incluindo o montante de CAPEX a ser desembolsado até a entrega do ativo, prevista para julho de 2014. Adicionalmente, como parte de sua estratégia de reciclagem, a Companhia assinou um Compromisso de Compra e Venda com a Schattdecor do Brasil, contemplando a alienação do Galpão Industrial Paraná pelo valor de R\$20,5 milhões.

## Comentário do Desempenho

Em termos de resultados, a receita bruta consolidada totalizou R\$ 250.622 mil no 1T14, um aumento de 4% em relação a igual período do ano passado.

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

- Receitas de Locação: as receitas de locação totalizaram R\$ 243.397 mil, um aumento de 12% sobre o 1T13, e representando 97,1% da receita bruta consolidada;
- Receitas de Administração Predial: as receitas de administração predial totalizaram R\$ 2.242 mil, um aumento de 14% em relação ao 1T13, e representando 0,9% da receita bruta consolidada;
- Linearização da Receita: as receitas de linearização totalizaram R\$ 4.983 mil, representando 2,0% da receita bruta consolidada.

A receita líquida ao final do primeiro trimestre de 2014 totalizou R\$ 232.858 mil, o que corresponde a um aumento de 3% em relação ao mesmo período do ano passado.

O EBITDA ajustado, excluindo despesas não caixa como provisão de bônus e plano de opções, alcançou R\$ 209.269 mil, redução de 1% sobre o 1T13, com uma margem EBITDA ajustada de 90%, a mais alta do setor.

O EBITDA utilizando a metodologia determinada pela Instrução nº 527/12 da CVM totalizou R\$ 240.129 mil no 1T14, atingindo uma margem EBITDA de 103%, conforme demonstrado a seguir:

	<u>1T14</u>
Lucro Líquido do Exercício	58.674
Participações dos não controladores	793
Depreciação	6
Impostos Diferidos	47.941
Provisão para IR e CSLL	11.938
Resultado Financeiro Líquido	<u>120.777</u>
<b>EBITDA</b>	<b><u>240.129</u></b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b><u>103%</u></b>
Outras Receitas/Despesas Operacionais	3.876
Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedades para Invest.	(36.240)
Provisão de Bônus	1.149
Provisão de Stock Option	<u>354</u>
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b><u>209.269</u></b>
<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b><u>90%</u></b>

O FFO ajustado, medida não contábil utilizada no setor de *real estate* para mensurar a geração de caixa líquida da Companhia, totalizou R\$ 57.312 mil no período, com margem de 25%.

Em decorrência dos fatores descritos acima, o Lucro Líquido consolidado do ano totalizou R\$ 58.674 mil. Este resultado foi impactado por um ganho não caixa no valor justo das propriedades para investimento no valor de R\$ 36.240 mil.

## Comentário do Desempenho

### Empreendimentos em Construção

#### Gaia Ar - Tucano

O Gaia Ar - Tucano é um parque logístico localizado na Rodovia Dom Pedro, um dos principais polos logísticos do estado de São Paulo. O terreno possui fácil acesso a São Paulo e interior do estado, estando situado a 60 km da Capital e 35 km de Campinas. Foi concluída recentemente a cobertura do imóvel e encontra-se em processo de término do piso e obras de infraestruturas externas. A conclusão do projeto está prevista para julho de 2014.

#### Complexo JK – Bloco B

O Complexo JK – Bloco B é um projeto de escritório “Triple A” de 30 mil m<sup>2</sup>. As obras foram iniciadas no 3T12 e encontram-se em estágio de finalização de alvenaria e instalações. Sua entrega está prevista para o 3T14. O imóvel está localizado na Marginal Pinheiros, junto a Avenida Juscelino Kubitschek, uma das mais valorizadas regiões comerciais da cidade de São Paulo.

#### Varejo Petrobrás

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

#### Souza Aranha

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

## RECURSOS HUMANOS

O quadro de pessoal ao final do primeiro trimestre de 2014 era de 75 funcionários, sendo 45 empregados no endereço da Companhia na cidade de São Paulo-SP, e 30 empregados nas propriedades administradas pela Companhia.

## DIREITOS DOS ACIONISTAS E DADOS DE MERCADO

Ao final do período, o valor patrimonial por ação da BR Properties, que é calculado ao dividir o Patrimônio Líquido da Companhia pelo número total de ações emitidas na época, totalizava R\$ 24,66/ação. As ações da Companhia são negociadas no ambiente do Novo Mercado na Bolsa de Valores de São Paulo (Bovespa), cuja cotação no fechamento do pregão do dia 31 de março de 2014 era de R\$ 18,63/ação.

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

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

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

## RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

Nos termos da Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, a Companhia informa que a sua política de contratação de prestação de serviços não relacionados à auditoria externa se substancia nos princípios que preservam a independência do auditor. Tais princípios se baseiam no fato de que o auditor independente não deve auditar seu próprio trabalho, não pode exercer funções gerenciais, não deve

## **Comentário do Desempenho**

advogar por seu cliente ou prestar quaisquer outros serviços que sejam considerados proibidos pelas normas vigentes, mantendo desta forma a independência nos trabalhos realizados.

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

## **DECLARAÇÃO DA DIRETORIA**

Nos termos da Instrução Normativa CVM 480/09, a Diretoria da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com o relatório dos auditores independentes sobre informações trimestrais relativas a 31 de março de 2014.

## **Notas Explicativas**

**BR Properties S.A.**

**Informações trimestrais  
em 31 de Março de 2014**

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 31 de Março de 2014*

### Notas explicativas às informações trimestrais

*(Em milhares de Reais)*

#### 1 Contexto Operacional

As informações trimestrais individuais e consolidadas da BR Properties S.A. (“Companhia”) relativas ao período findo em 31 de Março de 2014 foram concluídas e aprovadas pela diretoria da Companhia em 29 de abril de 2014 e autorizadas para emissão de acordo com a resolução dos membros do Conselho de Administração em 05 de maio de 2014.

Constituída como uma “Sociedade Anônima” domiciliada no Brasil, as ações da Companhia são negociadas na BM&FBOVESPA pelo código “BRPR3”. A sede social está localizada na Avenida das Nações Unidas, 12.495 - 18º. Andar - São Paulo, SP.

As informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia relativas ao período findo em 31 de Março de 2014 abrangem a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto, (conjuntamente referidas como “o Grupo” e individualmente como “entidades do Grupo”).

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

#### Acordo de Venda de ativos para o Grupo GLP

Em 5 de março de 2014, a BR Properties S.A., celebrou Contrato de Compra e Venda de Ativos e Participações Societárias (“Contrato”), visando a alienação, à LLP Empreendimentos e Participações Ltda. – sociedade do grupo GLP (Global Logistic Properties Limited) -, da maioria de seus ativos imobiliários de galpões industriais e de logística, correspondente a 34 imóveis, pelo valor de R\$3.180.000 (três bilhões e cento e oitenta milhões de reais), sujeitos a certos ajustes previstos no Acordo.

A transação foi contratada após o encerramento do período de exclusividade contratado com a WTGoodman IBP Participações S.A. para negociação da compra e venda dos mesmos ativos imobiliários.

A efetivação da venda dos ativos imobiliários prevista no Acordo está sujeita, entre outras condições, à aprovação das autoridades concorrenciais.

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 31 de Março de 2014*

## 2 Apresentação das informações trimestrais

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

As informações contábeis trimestrais consolidadas da Companhia, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente aos períodos findos em 31 de Março de 2014, foram preparadas de acordo com o CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e a IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standard Board* - IASB e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

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

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

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

Adicionalmente, a Administração da Companhia optou por apresentar o conjunto completo de Notas explicativas nas informações contábeis trimestrais, sendo que a forma e o conteúdo dessas informações estão em conformidade com os requisitos do Pronunciamento Técnico CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Contábeis e IAS 27 para o conjunto completo de demonstrações contábeis.

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

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
Relatório de revisão das informações trimestrais  
Trimestre findo em 31 de Março de 2014

### 2.2 Base de consolidação

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

	31/03/2014	31/12/2013
	% Participação	% Participação
<b>Sociedades controladas diretas</b>		
BRPR I Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR II Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR III Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR V Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR VIII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR X Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR XIV Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR XV Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR XVI Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR XVII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR XX Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR XXI Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR XXIII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR XXIV Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR XXV Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR XXVI Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR XXVII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR 39 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR 40 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR 41 Empreendimentos e Participações S.A.	99,99	99,99
BRPR 42 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR 44 Empreendimentos e Participações S.A.	99,99	99,99
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	99,99	99,99
BRPR 46 Empreendimentos e Participações S.A.	99,99	99,99
BRPR 47 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR 48 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR 49 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR 51 Empreendimentos e Participações S.A.	99,99	99,99
BRPR 52 Empreendimentos e Participações S.A.	99,99	99,99
BRPR 53 Empreendimentos e Participações S.A.	99,99	99,99
BRPR 54 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR 55 Empreendimentos e Participações S.A.	99,99	99,99
BRPR 56 Empreendimentos e Participações S.A.	99,99	99,99
BRPR 57 Empreendimentos e Participações S.A.	99,99	99,99
BRPR 58 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR 59 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR 60 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
SPE 61 Empreendimentos e Participações S.A.	50,00	50,00
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	99,99	99,99
BRPR Participações S.A.	100,00	100,00
<b>Fundos de investimentos imobiliários</b>		
Fundo de investimento Ventura II	100,00	100,00
Fundo de investimento Comercial Progressivo II	100,00	100,00
Desenvolvimento 2 FII - JK D/E (BRPR 68 FII)	100,00	100,00

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 31 de Março de 2014*

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição, sendo esta a data na qual a Companhia obtém controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que esse controle deixe de existir.

As informações financeiras das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora, utilizando políticas contábeis consistentes. Todos os saldos intergrupo, receitas e despesas e ganhos e perdas não realizados, oriundos de transações intergrupo, são eliminados por completo.

Os resultados das subsidiárias (inclusive Fundos de Investimento Imobiliário) durante os períodos encerrados em 31 de Março de 2014 e 2013 estão incluídos nas demonstrações consolidadas do resultado desde a data da sua aquisição.

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

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

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

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

### 2.3 Reconhecimento de receita

#### **Reconhecimento de receita**

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

#### **Receita de aluguel**

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

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 31 de Março de 2014*

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

### ***Receita de venda de propriedade***

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

### ***Receita de juros***

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

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

## **2.4 Conversão de saldos denominados em moeda estrangeira**

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

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

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

## **2.5 Caixa e equivalentes de caixa**

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

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

## **2.6 Contas a receber de clientes**

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

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 31 de Março de 2014*

### 2.7 Investimentos

#### *a. Investimentos em controladas*

Os investimentos da Companhia em suas controladas são avaliados com base no método da equivalência patrimonial, conforme CPC 18 (R2) - IAS 28, para fins das informações financeiras da controladora.

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

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

Os ganhos e perdas por participação societária nos resultados da controlada são apresentados na demonstração do resultado da controladora como resultado de equivalência patrimonial, representando o lucro líquido atribuível aos acionistas da controlada.

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

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

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

### 2.8 Combinações de negócios

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

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 31 de Março de 2014*

Ao adquirir um negócio, a Companhia avalia os ativos e passivos financeiros assumidos com o objetivo de classificá-los e aloca-los de acordo com os termos contratuais, as circunstâncias econômicas e as condições pertinentes na data de aquisição, o que inclui a segregação, por parte da adquirida, de derivativos embutidos existentes em contratos hospedeiros na adquirida. Se a combinação de negócios for realizada em estágios, o valor justo na data de aquisição da participação societária previamente detida no capital da adquirida é reavaliado a valor justo na data de aquisição, sendo os impactos reconhecidos na demonstração do resultado.

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

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

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

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

### 2.9 Arrendamentos mercantis

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

### 2.10 Propriedades para investimento

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

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
Relatório de revisão das informações trimestrais  
Trimestre findo em 31 de Março de 2014

Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando deixam de ser permanentemente utilizadas e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda. A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa. Uma propriedade para investimento é transferida quando há intenção de venda altamente provável, e neste caso é classificado na rubrica de “Imóveis disponível para venda”.

A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa.

A metodologia e as premissas utilizadas para a mensuração do valor justo estão descritas detalhadamente na Nota Explicativa no. 8.

### 2.11 Ativos não circulantes mantidos para venda

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

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

### 2.12 Custos de captação

#### *Custos de captação de recursos de terceiros*

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

#### *Custos na emissão de ações*

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

### 2.13 Impostos

#### *Imposto sobre receitas de aluguel e serviços prestados*

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

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

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 31 de Março de 2014*

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

### ***Imposto de renda e contribuição social - correntes***

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

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

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

### ***Impostos diferidos***

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

Quando o imposto diferido passivo surge do reconhecimento inicial de ágio ou de um ativo ou passivo em uma transação que não for uma combinação de negócios e, na data da transação, não afeta o lucro contábil ou o lucro ou prejuízo fiscal; e

Sobre as diferenças temporárias tributárias relacionadas com investimentos em controladas, em que o período da reversão das diferenças temporárias pode ser controlado e é provável que as diferenças temporárias não sejam revertidas no futuro próximo.

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

Quando o imposto diferido ativo relacionado com a diferença temporária dedutível é gerado no reconhecimento inicial do ativo ou passivo em uma transação que não é uma combinação de negócios e, na data da transação, não afeta o lucro contábil ou o lucro ou prejuízo fiscal; e

Sobre as diferenças temporárias dedutíveis associadas com investimentos em controladas, impostos diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que for provável que as diferenças temporárias sejam revertidas no futuro próximo e o lucro tributável esteja disponível para que as diferenças temporárias possam ser utilizadas.

