

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011	8
--------------------------------	---

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

DFs Consolidadas

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

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

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

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

Demonstração do Fluxo de Caixa	15
--------------------------------	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012	16
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011	17
--------------------------------	----

Demonstração do Valor Adicionado	18
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	19
--------------------------	----

Notas Explicativas	23
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	80
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	81
--	----

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

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

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2012
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	310.307
Preferenciais	0
Total	310.307
Em Tesouraria	
Ordinárias	121
Preferenciais	0
Total	121

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2012	Exercício Anterior 31/12/2011
1	Ativo Total	10.542.158	4.274.509
1.01	Ativo Circulante	322.958	815.934
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	153.245	786.689
1.01.03	Contas a Receber	3.408	0
1.01.03.01	Clientes	3.408	0
1.01.06	Tributos a Recuperar	59.088	12.706
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	59.088	12.706
1.01.07	Despesas Antecipadas	1.751	54
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	105.466	16.485
1.01.08.03	Outros	105.466	16.485
1.01.08.03.01	Imóveis disponíveis para venda	81	0
1.01.08.03.02	Adiantamentos para aquisição de imóveis	125	12.420
1.01.08.03.03	Contas a receber de partes relacionadas	104	3
1.01.08.03.04	Outros ativos circulantes	14.124	4.062
1.01.08.03.05	Dividendos a Receber