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

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 31 de Março de 2014*

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

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

### **2.14 Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros**

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

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

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

### **2.15 Transações envolvendo pagamentos em ações**

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

#### ***Transações liquidadas com títulos patrimoniais***

O custo de transações com funcionários liquidadas com instrumentos patrimoniais, e com prêmios outorgados, é mensurado com base no valor justo na data em que foram outorgados. Para determinar o valor justo, a Companhia utiliza um modelo de precificação externo, o qual utiliza um método de valorização apropriado. Maiores detalhes estão demonstrados na Nota 15f.

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

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 31 de Março de 2014*

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

Em uma transação liquidada com títulos patrimoniais em que o plano é modificado, a despesa mínima reconhecida em “plano de opção de compra de ações” correspondente às despesas como se os termos não tivessem sido alterados. Uma despesa adicional é reconhecida para qualquer modificação que aumenta o valor justo total do contrato de pagamentos liquidados com títulos patrimoniais, ou que de outra forma beneficia o funcionário, mensurada na data da modificação.

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

O efeito de diluição das opções em aberto é refletido como diluição de ação adicional no cálculo do resultado por ação diluído (nota 22).

### **2.16 Ações em tesouraria**

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

### **2.17 Outros benefícios a empregados**

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

### **2.18 Instrumentos financeiros - Reconhecimento inicial e mensuração subsequente**

#### ***Reconhecimento inicial e mensuração***

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

#### ***Mensuração subsequente***

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

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 31 de Março de 2014*

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

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

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

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

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

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

### 2.19 Instrumentos financeiros derivativos e contabilidade de hedge

#### ***Reconhecimento inicial e mensuração subsequente***

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

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

Quaisquer ganhos ou perdas resultantes de mudanças no valor justo de derivativos durante o período são lançados diretamente na demonstração de resultado, com exceção da parcela eficaz

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 31 de Março de 2014*

dos *hedges* de fluxo de caixa, que é reconhecida diretamente no patrimônio líquido em outros resultados abrangentes.

Para os fins de contabilidade de *hedge* (*hedge accounting*), a Companhia possui operações na seguinte classificação:

*Hedge* de valor justo, ao fornecer proteção contra a exposição às alterações no valor justo de ativo ou passivo reconhecido ou de compromisso firme não reconhecido, ou de parte identificada de tal ativo, passivo ou compromisso firme, que seja atribuível a um risco particular e possa afetar o resultado.

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

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

### **Hedge de valor justo**

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

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

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

Quando um compromisso firme não reconhecido é designado como um item objeto de *hedge* numa relação de *hedge*, a variação do valor justo do compromisso firme atribuível ao risco coberto é reconhecida como um ativo financeiro quando ela for positiva ou como um passivo

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 31 de Março de 2014*

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

A Companhia tem *swap* de taxa de juros para proteção contra a exposição a mudanças no valor justo dos seus empréstimos. Vide Nota 20 para maiores detalhes.

### ***Classificação entre curto e longo prazo***

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

Quando a Companhia mantiver um derivativo como *hedge* econômico (e não aplicar contabilidade de *hedge*), por um período superior a 12 meses após a data do balanço, o derivativo é classificado como de longo prazo (ou segregado em parcela de curto e longo prazo), consistentemente com a classificação do item correspondente.

Os derivativos embutidos que não estão intimamente relacionados ao contrato principal são classificados de forma consistente com os fluxos de caixa do contrato principal.

Os instrumentos derivativos designados como tal e que são efetivamente instrumentos de *hedge* eficazes são classificados de forma consistente com a classificação do correspondente item objeto de *hedge*.

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

## **2.20 Outros ativos e passivos**

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

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

## **2.21 Provisões**

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

## **3 Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas**

### ***Julgamentos***

A preparação das informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia requer que a administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 31 de Março de 2014*

apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das informações trimestrais.

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

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

### ***Estimativas e premissas***

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

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

A Companhia apresenta suas propriedades para investimento a valor justo, sendo as mudanças no valor justo reconhecidas na demonstração do resultado. A Companhia utilizou especialistas internos para 31 de Março de 2014.

## **Metodologias para mensuração do valor justo das propriedades para investimento**

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

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

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

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

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 31 de Março de 2014*

Para refletir a perpetuidade das operações, ao final do 10º ano, a receita é capitalizada, sendo que o fluxo de receitas e o valor da perpetuidade são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas à percepção de risco do mercado, levando em conta o risco/desempenho provável de cada cenário. Para efeitos de análise, é considerada a continuidade dos contratos vigentes, havendo renovação automática dos mesmos e foram desconsideradas perdas de receita por inadimplência.

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

As principais premissas adotadas para determinar o valor justo da propriedade para investimento estão detalhadas na Nota Explicativa nº 8.

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

A Companhia mensura o custo de transações liquidadas com ações com funcionários baseado no valor justo dos instrumentos patrimoniais na data da sua outorga. A estimativa do valor justo dos pagamentos com base em ações requer a determinação do modelo de avaliação mais adequado para a concessão de instrumentos patrimoniais, o que depende dos termos e condições da concessão. Isso requer também a determinação dos dados mais adequados para o modelo de avaliação, incluindo a vida esperada da opção, volatilidade e rendimento de dividendas e correspondentes premissas. As premissas e modelos utilizados para estimar o valor justo dos pagamentos baseados em ações são divulgados na nota 15f.

### ***Impostos***

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

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

Esses prejuízos se refere à Companhia que apresenta histórico de prejuízos e não prescrevem. A compensação dos prejuízos fiscais acumulados fica restrita ao limite de 30% do lucro tributável gerado em determinado exercício fiscal.

Para mais detalhes sobre impostos diferidos, vide Nota 12.

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
Relatório de revisão das informações trimestrais  
Trimestre findo em 31 de Março de 2014

### **Valor justo dos instrumentos financeiros**

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

## 4 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Caixa e bancos	833	1.154	1.945	3.057
Aplicações financeiras	459.204	564.180	812.522	947.807
	<b>460.037</b>	<b>565.334</b>	<b>814.467</b>	<b>950.864</b>

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

A Companhia tem políticas de investimentos financeiros que determinam que os investimentos se concentrem em valores mobiliários de baixo risco e aplicações em instituições financeiras de primeira linha, remuneradas as taxas que variam de 75% a 102,5% (2013 - 80% a 103%) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

## 5 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Aluguéis a Receber	8.151	14.743	48.418	46.618
Linearização de Receita de Aluguel	8.744	2.945	170.738	137.639
Provisão para devedores duvidosos	(2)	(1)	(5.333)	(5.120)
	<b>16.893</b>	<b>17.687</b>	<b>213.823</b>	<b>179.137</b>

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

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

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

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
Relatório de revisão das informações trimestrais  
Trimestre findo em 31 de Março de 2014

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Saldo no início do período	(1)	(1.972)	(5.120)	(3.342)
Incorporação ONEP	-	-	-	-
Complemento de provisão no período	(2)	0	(213)	(3.791)
Valores baixados da provisão	1	1.971		2.013
Saldo final do período	(2)	(1)	(5.333)	(5.120)

## 6 Tributos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Impostos retido na fonte	104.032	100.890	175.811	156.936
Antecipação de IRPJ e CSLL	779	599	22.765	21.490
Pis e Cofins a compensar	498	735	7.229	7.524
Outros Impostos a Recuperar	4.029	4.029	6.825	6.782
	109.338	106.253	212.630	192.732

## 7 Investimentos

	Controladora	
	31/03/2014	31/12/2013
Participações em controladas	6.902.497	6.861.681
	6.902.497	6.861.681

### a. Informações sobre as empresas controladas

As participações em controladas, avaliadas pelo método de equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços na data-base de 31 de Março de 2014. O valor contábil do investimento em 31 de Março de 2014 era de R\$ 6.902.497 (R\$6.861.681 em 31 de dezembro de 2013) e o resultado de equivalência patrimonial de R\$81.006 para o período de três meses findo naquela data (R\$ 173.812 em 31 de março de 2013) estão assim demonstrados:

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
Relatório de revisão das informações trimestrais  
Trimestre findo em 31 de Março de 2014

	Ações / Quotas	Patrimônio Líquido	Resultado do Período	31/03/2014			31/12/2013		31/03/2013
				Valor contábil do investimento	Participação de não controladores	Resultado de equivalência patrimonial	Valor contábil do investimento	Resultado de equivalência patrimonial	
<b>Sociedades controladas diretas</b>									
BRPR I Empreendimentos e Participações Ltda.	111.064.886	290.304	43.039	290.304	-	43.039	250.218	1.484	
BRPR II Empreendimentos e Participações Ltda.	33.015.999	145.138	5.213	145.138	-	5.213	139.926	2.571	
BRPR III Empreendimentos e Participações Ltda.	29.099.933	126.650	2.291	126.650	-	2.291	125.927	3.174	
BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda.	75.396.619	82.662	2.364	82.662	-	2.364	80.297	1.076	
BRPR V Empreendimentos e Participações Ltda.	74.006.552	142.497	2.899	142.497	-	2.899	139.599	(12.336)	
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	52.799.399	125.721	(3.624)	125.721	-	(3.624)	129.345	(1.651)	
BRPR VIII Empreendimentos e Participações Ltda.	16.463.584	48.633	912	48.633	-	912	47.721	130	
BRPR IX Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	1.201	
BRPR X Empreendimentos e Participações Ltda.	50.085.309	155.824	647	155.824	-	647	157.079	4.975	
BRPR XII Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	(1)	
BRPR XIV Empreendimentos e Participações Ltda.	31.630.999	111.122	7.390	111.122	-	7.390	103.732	(988)	
BRPR XV Empreendimentos e Participações Ltda.	8.670.999	24.479	1.287	24.479	-	1.287	23.192	354	
BRPR XVI Empreendimentos e Participações Ltda.	118.531.999	220.819	(20.704)	220.819	-	(20.704)	236.663	(8.401)	
BRPR XVII Empreendimentos e Participações Ltda.	5.500.999	16.070	167	16.070	-	167	15.902	(974)	
BRPR XVIII Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	3.081	
BRPR XX Empreendimentos e Participações Ltda.	24.120.058	74.419	13.343	74.419	-	13.343	61.075	127	
BRPR XXI Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	4	
BRPR XXII Empreendimentos e Participações Ltda.	42.019.130	51.125	(470)	51.125	-	(470)	51.594	(1.046)	
BRPR XXIII Empreendimentos e Participações Ltda.	33.175.155	72.031	4.598	72.031	-	4.598	66.097	2.013	
BRPR XXIV Empreendimentos e Participações Ltda.	98.816.472	225.515	2.244	225.515	-	2.244	223.271	(5.238)	
BRPR XXV Empreendimentos e Participações Ltda.	222.520.999	497.418	5.321	497.418	-	5.321	498.125	6.326	
BRPR XXVI Empreendimentos e Participações Ltda.	75.495.045	146.543	(11.060)	146.543	-	(11.060)	154.104	-	
BRPR XXVII Empreendimentos e Participações Ltda.	395.844.451	649.926	31.212	649.926	-	31.212	622.291	35.454	
BRPR XXVIII Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	1	
BRPR XXIX Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	(17)	
BRPR XXX Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	(206)	
BRPR XXXI Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	(95)	
BRPR XXXII Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	
BRPR XXXIII Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	(1)	
BRPR XXXIV Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	(1)	
BRPR XXXV Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	(1)	
BRPR XXXVI Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	(1)	
BRPR XXXVII Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	1.074	
BRPR 39 Empreendimentos e Participações Ltda.	2.459.463	5.159	206	5.159	-	206	4.953	(8.196)	
BRPR 40 Empreendimentos e Participações Ltda.	29.125.241	21.282	(635)	21.282	-	(635)	23.596	7.416	
BRPR 41 Empreendimentos e Participações S.A.	1.927.161	16.488	8.643	16.488	-	8.643	8.155	(651)	
BRPR 42 Empreendimentos e Participações Ltda.	111.121.944	180.102	4.289	180.102	-	4.289	176.967	7.709	
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	33.927.013	26.199	321	26.199	-	321	25.878	215	
BRPR 44 Empreendimentos e Participações S.A.	1.239.983	74.334	8.660	74.334	-	8.660	64.672	1.023	
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	772.005	875	(60)	875	-	(60)	936	(91)	
BRPR 46 Empreendimentos e Participações S.A.	3.211.641	113.654	19.491	113.654	-	19.491	92.950	(1.806)	
BRPR 47 Empreendimentos e Participações Ltda.	244.698.261	659.647	19.643	659.647	-	19.643	647.490	68.019	
BRPR 48 Empreendimentos e Participações Ltda.	17.760.498	26.881	(28.897)	26.881	-	(28.897)	57.011	(7.015)	
BRPR 49 Empreendimentos e Participações Ltda.	1.618.449	22.138	(4.628)	22.138	-	(4.628)	26.767	5.137	
BRPR 51 Empreendimentos e Participações S.A.	23.193.414	145.312	16.456	145.312	-	16.456	139.573	(22.251)	
BRPR 52 Empreendimentos e Participações S.A.	10.251.123	25.769	1.542	25.769	-	1.542	24.815	2.193	
BRPR 53 Empreendimentos e Participações S.A.	2.178.021	157.865	6.644	157.865	-	6.644	154.535	1.736	
BRPR 54 Empreendimentos e Participações Ltda.	15.292.125	129.493	(71.663)	129.493	-	(71.663)	201.156	21.752	
BRPR 55 Empreendimentos e Participações S.A.	4.858.969	15.793	(289)	15.793	-	(289)	16.936	(533)	
BRPR 56 Empreendimentos e Participações S.A.	5.684.797	78.196	440	78.196	-	440	82.340	2.065	
BRPR 57 Empreendimentos e Participações S.A.	519.514	43.771	1.077	43.771	-	1.077	43.430	183	
BRPR 58 Empreendimentos e Participações Ltda.	1.061.496	1.678	(2.431)	1.678	-	(2.431)	6.162	(4.300)	
BRPR 59 Empreendimentos e Participações Ltda.	15.603.664	34.741	10.179	34.741	-	10.179	24.561	(5.572)	
BRPR 60 Empreendimentos e Participações Ltda.	13.786.319	38.017	8.807	38.017	-	8.807	29.236	8.029	
SPE 61 Empreendimentos e Participações S.A.	62.699.238	113.750	(1.586)	53.818	59.931	(793)	54.665	(9.966)	
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	48.151.628	9.766	(617)	9.766	-	(617)	10.383	(440)	
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	13.299.464	13.108	(17)	13.108	-	(17)	13.125	4	
BRPR 67 Empreendimentos e Participações S.A.	-	-	-	-	-	-	-	(6)	
Ventura Brasil Empreendimentos imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	-	-	25.922	
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	400.999	5.653	238	5.652	-	238	5.414	458	
BRPR Participações S.A.	201.000	91	-	91	-	-	90	-	
<b>Fundos de investimento imobiliários</b>									
Fundo de investimento Ventura II	692.600	1.223.946	32.453	650.330	-	17.243	633.086	16.029	
Fundo de investimento Comercial Progressivo II	2.976.700	441.586	(5.111)	441.586	-	(5.111)	450.979	24.003	
Desenvolvimento 2 Fil - JK D/E (BRPR 68 Fil)	1.000.000	703.859	(14.804)	703.857	-	(14.803)	715.662	10.658	
<b>Total</b>				<b>6.902.497</b>	<b>59.931</b>	<b>81.004</b>	<b>6.861.681</b>	<b>173.812</b>	

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

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 31 de Março de 2014*

### b. Informações sobre os principais grupos de ativo, passivo e resultado das empresas controladas em 31 de Março de 2014.

	ATIVO			PASSIVO			
	Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Patrimônio líquido	Total
<b>Sociedades controladas diretas</b>							
BRPR I Empreendimentos e Participações Ltda.	8.972	459.629	468.601	33.007	145.290	290.304	468.601
BRPR II Empreendimentos e Participações Ltda.	16.516	236.000	252.516	5.044	102.334	145.138	252.516
BRPR III Empreendimentos e Participações Ltda.	9.527	197.337	206.864	11.558	68.656	126.650	206.864
BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda.	60.190	97.933	158.123	2.602	72.860	82.662	158.123
BRPR V Empreendimentos e Participações Ltda.	28.483	228.500	256.983	25.744	88.741	142.497	256.983
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	4.477	175.500	179.977	3.673	50.582	125.721	179.977
BRPR VIII Empreendimentos e Participações Ltda.	2.308	89.000	91.308	6.171	36.504	48.633	91.308
BRPR X Empreendimentos e Participações Ltda.	12.055	175.000	187.055	2.262	28.970	155.824	187.055
BRPR XIV Empreendimentos e Participações Ltda.	4.562	169.055	173.617	5.600	56.895	111.122	173.617
BRPR XV Empreendimentos e Participações Ltda.	2.674	39.496	42.170	659	17.032	24.479	42.170
BRPR XVI Empreendimentos e Participações Ltda.	26.946	346.251	373.197	12.346	140.032	220.819	373.197
BRPR XVII Empreendimentos e Participações Ltda.	23.278	-	23.278	752	6.455	16.070	23.278
BRPR XXI Empreendimentos e Participações Ltda.	3.322	171.547	174.869	4.320	96.130	74.419	174.869
BRPR XXII Empreendimentos e Participações Ltda.	4.030	79.000	83.030	2.945	28.960	51.125	83.030
BRPR XXIII Empreendimentos e Participações Ltda.	4.784	116.992	121.776	3.482	46.264	72.031	121.776
BRPR XXIV Empreendimentos e Participações Ltda.	10.056	345.000	355.056	7.628	121.913	225.515	355.056
BRPR XXV Empreendimentos e Participações Ltda.	51.086	820.992	872.078	37.976	336.685	497.418	872.078
BRPR XXVII Empreendimentos e Participações Ltda.	59.849	951.631	1.011.480	62.497	299.057	649.926	1.011.480
BRPR 39 Empreendimentos e Participações Ltda.	522	6.020	6.542	2	1.382	5.159	6.542
BRPR 40 Empreendimentos e Participações Ltda.	5.627	58.123	63.751	1.458	41.011	21.282	63.751
BRPR 41 Empreendimentos e Participações S.A.	847	24.320	25.167	91	8.588	16.488	25.167
BRPR 42 Empreendimentos e Participações Ltda.	28.937	290.000	318.937	21.098	117.736	180.102	318.937
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	26.356	-	26.356	157	-	26.199	26.356
BRPR 44 Empreendimentos e Participações S.A.	1.501	142.868	144.369	12.605	57.430	74.334	144.369
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	7.068	23.722	30.790	6.550	23.365	875	30.790
BRPR 46 Empreendimentos e Participações S.A.	2.667	171.849	174.516	14.416	46.446	113.654	174.516
BRPR 47 Empreendimentos e Participações Ltda.	190.630	1.548.234	1.738.864	16.879	1.062.338	659.647	1.738.864
BRPR 48 Empreendimentos e Participações Ltda.	3.769	25.225	28.994	588	1.525	26.881	28.994
BRPR 49 Empreendimentos e Participações Ltda.	515	32.192	32.707	2	10.567	22.138	32.707
BRPR 51 Empreendimentos e Participações S.A.	36.780	238.926	275.706	68.468	61.926	145.312	275.706
BRPR 52 Empreendimentos e Participações S.A.	1.623	43.000	44.623	8.123	10.730	25.769	44.623
BRPR 53 Empreendimentos e Participações S.A.	3.851	287.000	290.851	38.908	94.078	157.865	290.851
BRPR 54 Empreendimentos e Participações Ltda.	167	188.476	188.643	0	59.149	129.493	188.643
BRPR 55 Empreendimentos e Participações S.A.	3.032	38.500	41.532	1.773	23.967	15.793	41.532
BRPR 56 Empreendimentos e Participações S.A.	6.722	245.000	251.722	16.241	157.284	78.196	251.722
BRPR 57 Empreendimentos e Participações S.A.	5.720	89.000	94.720	6.890	44.059	43.771	94.720
BRPR 58 Empreendimentos e Participações Ltda.	1.694	20.247	21.942	3.654	16.610	1.678	21.942
BRPR 59 Empreendimentos e Participações Ltda.	14.215	51.349	65.564	4.431	26.393	34.741	65.564
BRPR 60 Empreendimentos e Participações Ltda.	898	49.335	50.233	2	12.214	38.017	50.233
SPE 61 Empreendimentos e Participações S.A.	6.788	138.704	145.493	6.620	25.123	113.750	145.493
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	30.750	-	30.750	5.893	15.091	9.766	30.750
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	339	13.343	13.682	663	(90)	13.108	13.682
BRPR A Adm. de Ativos Imobiliários Ltda	7.673	138	7.811	2.158	-	5.653	7.811
BRPR Participações S.A.	35	0	35	0	(57)	92	35
<b>Fundos de investimentos imobiliários</b>							
Fundo de investimento Ventura II	78.782	1.150.000	1.228.782	4.836	-	1.223.946	1.228.782
Fundo de investimento Imobiliário Comercial Progressivo II	6.538	626.000	632.538	23.010	167.941	441.586	632.538
Desenvolvimento 2 Fil - JK D/E (BRPR 68 Fil)	4.153	700.000	704.153	294	-	703.859	704.153

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
Relatório de revisão das informações trimestrais  
Trimestre findo em 31 de Março de 2014

	Demonstração do Resultado					Resultado do período
	Receita bruta de aluguéis e serviços	Impostos, abatimentos e custos dos imóveis alugados	Despesas operacionais	Imposto de renda e contribuição social	Resultado de Não Controladores	
<b>Sociedades controladas diretas</b>						
BRPR I Empreendimentos e Participações Ltda.	9.751	903	54.840	20.649	-	43.039
BRPR II Empreendimentos e Participações Ltda.	4.485	420	3.680	2.532	-	5.213
BRPR III Empreendimentos e Participações Ltda.	3.653	298	(350)	714	-	2.292
BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda.	2.243	249	1.685	1.315	-	2.364
BRPR V Empreendimentos e Participações Ltda.	6.163	577	(1.327)	1.360	-	2.899
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	1.007	94	(5.758)	(1.222)	-	(3.624)
BRPR VIII Empreendimentos e Participações Ltda.	1.942	181	(492)	357	-	912
BRPR X Empreendimentos e Participações Ltda.	3.586	339	(3.234)	(634)	-	647
BRPR XIV Empreendimentos e Participações Ltda.	2.465	230	8.466	3.311	-	7.390
BRPR XV Empreendimentos e Participações Ltda.	900	83	1.096	626	-	1.287
BRPR XVI Empreendimentos e Participações Ltda.	7.740	716	(39.373)	(11.645)	-	(20.704)
BRPR XVII Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	244	77	-	167
BRPR XX Empreendimentos e Participações Ltda.	3.901	468	16.656	6.746	-	13.343
BRPR XXII Empreendimentos e Participações Ltda.	1.873	173	(2.420)	(250)	-	(469)
BRPR XXIII Empreendimentos e Participações Ltda.	2.666	247	4.547	2.368	-	4.598
BRPR XXIV Empreendimentos e Participações Ltda.	5.848	552	(2.183)	868	-	2.244
BRPR XXV Empreendimentos e Participações Ltda.	15.630	1.081	(7.668)	1.560	-	5.322
BRPR XXVI Empreendimentos e Participações Ltda.	4.422	409	(21.679)	(6.607)	-	(11.060)
BRPR XXVII Empreendimentos e Participações Ltda.	14.601	728	33.227	15.889	-	31.212
BRPR 39 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	309	104	-	206
BRPR 40 Empreendimentos e Participações Ltda.	1.358	126	(1.831)	36	-	(635)
BRPR 41 Empreendimentos e Participações S.A.	554	51	12.521	4.382	-	8.643
BRPR 42 Empreendimentos e Participações Ltda.	6.160	608	223	1.486	-	4.288
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	477	156	-	321
BRPR 44 Empreendimentos e Participações S.A.	3.256	151	9.785	4.229	-	8.660
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	-	-	(54)	6	-	(60)
BRPR 46 Empreendimentos e Participações S.A.	3.916	182	25.385	9.627	-	19.491
BRPR 47 Empreendimentos e Participações Ltda.	28.599	2.740	1.940	8.157	-	19.643
BRPR 48 Empreendimentos e Participações Ltda.	1.724	160	(45.569)	(15.107)	-	(28.897)
BRPR 49 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	(7.015)	(2.387)	-	(4.628)
BRPR 51 Empreendimentos e Participações S.A.	10.997	522	12.698	6.718	-	16.456
BRPR 52 Empreendimentos e Participações S.A.	1.232	65	1.024	649	-	1.542
BRPR 53 Empreendimentos e Participações S.A.	7.531	350	1.630	2.166	-	6.645
BRPR 54 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	(108.580)	(36.918)	-	(71.663)
BRPR 55 Empreendimentos e Participações S.A.	1.037	48	(1.387)	(109)	-	(289)
BRPR 56 Empreendimentos e Participações S.A.	7.978	371	(7.079)	88	-	440
BRPR 57 Empreendimentos e Participações S.A.	2.438	226	(772)	365	-	1.076
BRPR 58 Empreendimentos e Participações Ltda.	1.481	137	(5.118)	(1.343)	-	(2.431)
BRPR 59 Empreendimentos e Participações Ltda.	2.294	212	13.319	5.222	-	10.180
BRPR 60 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	13.341	4.534	-	8.807
SPE 61 Empreendimentos e Participações S.A.	1.803	66	(4.380)	(1.058)	(793)	(792)
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	(617)	-	-	(617)
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	(17)	-	-	(17)
BRPR A Adm. de Ativos Imobiliários Ltda	2.242	320	(1.515)	170	-	237
BRPR Participações S.A.	0	-	(0)	(1)	-	1
<b>Fundos de investimentos imobiliários</b>						
Fundo de investimento Ventura II	12.228	-	5.016	-	-	17.243
Fundo de investimento Imobiliário Comercial Progressivo II	13.785	-	(18.896)	-	-	(5.111)
Desenvolvimento 2 Fil - JK D/E (BRPR 68 Fil)	518	-	(15.322)	-	-	(14.804)

**Notas Explicativas**

**BR Properties S.A.**  
Relatório de revisão das informações trimestrais  
Trimestre findo em 31 de Março de 2014

**c. Movimentação dos investimentos**

	31/03/2014	31/12/2013
<b>Saldo inicial</b>	<b>6.861.681</b>	8.183.811
(+) Adições (custo)	22.001	156.107
(+) Incorporação (a)	-	(1.522.229)
(-) Baixas	-	(10.000)
(+/-) Outras Adições e Baixas	(20.990)	-
(-) Recebimento de dividendos e JCP	(41.198)	(298.872)
(+/-) Equivalência Patrimonial de Empresas Incorporadas	-	43.736
(+/-) Equivalência Patrimonial	81.004	309.128
<b>Saldo final</b>	<b>6.902.497</b>	6.861.681

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

**8 Propriedades para investimento**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
<b>Saldo inicial</b>	2.889.493	1.393.459	13.423.101	13.992.640
(+) Aquisições (a)	60.518	-	60.518	-
(+) Custos retrofit (b)	26.734	139.085	38.173	229.881
(-) Baixas (c)	-	(442.000)	-	(488.193)
(-) Transferências IDV (d)	-	-	(20.500)	-
(-) Outras Baixas (e)	-	(132)	-	(55.357)
(+/-) Ajuste a valor de mercado	37.653	(87.832)	36.240	(99.267)
(-) Cisão de investida controlada em conjunto	-	-	-	(156.604)
(+) Aquisições de incorporação (f)	-	1.886.913	-	-
<b>Saldo em 31 de março de 2014</b>	<b>3.014.398</b>	2.889.493	<b>13.537.531</b>	13.423.101

**i. Informações sobre as movimentações das propriedades para investimento**

- (a) Em 28 de março de 2014, a Companhia adquiriu as unidades 28, 29, 30 e 31 do Edifício Tucano, localizado no Centro Empresarial Gaia Ar – Jarinu.
- (b) Incluem principalmente gastos com retrofit nos edifícios Vargas (RJ), Manchete (RJ), Castelo Branco Office Park (SP), BOMI (CD Castelo) (SP), expansão do galpão DP Louveira I (SP) e do Panamérica Park II, construção do galpão DP Louveira VII (SP) e na construção dos edifícios Cidade Jardim (SP), Complexo JK – Torre B (SP), CES (RJ) e TNUIII (SP).
- (c) No exercício anterior, corresponde à venda do CESP Paulista para BRPR XXV (na controladora), ao valor das vendas de unidades autônomas de escritório do Edifício Cetenco Plaza (Conjuntos 175 a 188 e 205 a 248 e a venda do Edifício Paço do Ouvidor. No terceiro trimestre de 2013, tivemos a venda da totalidade das unidades do Edifício Pateo Bandeirantes.
- (d) Em 14 de abril de 2014 foi assinado o compromisso de compra e venda do Galpão Paraná. O imóvel foi reclassificado para a rubrica de “imóvel disponível para venda”.
- (e) Incluem valores incorridos das obras oriundas da One Properties que foram reembolsados pela WTorre S.A. conforme previsto no acordo de incorporação.

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 31 de Março de 2014*

- (f) Se refere à reestruturação interna realizada em 31 de maio de 2013 com a incorporação de SPEs visando maior eficiência operacional.

### ii. Informações sobre as propriedades para investimento

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

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

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

	31/03/2014	31/12/2013
	<b>De acordo com a condição específica do imóvel</b>	<b>De acordo com a condição específica do imóvel</b>
Crescimento de longo prazo em taxas reais de aluguel (%)		
Taxa de desconto	9,3% a.a. - 14%a.a.	9,25% a.a. - 13,5%a.a.
Cap Rate	8% a.a. - 10,5%a.a.	8% a.a. - 10%a.a.

As premissas de receitas de locações com recebimentos mensais foram consideradas nos fluxos de caixa pelo seu último valor de recebimento e para as receitas de locações com recebimentos anuais foi considerado o último recebimento mais a atualização do índice do contrato até 31 de Março de 2014. Essas receitas foram consideradas no fluxo de caixa até o final do contrato de locação vigente, sendo que nos casos em que período do contrato vigente seja inferior ao “Hold period” as receitas de locações foram reajustadas no fluxo de caixa pelo valor de mercado atual disponibilizado por avaliadores especialistas no mercado imobiliário.

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

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

As propriedades para investimento são registradas a valor justo, que foi determinado com base em avaliações realizadas pela empresa CB Richard Ellis Ltda. (“CBRE”), avaliadores independentes, em 31 de dezembro de 2013 e por especialistas internos na data base de 31 de Março de 2014. As metodologias para a determinação do valor justo dos imóveis esta divulgada na Nota Explicativa nº 3.

Com base nas análises da carteira de imóveis elaboradas pela Administração da Companhia, o saldo das propriedades para investimento de R\$ 13.537.531 em 31 de Março de 2014 reflete as condições de mercado naquela data.

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 31 de Março de 2014*

Propriedades para investimento dadas em garantia de empréstimos estão descritos na Nota Explicativa nº 10.

### 9 Combinação de negócio

#### Descrição da transação

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

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

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

Extinção da One Properties em decorrência da incorporação pela BR Properties.

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

O valor recuperável foi estimado como maior que o valor contábil, não sendo identificado nenhum indicador de existência de perda, ou, não recuperabilidade do ativo intangível.

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
Relatório de revisão das informações trimestrais  
Trimestre findo em 31 de Março de 2014

## 10 Empréstimos e financiamentos

Imóveis	Credor / Securitizedora	Índice	Encargos financeiros		Controladora		Consolidado		
			Cupom (%) a.a.	Vencimento final	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013	
<b>Cédula de crédito bancário - CCB</b>									
Complexo JK - Bloco B	Bradesco	IGPM	9,3	05/06/2017	-	157.112	150.060	157.112	150.060
Complexo JK - Bloco B	Bradesco	IGPM	9,3	05/06/2017	-	15.633	14.934	15.633	14.934
Edifício Icomap (a)	IBBA	IGPM	8,8	17/04/2017	-	-	-	7.503	7.875
Business Park Jundiá	IBBA	TR	9,9	17/08/2017	-	-	-	30.788	32.096
Autoshopping Piraporinha (f)	IBBA	TR	9,9	17/08/2017	-	-	-	7.755	8.085
Business Park Itapevi	IBBA	TR	9,9	17/08/2017	-	-	-	20.163	21.020
Edifício Alphaville	IBBA	TR	9,9	17/08/2017	-	-	-	13.571	14.148
Edifício Henrique Schauman	IBBA	TR	10,2	17/10/2017	-	-	-	26.049	26.404
Galpão Industrial Araucária (b)	IBBA	TR	9,9	17/08/2017	-	-	-	6.451	6.818
Edifício Bolsa RJ	IBBA	TR	9,9	17/08/2017	-	-	-	7.185	7.595
Edifício NumberOne (h)	IBBA	TR	10,2	17/08/2017	-	-	-	1.752	1.758
Edifício Isabella Plaza (g)	IBBA	TR	10,2	17/08/2017	-	-	-	2.143	2.159
Edifício Network Empresarial	IBBA	TR	10,2	17/08/2017	-	-	-	635	640
Edifício Midas	IBBA	TR	10,2	17/08/2017	-	-	-	2.699	2.719
Edifício Paulista Park (d)	IBBA	TR	10,2	17/08/2017	-	-	-	1.935	1.942
Edifício Paulista Plaza	IBBA	TR	10,2	17/08/2017	-	-	-	7.460	7.486
Edifício Joaquim Floriano (e)	IBBA	TR	10,2	17/08/2017	-	-	-	8.276	8.338
Edifício Olympic Tower	IBBA	TR	10,2	17/08/2017	-	-	-	3.930	3.944
Edifício Celebration	IBBA	TR	10,2	17/08/2017	-	-	-	15.933	16.051
Edifício Athenas (g)	IBBA	TR	10,2	17/08/2017	-	-	-	12.279	12.399
Galpões Jandira I e II	IBBA	CDI	1,3	17/08/2017	-	-	-	23.261	24.209
Edifício São Pedro	IBBA	TR	10,2	18/09/2017	-	-	-	9.159	9.264
Edifício Presidente Vargas	IBBA	TR	10,2	18/09/2017	-	-	-	7.783	8.208
Edifício Souza Aranha	IBBA	TR	10,2	17/01/2021	-	3.212	3.306	3.212	3.306
Cond. Ind. São José dos Campos	IBBA	TR	10,2	17/01/2018	-	-	-	14.097	14.519
Cond. Ind. São José dos Campos	IBBA	TR	10,2	17/01/2018	-	-	-	3.654	3.763
WTNU - Torre III	IBBA	TR	11,5	05/08/2023	-	-	-	59.183	58.855
<b>Cédulas de créditos imobiliários - CCI</b>									
Edifício Alexandre Dumas	CIBRASEC	TR	9,6	05/03/2020	-	11.856	12.174	11.856	12.174
DP Louveira III, IV	Brazilian Securities	TR	9,3	13/06/2020	-	43.123	44.296	43.123	44.299
DP Louveira V, VI	Brazilian Securities	TR	9,3	13/06/2020	-	38.834	39.891	38.834	39.888
DP Louveira VIII e IX	CIBRASEC	TR	9,6	12/09/2020	-	71.722	73.526	71.722	73.526
Edifício Raja Hills	Brazilian Securities	TR	10,0	20/12/2017	-	-	-	9.942	10.175
Edifício MV9	Brazilian Securities	TR	10,0	20/12/2017	-	-	-	16.078	16.455
Edifício Sylvio Fraga	Brazilian Securities	TR	10,0	20/12/2017	-	-	-	11.928	12.208
Galpão industrial Paraná	Brazilian Securities	TR	10,0	20/12/2017	-	-	-	11.751	11.459
Edifício Comercial Indaiatuba	Brazilian Securities	TR	10,0	20/12/2017	-	-	-	18.698	19.137
Edifício Jacarandá/Manchete	RB Capital	TR	9,3	16/12/2020	-	-	-	252.486	258.780
DP Louveira I, II	Brazilian Securities	TR	9,2	04/08/2019	-	-	-	92.800	90.598
Galpão Industrial Sorocaba	CIBRASEC	TR	10,2	08/09/2021	-	-	-	7.135	7.278
Brazilian Business Park / TNU	Brazilian Securities	TR	10,0	07/07/2022	-	-	-	128.676	130.586
Edifício Ouvidor 107	CIBRASEC	TR	9,6	12/05/2020	-	-	-	14.991	15.409
DP Araucária	Brazilian Securities	TR	9,3	13/04/2020	-	-	-	29.775	30.602
CD Castelo	CIBRASEC	TR	9,6	27/02/2018	-	-	-	23.876	25.055
Edifício Santo Antonio e Edifício São José	Brazilian Mortgages	IGPM	6,0	17/01/2018	-	-	-	22.811	25.173
Ed. Águas Claras	RB Capital	IPCA	10,8	06/05/2025	-	-	-	42.405	40.795
Ed. Centro Empresarial Senado	RB Capital	TR	10,5	18/12/2029	-	-	-	711.295	692.656
Galpão Suape II	IBBA	IGPM	13,6	30/06/2013	-	-	-	-	-
Galpão Suape II	Altere	IGPM	15,2	30/06/2013	-	-	-	-	-
Galpão Suape II	RB Capital	IGPM	18,3	30/06/2013	-	-	-	-	-
Galpão Resende	Santander	IGPM	9,7	01/01/2018	-	-	-	15.866	19.965
Galpão Industrial Quesimados	RB Capital	IPCA	11,7	07/08/2019	-	-	-	19.727	18.658
Cotas do Fundo CPII	Brazilian Securities	TR	9,6	20/01/2021	-	-	-	188.084	192.471
10									
<b>Certificado de recebíveis imobiliários - CRI</b>									
Galpão Duque de Caxias	BRPR 44	INPC	11,3	10/06/2016	-	-	-	34.489	32.930
Ed. Barra Funda	BRPR 45	IGPM	7,6	10/10/2017	-	-	-	29.921	28.759
Galpão SBC	BRPR 46	IGPM	12,5	03/05/2015	-	-	-	16.500	19.526
Galpão Palmares	BRPR 51 - 4ª Emissão	IGPM	9,5	10/11/2014	-	-	-	6.657	6.379
Varejo Barra da Tijuca	BRPR 51 - 3ª Emissão	IGPM	12,5	10/07/2015	-	-	-	11.114	10.578
Galpão Vinhedo	BRPR 51 - 1ª Emissão	IGPM	13,0	09/12/2014	-	-	-	20.701	19.643
Galpão DF	BRPR 51 - 2ª Emissão	INPC	13,8	10/12/2014	-	-	-	7.770	7.374
Varejo Marginal Tietê	BRPR 52	IGPM	12,5	11/02/2016	-	-	-	7.180	10.898
Ed. Chucrí Zaidan	BRPR 53	IGPM	13,0	03/07/2015	-	-	-	56.233	53.263
Ed. Porto Alegre	BRPR 55	IGPM	10,3	03/11/2020	-	-	-	19.955	19.008
Ed. Barra	BRPR 56	IGPM	9,5	07/03/2021	-	-	-	131.308	150.832

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
Relatório de revisão das informações trimestrais  
Trimestre findo em 31 de Março de 2014

Ímóveis	Credor / Securitizedora	Encargos financeiros			Controladora		Consolidado		
		Índice	Cupom (%) a.a.	Vencimento final	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013	
<b>Cessão de direitos creditórios - CDC</b>									
CD Anhanguera	Santander	TR	9,6	20/12/2024	-	44.419	44.959	44.419	44.959
Galpão Suape I	IBBA	IGPM	11,7	30/11/2014	-	-	-	2.090	2.015
Edifício Comercial Plaza Centenário	IBBA	TR	9,9	25/05/2017	-	-	-	3.653	3.815
Condomínio Panamérica Park	IBBA	TR	9,9	25/05/2017	-	-	-	35.795	36.288
Edifício Glória	IBBA	TR	9,9	17/08/2017	-	-	-	17.984	18.421
Galpão Industrial Itapevi	IBBA	TR	10,2	09/04/2018	-	-	-	9.472	9.587
Ed. Paulista	Santander	TR	9,4	28/06/2024	-	-	-	129.349	131.033
<b>Debêntures a pagar</b>									
- (i)	Mercado de Capitais / Banco do Brasil - 1ª Emissão OneP	%CDI	113,8	30/09/2015	-	-	-	-	-
Ventura - Torre Leste	Mercado de Capitais / 1ª Emissão BRPR / 1ª Tranche	CDI	1,1	15/07/2017	-	377.311	386.228	377.311	386.228
Ventura - Torre Leste	Mercado de Capitais / 1ª Emissão BRPR / 2ª Tranche	IPCA	5,9	15/07/2019	-	267.956	258.723	267.956	258.723
-	Mercado de Capitais / 2ª Emissão BRPR	CDI	0,6	11/12/2014	-	515.630	502.776	515.630	502.776
-	Mercado de Capitais / 3ª Emissão BRPR	CDI	0,8	23/03/2016	-	470.278	458.377	470.278	458.377
-	Mercado de Capitais / 4ª Emissão BRPR	CDI	1,2	05/12/2016	-	413.641	402.836	413.641	402.836
<b>Capital de Giro</b>									
Capital de Giro	Santander	CDI	1,1	19/08/2019	-	-	-	-	-
Capital de Giro (i)	Santander	CDI	1,5	15/08/2013	-	-	-	-	-
Capital de Giro	Bradesco	IGPM	10,0	30/04/2018	-	-	-	11.917	11.837
Capital de Giro	HSBC	IGPM	10,0	30/04/2018	-	-	-	4.757	4.764
Capital de Giro	IBBA	IGPM	10,0	30/04/2018	-	-	-	5.643	5.673
Capital de Giro	IBBA	IGPM	10,0	30/04/2018	-	-	-	6.021	6.049
<b>Títulos de créditos</b>									
Bônus Perpétuo (c)	Mercado de Capitais	%CDI	113,6	-	-	665.587	690.890	665.587	690.890
<b>Total</b>						<b>3.096.315</b>	<b>3.082.975</b>	<b>5.576.793</b>	<b>5.589.406</b>
<b>Encargos à amortizar</b>						<b>(15.007)</b>	<b>(16.168)</b>	<b>(39.970)</b>	<b>(41.777)</b>
<b>Total dos Empréstimos CP+LP+Encargos</b>						<b>3.081.308</b>	<b>3.066.808</b>	<b>5.536.822</b>	<b>5.547.629</b>
<b>Parcela vencível nos próximos 12 meses</b>				664.284		<b>(664.284)</b>	<b>(648.913)</b>	<b>(935.332)</b>	<b>(908.965)</b>
<b>Passivo não circulante</b>						<b>2.417.024</b>	<b>2.417.894</b>	<b>4.601.490</b>	<b>4.638.664</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\$ 74.085 no passivo circulante e R\$ 585.432 no passivo não circulante em 31 de Março de 2014.
- (d) Este imóvel foi vendido durante o exercício de 2011.
- (e) Este imóvel foi vendido em 2011 e a Companhia manteve o financiamento junto à instituição financeira, dando como garantia a hipoteca do Edifício Topázio (pertencente à controlada BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda.) e a cessão fiduciária dos recebíveis relativos aos contratos de locação deste edifício.

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
Relatório de revisão das informações trimestrais  
Trimestre findo em 31 de Março de 2014

- (f) Este imóvel foi vendido em 2011 e a Companhia manteve o financiamento junto à instituição financeira, dando como garantia a hipoteca do Edifício Alphaville (pertencente à controlada BRPR I Empreendimentos e Participações Ltda.) e a cessão fiduciária dos recebíveis relativos aos contratos de locação deste edifício.
- (g) Estes imóveis foram vendidos em 2010 (Edifício Isabella Plaza) e 2011 (Edifício Athenas), passando a dívida atrelada a estes contratos a ser garantida pelos demais imóveis da BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda.
- (h) Este imóvel foi vendido parcialmente em 2010 e 2011 e a Companhia manteve o financiamento junto à instituição financeira, contudo, não foi necessário a substituição de alienação fiduciária do imóvel e da controlada garantidora em virtude de não ter ocorrido à alienação total do imóvel.
- (i) No dia 20 de março de 2013, a Companhia emitiu Notas Promissórias junto ao BB Investimentos no valor de R\$ 260.000. No dia 08 de maio de 2013, a Companhia efetuou a quitação antecipada referente a 2º emissão de Debentures da ONEP com vencimento original em 30/09/2015.
- (j) No dia 15/08/2013 a Companhia liquidou sua dívida de capital de giro junto ao Santander.
- (k) Conforme divulgado na Nota 20, a Companhia efetuou a contratação de um instrumento derivativo de proteção (*swap*) contra o risco cambial associado aos primeiros 20 (vinte) pagamentos trimestrais de juros sobre os bônus perpétuos emitidos em outubro de 2010 e em janeiro de 2011. Desta maneira, a dívida se mantém denominada em dólares norte americanos, porém, com juros referenciados à variação do CDI (conforme indicado na tabela acima). O saldo apropriado do bônus perpétuos de R\$659.517 esta reduzido pelo efeito a mercado do fluxo de juros no montante de R\$8.715.

### d. Garantias, fianças, hipotecas concedidas em favor de credores

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

### e. Vencimentos

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

	Controladora	Consolidado
	31/12/2014	31/12/2014
Mar/2015 em diante	69.830	280.687
2016	1.106.053	1.351.545
2017	258.543	647.619
2018	179.661	381.725
2019 em diante	802.938	1.939.913
<b>Total</b>	<b>2.417.024</b>	<b>4.601.490</b>

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 31 de Março de 2014*

### f. Clausulas restritiva (Covenants)

#### *4º. Emissão de Debêntures*

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

- i. Não utilização, pela Companhia, dos recursos líquidos obtidos com a Emissão estritamente nos termos do contrato;
- ii. Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Companhia, de qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão, sem a prévia anuência, por escrito, de Debenturistas representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em circulação;
- iii. Amortização de ações de emissão da Companhia ou reembolso de ações de acionistas da Companhia, nos termos no artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, que representem mais de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Companhia (tendo por base as então mais recentes Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia), exceto se previamente autorizado por Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação;
- iv. Alteração do objeto social da Companhia e/ou de qualquer Controlada, conforme disposto em seu estatuto social ou contrato social, conforme o caso, vigente na Data de Emissão, exceto se: (a) previamente autorizado por Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação; ou (b) não resultar em alteração da atividade principal da Companhia ou da respectiva Controlada;
- v. Cancelamento do registro de companhia aberta da Companhia perante a CVM;
- vi. Não observância, pela Companhia, do índice financeiro a ser apurado pelo Auditor Independente trimestralmente, e verificado pelo Agente Fiduciário no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento, pelo Agente Fiduciário, das informações, tendo por base as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, a partir, inclusive, das Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia relativas a 30 de setembro de 2012: índice financeiro decorrente do quociente da divisão da Dívida Líquida pelas Propriedades para Investimento, que deverá ser igual ou inferior a 50% (cinquenta por cento).

Em 31 de março de 2014, a Companhia e as controladas estavam adimplentes com todas as cláusulas restritivas exigidas.

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 31 de Março de 2014*

### **3º. Emissão de Debêntures**

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

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

- i.** Não utilização, pela Companhia, dos recursos líquidos obtidos com a Emissão estritamente nos termos do contrato;
- ii.** Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Companhia, de qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão, sem a prévia anuência, por escrito, de Debenturistas representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em circulação;
- iii.** Amortização de ações de emissão da Companhia ou reembolso de ações de acionistas da Companhia, nos termos no artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, que representem mais de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Companhia (tendo por base as então mais recentes Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia), exceto se previamente autorizado por Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação;
- iv.** Alteração do objeto social da Companhia e/ou de qualquer Controlada, conforme disposto em seu estatuto social ou contrato social, conforme o caso, vigente na Data de Emissão, exceto se: (a) previamente autorizado por Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação; ou (b) não resultar em alteração da atividade principal da Companhia ou da respectiva Controlada;
- v.** Cancelamento do registro de companhia aberta da Companhia perante a CVM;
- vi.** Não observância, pela Companhia, do índice financeiro a ser apurado pelo Auditor Independente trimestralmente, e verificado pelo Agente Fiduciário no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento, pelo Agente Fiduciário, das informações, tendo por base as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, a partir, inclusive, das Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia relativas a 31 de março de 2013: índice financeiro decorrente do quociente da divisão da Dívida Líquida pelas Propriedades para Investimento, que deverá ser igual ou inferior a 50% (cinquenta por cento).

Em 31 de Março de 2014, a Companhia e as controladas estavam adimplentes com todas as cláusulas restritivas exigidas.

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**

*Relatório de revisão das informações trimestrais  
Trimestre findo em 31 de Março de 2014*

### **2º. Emissão de Debêntures**

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

- vii.** Não utilização, pela Companhia, dos recursos líquidos obtidos com a Emissão estritamente nos termos do contrato;
- viii.** Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Companhia, de qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão, sem a prévia anuência, por escrito, de Debenturistas representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em circulação;
- ix.** Amortização de ações de emissão da Companhia ou reembolso de ações de acionistas da Companhia, nos termos no artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, que representem mais de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Companhia (tendo por base as então mais recentes Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia), exceto se previamente autorizado por Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação;
- x.** Alteração do objeto social da Companhia e/ou de qualquer Controlada, conforme disposto em seu estatuto social ou contrato social, conforme o caso, vigente na Data de Emissão, exceto se: (a) previamente autorizado por Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação; ou (b) não resultar em alteração da atividade principal da Companhia ou da respectiva Controlada;
- xi.** Cancelamento do registro de companhia aberta da Companhia perante a CVM;
- xii.** Não observância, pela Companhia, do índice financeiro a ser apurado pelo Auditor Independente trimestralmente, e verificado pelo Agente Fiduciário no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento, pelo Agente Fiduciário, das informações, tendo por base as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, a partir, inclusive, das Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia relativas a 30 de setembro de 2012: índice financeiro decorrente do quociente da divisão da Dívida Líquida pelas Propriedades para Investimento, que deverá ser igual ou inferior a 50% (cinquenta por cento).

Em 31 de Março de 2014, a Companhia e as controladas estavam adimplentes com todas as cláusulas restritivas exigidas.

### **g. Encargos financeiros e custos de transação**

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

**Notas Explicativas**

**BR Properties S.A.**  
Relatório de revisão das informações trimestrais  
Trimestre findo em 31 de Março de 2014

	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
	<b>31/03/2014</b>	<b>31/03/2014</b>
Encargos financeiros brutos	191	603
Encargos financeiros capitalizados	(191)	(603)
Encargos financeiros líquidos	-	-

  

	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
	<b>31/03/2014</b>	<b>31/03/2014</b>
Saldo inicial	16.168	41.777
Encargos financeiros capitalizados	191	603
Encargos apropriados ao resultado	(1.352)	(2.410)
Saldo final	15.007	39.970

A taxa de capitalização utilizada na determinação do montante dos custos de empréstimos elegível à capitalização foi de 12,67% em 31 de Março de 2014 (12,73% em 31 de dezembro de 2013).

**11 Obrigações por aquisição de imóveis**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/03/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
Galpão Tucano/ Icomap (BRPR S.A) (b)	19.450	1.238	19.450	1.238
Galpão Jandira (BRPR I) (c)	-	-	740	740
CD Castelo (BRPR XVIII) (d)	-	-	1.156	1.141
Edifício Manchete (BRPR XXVII) (a)	-	-	6.457	6.370
Outros	-	-	306	302
	<b>19.450</b>	<b>1.238</b>	<b>28.109</b>	<b>9.791</b>

- (a) Refere-se à retenção de pagamento proveniente da aquisição do edifício Manchete (RJ). O respectivo valor é atualizado pela variação do INCC conforme estabelecido em contrato. A liquidação do saldo ocorrerá quando o outorgante comprovar o cumprimento das cláusulas contratuais.
- (b) Saldo remanescente referente à aquisição do Galpão Tucano ocorrida no primeiro trimestre de 2014 no montante de aproximadamente R\$18.000. Adicionalmente, temos um saldo do imóvel Icomap conforme instrumento de cessão de quotas esse valor refere-se a um débito de IPTU dos exercícios de 2004/2005/2006 e parte de 2007, vencidos e não pagos até a data da assinatura do contrato (03/09/2007), que foram assumidos pela BR Properties.
- (c) Esse saldo é referente à retenção de pagamento proveniente da aquisição do Galpão Jandira, sendo a liquidação do saldo sujeito as seguintes condições estabelecidas em contrato: i) averbação na matrícula da instituição da servidão de passagem para a Eletropaulo; ii) obter a renovação da CND e iii) regularização das matrículas 113.404, 113.411 e 113.408.
- (d) O saldo remanescente referente à retenção de pagamento proveniente da aquisição do Galpão Castelo.

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
Relatório de revisão das informações trimestrais  
Trimestre findo em 31 de Março de 2014

## 12 Imposto de renda e contribuição social

### Controladora

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

Em 31 de Março de 2014, o saldo de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social da controladora era de R\$ 145.293 (R\$137.305 em 31 de dezembro de 2013) e R\$420.981 do consolidado (R\$421.837 em 31 de dezembro de 2013). 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.

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/03/2013	31/03/2014	31/03/2013
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	90.157	91.936	118.553	119.348
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	(30.653)	(31.258)	(40.308)	(40.578)
<b>Ajustes para a puração da alíquota efetiva :</b>				
Crédito em razão da inclusão de JCP como despesas operacionais	-	-	12.552	20.627
Resultado de equivalência patrimonial	28.450	41.861	-	-
Créditos fiscais não constituídos de prejuízos fiscais e base negativa	(2.716)	(264)	(5.126)	(7.918)
<b>Exclusões /(Adições) permanentes, líquidas</b>				
Variação Cambial Líquida	370	(141)	370	(141)
Pagamento / Reversão Provisão para Gratificação	-	-	-	-
Ganhos com Alienação de Propriedades	-	-	-	-
Débito em razão da inclusão de JCP como receitas operacionais	(12.552)	(20.627)	(12.552)	(20.627)
Ganhos e Perdas com Instrumentos Financeiros	(1.691)	145	(1.691)	145
Receita Financeira Realizada de FII	(12.232)	(6.418)	(21.806)	(16.244)
Receitas e Despesas Financeiras Não Realizadas de FII	(908)	11.115	4.263	22.404
Outros	1.241	4.543	4.419	7.882
<b>Despesa com imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(30.691)</b>	<b>(1.043)</b>	<b>(59.880)</b>	<b>(34.449)</b>

A composição da despesa de imposto de renda em 31 de Março de 2014 é a seguinte:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/03/2013	31/03/2014	31/03/2013
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(30.544)	(1.004)	(47.941)	(30.837)
Imposto de renda e contribuição social correntes	(147)	(39)	(11.938)	(3.612)
<b>Total</b>	<b>(30.691)</b>	<b>(1.043)</b>	<b>(59.880)</b>	<b>(34.449)</b>

**Notas Explicativas**

**BR Properties S.A.**  
Relatório de revisão das informações trimestrais  
Trimestre findo em 31 de Março de 2014

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Ganho não realizado das quotas de FI	298.412	294.959	371.394	366.996
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	414.808	402.006	1.808.766	1.790.964
Diferenças temporárias (depreciação fiscal)	27.443	19.593	215.185	165.991
Linearização da receita de aluguel	2.973	902	17.382	15.972
Mais Valia de Ativos	5.029	3.520	5.141	3.591
Outros	11.230	22.887	22.025	33.938
<b>IR diferido passivo</b>	<b>759.894</b>	<b>743.867</b>	<b>2.439.893</b>	<b>2.377.452</b>
Variação cambial do valor principal do bônus perpétuo	(62.262)	(69.976)	(62.262)	(69.976)
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social	-	-	(96.755)	(96.755)
Crédito tributário decorrente de ágio na incorporação	(280.183)	(286.959)	(280.183)	(286.959)
<b>IR diferido ativo</b>	<b>(342.445)</b>	<b>(356.935)</b>	<b>(439.200)</b>	<b>(453.690)</b>
<b>IR diferido líquido</b>	<b>417.449</b>	<b>386.932</b>	<b>2.000.693</b>	<b>1.923.762</b>

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros atribuíveis às diferenças temporárias entre a base fiscal de ativos e passivos e seu respectivo valor contábil. As estimativas de recuperação dos créditos tributários (R\$280.183) foram baseadas nas projeções dos lucros tributáveis levando em consideração diversas premissas financeiras e de negócios previstos pela Companhia para os próximos exercícios. Consequentemente, essas estimativas estão sujeitas a não se concretizarem no futuro tendo em vista as incertezas inerentes a essas previsões.

De acordo com a expectativa da Administração da Companhia considerando os resultados apresentados até 31 de Março de 2014, os créditos tributários oriundos do prejuízo fiscal serão realizados no próximo exercício e os créditos tributários sobre o ágio nos próximos 10 anos.

**Benefício Fiscal**

- (a) O crédito tributário decorrente de ágio na incorporação (benefício fiscal) é oriundo da One Properties S.A (empresa incorporada pela Companhia no dia 29 de março de 2012, conforme descrito na Nota Explicativa no. 1 e 9). Esse crédito foi registrado na One Properties no dia 29 de março de 2012, data esta em que a Saíra Diamante Empreendimentos Imobiliário S.A. (controladora da One Properties na época) foi incorporada reversamente. O valor do crédito tributário foi calculado considerando a alíquota de 34% de imposto sobre o valor do ágio (decorrente da integralização de ativos na One Properties) de R\$ 983.502 e que estava registrado na Saíra Diamante Empreendimentos Imobiliários S.A.. Como base para registro contábil dos impostos a Companhia considerou o ICPC 09 e o CPC 32.

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

- (b) Com a incorporação das Companhias mencionadas na nota explicativa 1, o valor correspondente aos ágios por mais valia de ativos no total de R\$ 447.295, oriundo da aquisição destas

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
Relatório de revisão das informações trimestrais  
Trimestre findo em 31 de Março de 2014

Companhias e fundamentado no valor de mercado dos ativos incorporados, passa a ser computado para fins de apuração do ganho de capital, depreciação, amortização ou exaustão, sendo a despesa decorrente desses atos, dedutível nas apurações do lucro real e base de cálculo da CSLL.

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

Em 31 de Março de 2014, o saldo de crédito tributário e custos provenientes dos ágios de mais valia de ativos nas aquisições ou incorporações, passíveis de dedutibilidade por amortização, estava demonstrado como abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Credito tributário - Incorporação ONEP (a)	334.390	334.390	334.390	334.390
Dedutibilidade de mais valia de ativos - Efeito Fiscal (b)	150.856	150.856	153.915	153.915
Amortização	(59.236)	(50.952)	(59.338)	(51.023)
	<u>426.009</u>	<u>434.294</u>	<u>428.966</u>	<u>437.281</u>

## 13 Obrigações fiscais

Os saldos das obrigações fiscais estão representados conforme demonstrativo abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	146	2.822	11.935	3.488
Impostos sobre a receita - Pis e Cofins	3.604	8.679	7.074	11.420
Impostos Retidos	138	243	7.308	14.385
Impostos Parcelados	-	-	4.923	5.818
Outros impostos a recolher	46	47	50	77
<b>Total</b>	<u>3.934</u>	<u>11.791</u>	<u>31.290</u>	<u>35.188</u>
Circulante	3.934	11.789	30.606	33.756
Não Circulante	-	-	684	1.430

### a. Impostos e contribuições parcelados

Durante o exercício de 2009 a WTorre São Paulo Empreendimentos Imobiliários Ltda., a qual foi cindida para a One Properties S.A., solicitou o parcelamento dos seus impostos e contribuições que estavam pendentes de liquidação junto a Secretaria da Receita Federal. Para o exercício de 2010 as controladas BRPR 42 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e BRPR 51Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A, também, solicitaram junto a Secretária da Receita Federal os parcelamentos dos seus tributos diretos.

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
Relatório de revisão das informações trimestrais  
Trimestre findo em 31 de Março de 2014

	PIS	Cofins	IRPJ	CSLL	Total
BRPR 42	-	24	2.542	1.253	3.818
BRPR 51	-	-	841	264	1.105
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>24</b>	<b>3.383</b>	<b>1.517</b>	<b>4.923</b>
Circulante	0	21	2.908	1.310	4.239
Não Circulante	-	3	475	207	684
Saldo em 31 de Março de 2014	<b>0</b>	<b>24</b>	<b>3.383</b>	<b>1.517</b>	<b>4.923</b>
<b>Saldo em 31 de Dezembro de 2013</b>	<b>0</b>	<b>28</b>	<b>3.990</b>	<b>1.800</b>	<b>5.818</b>
Liquidações principal corrigido		(4)	(505)	(235)	(744)
Liquidações juros (fluxo)		(1)	(171)	(80)	(252)
Provisão de encargos		1	69	32	102
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>24</b>	<b>3.383</b>	<b>1.517</b>	<b>4.923</b>

## 14 Contingências

A Companhia e as suas controladas, em conjunto são parte (polo passivo) em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões trabalhistas, aspectos cíveis e outros assuntos.

A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, análise das demandas judiciais pendentes e, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as prováveis perdas estimadas com as ações em curso, como se segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Trabalhistas	-		-	163
Tributárias	20.467	18.090	21.333	18.805
<b>Total</b>	<b>20.467</b>	<b>18.090</b>	<b>21.333</b>	<b>18.968</b>
Depósitos Judiciais	(2.709)	(2.709)	(3.244)	(3.272)
<b>Total</b>	<b>17.758</b>	<b>17.177</b>	<b>18.089</b>	<b>17.455</b>

Impostos Indiretos - O principal valor que soma R\$ 21.333, refere-se à provisão consubstanciada no parecer de nossos consultores jurídicos, sobre a caracterização dos contratos de mútuo como operação de créditos e, conseqüentemente, a incidência de tributos sobre este tipo de operações.

Temos ainda, na controlada BRPR 62, a provisão constituída de R\$ 715, por orientação dos nossos consultores jurídicos, da parcela de resultados não incluídas nas bases de cálculo do Programa de Integração Social (PIS) bem como na Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS), sobre outras receitas não abrangidas na atividade da empresa e, conseqüentemente, desobrigada da incidência, todavia considerando a margem de arbitrariedade na interpretação de transações comerciais, promovemos a constituição da contingência.

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 31 de Março de 2014*

Em 31 de Março de 2014 os processos envolvendo as empresas controladas com possibilidade de perda possível totalizaram R\$ 62.647, conforme demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Trabalhistas	3.184	3.184	3.284	3.284
Tributárias	-	-	8.676	8.118
Cíveis	-	-	50.688	50.688
<b>Total</b>	<b>3.184</b>	<b>3.184</b>	<b>62.647</b>	<b>62.090</b>

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

## 15 Patrimônio líquido

### a. Capital social

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 29 de março de 2012, os acionistas aprovaram o aumento do capital social da Companhia decorrente da Incorporação da One Properties (vide maiores detalhes na Nota Explicativa no. 9), no montante de R\$ 68.012, mediante a emissão de 129.813.498 ações ordinárias, todas escrituradas e sem valor nominal. Adicionalmente, os acionistas da Companhia também aprovaram a destinação do montante de R\$ 2.982.605 para o grupo de Reserva de capital no Patrimônio líquido, os quais estão apresentados R\$ 1.649.095 na rubrica de Acervo Líquido incorporado e R\$ 1.333.545 na rubrica de Capital adicional pago.

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

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

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

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 31 de Março de 2014*

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

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

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

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

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

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

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 31 de Março de 2014*

(trezentos e treze milhões e doze mil reais). O prazo máximo para o Programa de Recompra de Ações será até 08 de maio de 2014.

	31/03/2014	31/12/2013
Total de Ações Efetivadas	14.215	11.152
Total de Ações em D+5	-	1.000
<b>Total de Recompra de Ações</b>	<b>14.215</b>	<b>12.152</b>
<b>Preço Médio de Ações Recompradas</b>	<b>18,46</b>	<b>18,58</b>
Ações Recompradas em Tesouraria	<b>262.364</b>	<b>225.764</b>
Custo de Ações Recompradas	<b>218</b>	<b>187</b>
<b>Total</b>	<b>262.582</b>	<b>225.950</b>

Em 31 de Março de 2014, o capital social integralizado de R\$ 2.356.704 (menos gastos com emissões de R\$ 47.288), está representado por 312.653.445 ações ordinárias, escriturais, sem valor nominal. Nesta mesma data, o limite de capital autorizado é de 650.000.000 de ações ordinárias.

### b. Reserva de capital

#### *Reserva de opções outorgadas*

A reserva de opções outorgadas reconhecidas registra a contrapartida das despesas com o plano de opção de compra de ações, conforme CPC 10 (R1) - Pagamentos Baseados em Ações.

#### *Reserva de ágio na subscrição de novas ações*

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

### c. Reserva legal

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

### d. Reserva de lucros a realizar

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

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

### e. Dividendos

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 31 de Março de 2014*

A Administração possui como política avaliar a possibilidade de propor o maior valor possível aos dividendos mínimos obrigatórios e, para isso, considera as eventuais necessidades de investimentos e continuidade da Companhia. De acordo com o Estatuto Social da Companhia, é garantido aos acionistas dividendo mínimo obrigatório de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos do artigo nº 202 da Lei 6.404/76.

### **f. Planos de opção de compra de ações**

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

Em 17 de julho de 2007 e 31 de agosto de 2007, foram aprovados, respectivamente, o primeiro e o segundo Programas de Opção de Compra de Ações para o ano de 2007, contemplando o número de opções outorgadas (num total de 13.956.935), preço e demais condições de exercício das correspondentes opções, cujos beneficiários são os membros da Diretoria da Companhia. A opção outorgada aos membros da Administração poderá ser exercida a partir de 17 de julho de 2008 para o Primeiro Programa, e a partir de 31 de agosto de 2008 para o Segundo Programa, em cinco lotes anuais iguais, cada qual equivalente a 20% do total da opção concedida. Em 11 de agosto de 2008 alguns membros da Diretoria exerceram parcela do primeiro lote de opções de compra de ações, outorgado no âmbito do Primeiro Programa de Opção de Compra de Ações.

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

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

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

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 31 de Março de 2014*

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

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

O preço de emissão ou preço de compra das ações a serem adquiridas pelos beneficiários do Programa 2010, caso exerçam a opção, será de R\$ 10,40 (dez reais e quarenta centavos) por ação, valor equivalente ao preço de subscrição aplicável ao aumento de capital da Companhia deliberado nos termos da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 06 de outubro de 2009, considerando-se o grupamento de ações (4 para 1) aprovado em AGE de 03/02/2010. O mencionado preço de exercício será corrigido monetariamente com base na variação do Índice Geral de Preços do Mercado - IGPM/FGV, e acrescido de juros de 4% a.a., desde a data da outorga até a data do efetivo exercício das opções;

O primeiro Lote Anual poderá ser exercido total ou parcialmente pelos beneficiários a partir de 06 de outubro de 2010, e os demais anualmente, a partir de 06 de outubro de cada ano subsequente, mediante simples aviso a Companhia, acompanhado do pagamento do Preço de Exercício; e,

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

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

O preço de emissão ou preço de compra das ações a serem adquiridas pelos beneficiários do Programa 2011, caso exerçam a opção, será de R\$16,00 (dezesesseis reais) por ação, valor equivalente ao preço de subscrição aplicável ao aumento de capital da Companhia deliberado nos termos da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 17 de março de 2011. O mencionado preço de exercício será corrigido monetariamente com base na variação do Índice Geral de Preços do Mercado - IGPM/FGV, e acrescido de juros de 4% a.a., desde a data da outorga até a data de efetivo exercício das opções;

O primeiro Lote Anual poderá ser exercido total ou parcialmente pelos beneficiários a partir de 17 de março de 2012, e os demais anualmente, a partir de 17 de março de cada ano subsequente, mediante simples aviso a Companhia, acompanhado do pagamento do Preço de Exercício; e,

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
Relatório de revisão das informações trimestrais  
Trimestre findo em 31 de Março de 2014

O volume global autorizado para distribuição dentro do Programa 2011 ora aprovado é de 5.656.595 (cinco milhões seiscentos e cinquenta e seis mil quinhentos e noventa e cinco) ações ordinárias da Companhia.

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

Em milhares de opções de compra de ações	1ª Outorga	2ª Outorga	3ª Outorga	4ª Outorga	5ª Outorga	6ª Outorga	Total
Total de opções de compra de ações emitidas	2.360	1.129	890	162	1.602	5.657	11.800
(-) Opções de compra de ações canceladas	-	-	-	(63)	(82)	(180)	(324)
(-) Exercício das opções de compra de ações	(2.070)	(1.129)	(38)	(66)	(426)	(40)	(3.769)
(=) saldo atual do número de opções de compra de ações em 31/03/2014	289	-	852	33	1.095	5.437	7.706
Valor de exercício da opção em 31/03/2014 - R\$	R\$ 9,11	R\$ 9,06	R\$ 21,01	R\$ 20,08	R\$ 15,67	R\$ 20,79	
Valor de mercado da ação em 31/03/2014 - R\$	R\$ 18,63	R\$ 18,63	R\$ 18,63	R\$ 18,63	R\$ 18,63	R\$ 18,63	

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

	31/03/2014		31/12/2013	
	Qtd.	Média ponderada preço de exercício	Qtd.	Média ponderada preço de exercício
Saldo inicial	7.706	R\$ 18,97	8.876	R\$ 15,59
Concedidas durante o exercício	-	R\$ 0,00	-	R\$ 0,00
Exercidas durante o exercício	-	R\$ 0,00	(1.041)	R\$ 10,07
Canceladas durante o exercício	-	R\$ 0,00	(129)	R\$ 19,42
Saldo final	7.706	R\$ 19,65	7.706	R\$ 18,97
<b>Exercíveis</b>	<b>3.246</b>		<b>4.114</b>	

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

	1ª Outorga	2ª Outorga	3ª Outorga	4ª Outorga	5ª Outorga	6ª Outorga
Data da Outorga	17/07/2007	31/08/2007	30/05/2008	29/08/2008	12/02/2010	17/03/2011
Volatilidade do preço da ação	3,01%	3,01%	3,01%	3,01%	3,01%	27,88%
Taxa de juro livre de risco	7,47%	7,47%	4,24%	4,24%	4,24%	10,73%
"Vesting period"	VESTED	VESTED	VESTED	VESTED	0,52 anos	1,96 anos
Número de opções	2.360	1.129	890	162	1.602	5.657
Valor justo (R\$MM) na data da outorga	3,183	1,491	0	0	0	10,804
Valor de exercício da opção em 31/03/2014 - R\$	R\$ 9,11	R\$ 9,06	R\$ 21,01	R\$ 20,08	R\$ 15,67	R\$ 20,79

A despesa contabilizada corresponde ao valor justo dos respectivos instrumentos financeiros, calculado na data da outorga, com base no modelo Black&Scholes, registrado em uma base "pro rata temporis", durante o período de prestação de serviços que se inicia na data da outorga, até a data em que o beneficiário adquire o direito ao exercício da opção. No resultado do período de três meses findo em 31 de Março de 2014, a Companhia reconheceu despesa de R\$ 354 (R\$ 661 em 31 de março de 2013).

**Notas Explicativas**

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 31 de Março de 2014*

**16 Receita operacional líquida**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/03/2013	31/03/2014	31/03/2013
Receitas de Aluguel	40.817	13.014	243.397	217.820
Receita de Prestação de Serviços	-	-	2.242	1.968
Linearização da Receita de Aluguéis	5.799	344	4.983	21.468
	<b>46.616</b>	<b>13.358</b>	<b>250.622</b>	<b>241.256</b>
Deduções da Receita Bruta				
Impostos Sobre a Receita	(3.680)	(1.194)	(17.595)	(15.093)
Abatimentos	-	-	(169)	(237)
<b>Receita Líquida</b>	<b>42.936</b>	<b>12.164</b>	<b>232.858</b>	<b>225.927</b>

**17 Despesas gerais e administrativas**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/03/2013	31/03/2014	31/03/2013
Despesas com pessoal	(7.117)	(3.467)	(8.594)	(4.450)
Despesas de condomínio/vacância	(681)	-	(4.841)	(2.701)
Despesas com advogados e consultores	(1.240)	(1.008)	(1.151)	(1.148)
Despesas gerais e administrativas	(2.651)	(2.979)	(9.746)	(5.535)
	<b>(11.689)</b>	<b>(7.453)</b>	<b>(24.332)</b>	<b>(13.834)</b>

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

**Notas Explicativas**

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 31 de Março de 2014*

**18 Resultado financeiro líquido**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/03/2013	31/03/2014	31/03/2013
<u>Receitas financeiras</u>				
Aplicações Financeiras	12.029	2.905	21.555	8.835
Receita com Sw ap	3.861	5.576	3.861	5.576
MTM - Juros bônus perpétuos	1.889	-	1.889	-
Outras Receitas Financeiras	22	5	247	1.006
Varição cambial ativa	47.404	19.471	47.404	19.471
	<b>65.206</b>	<b>27.957</b>	<b>74.956</b>	<b>34.888</b>
<u>Despesas financeiras</u>				
Juros financeiros sobre empréstimos	(67.667)	(40.711)	(141.198)	(117.257)
Juros sobre Bônus Perpétuos	(17.185)	(14.488)	(17.185)	(14.488)
Encargos financeiros sobre empréstimos	(1.352)	(1.058)	(2.410)	(1.848)
MTM - Sw ap bônus perpétuos	(11.185)	(10.990)	(11.185)	(10.990)
MTM - Juros bônus perpétuos	-	(13.229)	-	(13.229)
IOF	(0)	(5)	(0)	(9)
Outros	(21)	(133)	497	(726)
Varição cambial passiva	(24.252)	(11.204)	(24.252)	(11.204)
	<b>(121.662)</b>	<b>(91.818)</b>	<b>(195.734)</b>	<b>(169.750)</b>
<b>Total Líquido</b>	<b>(56.456)</b>	<b>(63.861)</b>	<b>(120.778)</b>	<b>(134.862)</b>

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
Relatório de revisão das informações trimestrais  
Trimestre findo em 31 de Março de 2014

### 19 Partes Relacionadas (Controladora)

	31/03/2014		31/12/2013	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
BRPR I Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	6.110	-	6.110	-
BRPR II Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	2.725	-
BRPR III Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	2.708	-	2.708	-
BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	1.473	-
BRPR V Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	2.923	-	2.923	-
BRPR VIII Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	973	-	973	-
BRPR X Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	3.893	-
BRPR XIV Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	2.026	-	2.026	-
BRPR XV Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	-	-
BRPR XVI Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	4.930	-
BRPR XVII Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	0	-	579	-
BRPR XX Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	1.649	-
BRPR XXII Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	1.021	-	1.021	-
BRPR XXIII Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	1.335	-
BRPR XXIV Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	3.283	-	3.283	-
BRPR XXV Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	2.794	-	2.794	-
BRPR XXVI Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	5.259	-
BRPR XXVII Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	13.616	-	13.616	-
BRPR XXIX Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	-	-
BRPR XXX Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	-	-
BRPR XXXI Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	-	-
BRPR XXXVII Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	-	-
BRPR 40 Empreendimentos e Participações Ltda. (c)	0	-	-	-
BRPR 41 Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	-	-
BRPR 42 Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	958	-	666	-
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	541	-
BRPR 44 Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	2.090	-
BRPR 46 Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	1.325	-
BRPR 48 Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	1.595	-
BRPR 51 Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	2.185	-
BRPR 52 Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	305	-	305	-
BRPR 53 Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	2.926	-	2.926	-
BRPR 56 Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	-	-
BRPR 57 Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	220	-
BRPR 58 Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	496	-
BRPR 60 Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	-	-
BRPR 61 Empreendimentos e Participações Ltda. (a)(c)	5.656	-	5.656	-
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda. (b)	-	-	142	-
Fundo de investimento Comercial Progressivo II (a)	2.396	-	2.164	-
Outros	8	1	1	1
	<b>47.702</b>	<b>1</b>	<b>77.610</b>	<b>1</b>
<i>(a) Dividendos a Receber de Controladas</i>	8.051	-	7.820	-
<i>(b) JCP - Juros Sobre Capital Próprio a receber</i>	39.642	-	69.789	-
Outros	8	1	1	-
Totais	<b>47.702</b>	<b>1</b>	<b>77.610</b>	<b>-</b>

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

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

**Notas Explicativas**

**BR Properties S.A.**  
Relatório de revisão das informações trimestrais  
Trimestre findo em 31 de Março de 2014

**Operações com acionistas**

Descrição	31/03/2014		31/12/2013	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Banco BTG Pactual				
Saldos bancários	3	3	12	13
Aplicações financeiras	8.292	35.196	3.051	11.483
<b>Total</b>	<b>8.295</b>	<b>35.200</b>	<b>3.063</b>	<b>11.496</b>
Resultado	31/03/2014		31/03/2013	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Receita sobre aplicação financeira	176	532	-	234
Banco BTG Pactual (i)	-	-	8.616	8.616
<b>Total</b>	<b>176</b>	<b>532</b>	<b>8.616</b>	<b>8.850</b>

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

A remuneração do pessoal chave da Administração está assim demonstrada:

	Controladora	
	31/03/2014	31/03/2013
<b>Remuneração fixa anual</b>		
Salário ou pró labore	1.112	1.047
Benefícios diretos e indiretos	20	30
Plano de opções de compra de ações	354	661
<b>Total</b>	<b>1.486</b>	<b>1.738</b>

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

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

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 31 de Março de 2014*

### 20 Outros passivos circulantes

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Antecipação de Dividendos FI Ventura	31.926	-	-	-
Adiantamento de Clientes	919	1.021	45.318	139.223
Provisão de Custos	3.767	3.767	3.767	3.767
Provisão de Auditoria e Publicações	704	1.295	1.074	2.399
Caução	53	59	10.933	6.264
Outras contas a pagar	466	159	2.643	3.304
	<b>37.835</b>	<b>6.301</b>	<b>63.735</b>	<b>154.957</b>

### 21 Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

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

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

No período de três meses findo em 31 de Março de 2014 e no exercício de 31 de dezembro de 2013, nenhum de nossos clientes, individualmente, representou 25% de nossa receita bruta total.

Os principais riscos financeiros são:

#### Risco de taxas de juros

As receitas e despesas da Companhia são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido aos impactos que essas alterações têm nas despesas de juros provenientes dos instrumentos de suas dívidas (cujas 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.

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
Relatório de revisão das informações trimestrais  
Trimestre findo em 31 de Março de 2014

Em 08 de outubro de 2010, a BR Properties contratou com o Banco Itaú BBA S.A. (“IBBA”) e a Goldman Sachs do Brasil S.A. - Banco Múltiplo (“GS”) um conjunto de operações de swap de moedas (os “Swaps”) destinado a protegê-la do risco cambial associado à emissão de bônus perpétuo. Os contratos de derivativos são designados para uma estrutura de Hedge Accounting de Valor Justo.

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

Estes títulos possuem, como característica adicional, uma opção de resgate (total ou parcial), exclusivamente por iniciativa do emissor, a partir do final do quinto ano de sua vigência, a 100% (cem por cento) de seu valor de face. A partir de completado o quinto ano de vigência da emissão, diversas alternativas se abrem, inclusive o resgate da totalidade da emissão e sua substituição por outra, em termos mais vantajosos para a BR Properties.

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

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

Objeto de Hedge	Valor de Referência	Juros	Valor de Curva (em R\$)	Ajuste a mercado do fluxo de Juros	Saldo Contábil (em R\$)
Bonus Perpétuos					
Passivo	US\$ mil 285.000	10,17% a 10,29% a.a	(660.231)	(5.356)	(665.587)
<b>Swap</b>	<b>Valor de Referência</b>	<b>Juros</b>	<b>Valor de Curva (em R\$)</b>	<b>Ajuste a mercado do fluxo de Juros</b>	<b>Saldo Contábil (em R\$)</b>
Receber	US\$ mil 285.000	10,17% a 10,29% a.a. + var. U	153.873	99.842	
Pagar	R\$ mil 477.369	108,9% a 116,4% do CDI	(150.711)	(84.281)	
		<b>Saldo</b>	<b>3.162</b>	<b>15.560</b>	<b>18.723</b>

Em 31 de Março de 2014, os contratos em aberto possuem vencimentos até 7 de outubro de 2015.

### **Análise da sensibilidade dos instrumentos financeiros derivativos**

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

**Notas Explicativas**

**BR Properties S.A.**  
Relatório de revisão das informações trimestrais  
Trimestre findo em 31 de Março de 2014

As tabelas a seguir demonstram a análise de sensibilidade preparada pela Administração da Companhia e o efeito das operações em aberto em 31 de Março de 2014:

Indexador	Cenário de Ganho		Cenário provável	Cenário de Perda	
	Queda de 50%	Queda de 25%		Aumento de 25%	Aumento de 50%
Selic	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%
CDI	4,45%	6,68%	8,90%	11,13%	13,35%
Dólar	1,13	1,70	2,26	2,83	3,39
IGP-M	3,65%	5,48%	7,30%	9,13%	10,95%
INPC	2,81%	4,21%	5,62%	7,02%	8,42%
INCC	3,90%	5,85%	7,80%	9,75%	11,70%
IPCA	3,08%	4,61%	6,15%	7,69%	9,23%
TR	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,01%

Ativos e (passivos) líquidos	Resultado esperado		Efeito de ganho (perda) adicional em cenário adverso	
	Saldo líquido 31/mar/14	com Índice provável	Aumento 25%	Aumento 50%
CDI	(673.835)	(59.981)	(14.995)	(29.990)
Dólar	(665.586) <sup>r</sup>	- <sup>r</sup>	(58.823) <sup>r</sup>	(98.039)
IGP-M	(599.332)	(43.752)	(10.938)	(21.876)
INPC	(57.253)	(3.215)	(804)	(1.608)
INCC	(5.875)	(458)	(115)	(229)
IPCA	(778.249)	(47.885)	(11.971)	(23.942)
TR	(1.738.166)	(63)	(16)	(31)
Total	(4.518.295)	(155.354)	(97.662)	(175.716)

**Notas Explicativas**

**BR Properties S.A.**  
Relatório de revisão das informações trimestrais  
Trimestre findo em 31 de Março de 2014

	Saldo em 31/03/2014	CDI	USD	IGP-M	INPC	INCC	IPCA	TR	Sem Indexador
<b>Ativos</b>									
Caixa e equivalentes de caixa	833.190	831.245 <sup>F</sup>	.	.	.	.	.	.	1.945
Caixa e bancos	1.945								1.945
Aplicações financeiras	812.522	812.522	-	-	-	-	-	-	-
Instrumntos Financeiros Derivativos	18.723	18.723	-	-	-	-	-	-	-
Contas a receber	213.823	-	-	219.156	-	-	-	-	(5.333)
Aluguéis a receber	48.418	-	-	48.418	-	-	-	-	-
Linearização	170.738	-	-	170.738	-	-	-	-	-
(-) Provisão para devedores duvidosos	(5.333)	-	-	-	-	-	-	-	(5.333)
<b>Total dos ativos com riscos financeiros</b>	<b>1.047.013</b>	<b>831.245</b>	<b>-</b>	<b>219.156</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(3.388)</b>
<b>Passivos</b>									
Empréstimos e financiamentos	(5.536.822)	(1.505.079)	(665.586)	(818.488)	(57.253) <sup>F</sup>	-	(778.249)	(1.738.166)	(13.972)
Empréstimos e financiamentos	(4.911.207)	(1.505.079)	-	(818.488)	(57.253)	-	(778.249)	(1.738.166)	(13.972)
Bônus perpétuos	(665.586)	-	(665.586)	-	-	-	-	-	-
Custos de transação	39.970	-	-	-	-	-	-	-	39.970
Obrigação por aquisição de imóveis	(28.109)	-	-	-	-	(5.875)	-	-	(5.131)
Adiantamento de clientes	(45.318)	-	-	-	-	-	-	-	(45.318)
<b>Total dos passivos com riscos financeiros</b>	<b>(5.610.249)</b>	<b>(1.505.079)</b>	<b>(665.586)</b>	<b>(818.488)</b>	<b>(57.253)</b>	<b>(5.875)</b>	<b>(778.249)</b>	<b>(1.738.166)</b>	<b>(24.450)</b>
<b>Ativos e passivos líquidos</b>	<b>(4.563.236)</b>	<b>(673.835)</b>	<b>(665.586)</b>	<b>(599.332)</b>	<b>(57.253)</b>	<b>(5.875)</b>	<b>(778.249)</b>	<b>(1.738.166)</b>	<b>(27.838)</b>

**Risco de liquidez**

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

**Mensuração do valor justo**

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

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
Relatório de revisão das informações trimestrais  
Trimestre findo em 31 de Março de 2014

	Valor contábil				Valor justo			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
<b>Ativos financeiros</b>								
Caixa e equivalentes de caixa	460.037	565.334	814.467	950.864	460.037	565.334	814.467	950.864
Instrumentos Financeiros Derivativos	18.723	31.021	18.723	31.021	18.723	31.021	18.723	31.021
Contas a receber	16.893	17.687	213.823	179.137	16.893	17.687	213.823	179.137
<b>Total</b>	<b>495.653</b>	<b>614.042</b>	<b>1.047.013</b>	<b>1.161.022</b>	<b>495.653</b>	<b>614.042</b>	<b>1.047.013</b>	<b>1.161.022</b>
<b>Passivos financeiros</b>								
Empréstimos e financiamentos	(3.075.952)	(3.059.563)	(5.531.466)	(5.540.385)	(3.081.308)	(3.066.808)	(5.536.822)	(5.547.629)
Contas a pagar	(7.516)	(33.332)	(15.358)	(42.077)	(7.516)	(4.513)	(15.358)	(12.476)
<b>Total</b>	<b>(3.083.468)</b>	<b>(3.092.895)</b>	<b>(5.546.824)</b>	<b>(5.582.462)</b>	<b>(3.088.824)</b>	<b>(3.071.321)</b>	<b>(5.552.180)</b>	<b>(5.560.105)</b>

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

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

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

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

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

Nível 1 - Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;

Nível 2 - Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis; e

Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis.

A composição abaixo demonstra ativos financeiros da companhia à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia de valorização

Descrição	Nível	Controladora		Consolidado	
		31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
<b>Ativos financeiros</b>					
Aplicações financeiras	2	459.203	564.181	947.807	947.807
Instrumentos Financeiros Derivativos	2	18.723	31.021	18.723	31.021
<b>Passivos financeiros</b>					
Bônus Perpétuos	2	665.587	690.890	665.587	690.890

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 31 de Março de 2014*

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

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

**Empréstimos e financiamentos** - As taxas pactuadas refletem substancialmente as condições usuais de mercado em 31 de Março de 2014 e 31 de dezembro de 2013

### Gerenciamento de capital

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

Não houve alterações quanto aos objetivos, políticas ou processos durante os períodos e exercício findos em 31 de Março de 2014 e 31 de dezembro de 2013, respectivamente.

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Empréstimos e Financiamentos	3.081.308	3.066.808	5.536.822	5.547.629
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa	(460.037)	(565.334)	(814.467)	(950.864)
<b>Dívida Líquida (Caixa líquido das dívidas)</b>	<b>2.621.271</b>	<b>2.501.474</b>	<b>4.722.355</b>	<b>4.596.765</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>7.600.724</b>	<b>7.650.441</b>	<b>7.660.656</b>	<b>7.711.165</b>
<b>Patrimônio Líquido e dívida líquida</b>	<b>10.221.995</b>	<b>10.151.915</b>	<b>12.383.011</b>	<b>12.307.930</b>

## 22 Lucro por ação

Em atendimento ao CPC 41(IAS 33) aprovado pela Deliberação CVM no. 636 - Resultado por ação, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para o período findo em 31 de Março de 2014.

### a. Básico

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

### b. Diluído

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

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
Relatório de revisão das informações trimestrais  
Trimestre findo em 31 de Março de 2014

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

	<u>31/03/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
Numerador:		
Lucro líquido do exercício	59.466	81.162
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	<u>298.876.494</u>	<u>311.397.538</u>
Lucro líquido básico por ação - R\$	0,19897	0,26064

### Lucro diluído por ação

	<u>31/03/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
Numerador:		
Lucro líquido do exercício	59.466	81.162
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	298.876.494	311.397.538
Ajuste por opção de compras de ações	<u>-486.908</u>	<u>-110.730</u>
Média ponderada do número de ações (diluída)	<u>298.389.586</u>	<u>311.286.808</u>
Lucro líquido diluído por ação - R\$	0,19929	0,26073

## 23 Cobertura de seguros

Em 31 de Março de 2014, os seguros das propriedades para investimento são contratados pelos respectivos locatários, sendo a Companhia a beneficiária. Os valores dos seguros contratados diretamente pela Companhia são considerados suficientes, segundo a opinião de assessores especialistas em seguros, e estão assim demonstrados:

<u>Modalidade</u>	<u>31/03/2014</u> <u>Valor de Cobertura</u>
Incêndio / Roubo	740.377.193
Lucros cessantes	276.710.631
Responsabilidade Civil	180.000.000
Seguro de obras civis	217.480.275

## 24 Compromissos de arrendamento mercantil operacional

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

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 31 de Março de 2014*

Os aluguéis mínimos futuros a receber, de acordo com os arrendamentos mercantis operacionais não canceláveis em 31 de Março de 2014, são os seguintes:

	<u>31/03/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
Dentro de um ano	791.239	786.155
Após um ano, mas menos de cinco anos	2.179.784	2.201.123
Mais de cinco anos	1.772.173	1.838.976
	<u>4.743.197</u>	<u>4.826.254</u>

## 25 Segmentos operacionais

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

## 26 Eventos subsequentes

### Instrução Normativa n° 1.397 da Receita Federal do Brasil

A Administração efetuou uma avaliação inicial das disposições contidas na Medida Provisória 627, de 11 de novembro de 2013 (“MP 627”) e Instrução Normativa 1397, de 16 de setembro de 2013, alterada pela IN 1422 de 19 de dezembro de 2013 (“IN 1397”).

Embora a MP 627 entre em vigor a partir de 1º de janeiro de 2015, há a possibilidade de opção (de forma irrevogável) pela sua aplicação a partir de 1º de janeiro de 2014. A Administração irá efetuar a opção pela adoção antecipada.

## Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

ANEXO 3

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

POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Companhia:						Posição em 31/03/2014 (Em unidades de ações)
Acionista	Ações Ordinárias		Ações Preferenciais		Total	
	Quantidade	%	Ações	%	Quantidade	%
Banco BTG Pactual S.A.	82.410.275	26,36%	-	-	82.410.275	26,36%
Fundação Petrobrás de Seguridade Social ("Petros")	31.265.345	10,00%	-	-	31.265.345	10,00%
Government of Singapore Investment Corporation Pte Ltd.	16.677.287	5,33%	-	-	16.677.287	5,33%
W Torre S.A.	15.986.089	5,11%	-	-	15.986.089	5,11%
<b>Ações em Tesouraria</b>	<b>14.214.500</b>	<b>4,55%</b>	-	-	<b>14.214.500</b>	<b>4,55%</b>
Outros	152.099.949	48,65%	-	-	152.099.949	48,65%
<b>Total</b>	<b>312.653.445</b>	<b>100,00%</b>	-	-	<b>312.653.445</b>	<b>100,00%</b>

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

ANEXO 4

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

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 31/03/2014						
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>2.869.641</b>	<b>0,92%</b>	-	-	<b>2.869.641</b>	<b>0,92%</b>
Conselho de Administração	4	0,00%	-	-	4	0,00%
Diretoria <sup>2</sup>	2.869.637	0,92%	-	-	2.869.637	0,92%
<b>Conselho Fiscal<sup>1</sup></b>	-	-	-	-	-	-
<b>Ações em Tesouraria</b>	<b>14.214.500</b>	<b>4,55%</b>	-	-	<b>14.214.500</b>	<b>4,55%</b>
<b>Outros Acionistas</b>	<b>295.569.304</b>	<b>94,54%</b>	-	-	<b>295.569.304</b>	<b>94,54%</b>
<b>Total</b>	<b>312.653.445</b>	<b>100%</b>	-	-	<b>312.653.445</b>	<b>100%</b>
<b>Ações em Circulação</b>	<b>295.569.304</b>	<b>94,54%</b>	-	-	<b>295.569.304</b>	<b>94,54%</b>

Notas:

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

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 31/03/2013						
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>2.231.119</b>	<b>0,72%</b>	-	-	<b>2.231.119</b>	<b>0,72%</b>
Conselho de Administração	4	0,00%	-	-	4	0,00%
Diretoria <sup>2</sup>	2.231.115	0,72%	-	-	2.231.115	0,72%
<b>Conselho Fiscal<sup>1</sup></b>	-	-	-	-	-	-
<b>Ações em Tesouraria</b>	<b>0</b>	-	-	-	<b>0</b>	-
<b>Outros Acionistas</b>	<b>309.381.775</b>	<b>99,28%</b>	-	-	<b>309.381.775</b>	<b>99,28%</b>
<b>Total</b>	<b>311.612.894</b>	<b>100%</b>	-	-	<b>311.612.894</b>	<b>100%</b>
<b>Ações em Circulação</b>	<b>309.381.775</b>	<b>99,28%</b>	-	-	<b>309.381.775</b>	<b>99,28%</b>

Notas:

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

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

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais - ITR

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

### Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da BR Properties S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referente ao trimestre findo em 31 de março de 2014, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2014 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

### Alcance da revisão

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

### Conclusão sobre as informações intermediárias individuais

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

### Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas

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

### Outros assuntos

#### Demonstrações do valor adicionado

Revisamos, também, as Demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2014, preparadas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM - Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de acordo com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 29 de abril de 2014

KPMG Auditores Independentes  
CRC 2SP014428/O-6

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

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

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM n.º 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as informações do trimestre findo em 31 de março de 2014, autorizando sua conclusão financeira nesta data.

São Paulo, 29 de Abril de 2014.

Claudio Bruni  
Diretor Presidente

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

Martín Andrés Jaco  
Diretor sem Designação Específica

Marco Antonio Cordeiro  
Diretor sem Designação Específica

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

Nos termos da Instrução Normativa CVM 480/09, a Diretoria da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com a opinião expressa no relatório das informações trimestrais dos auditores independentes e com as informações trimestrais relativas a 31 de março de 2014.

São Paulo, 29 de abril de 2014.

Claudio Bruni  
Diretor Presidente

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

Martín Andrés Jaco  
Diretor sem Designação Específica

Marco Antonio Cordeiro  
Diretor sem Designação Específica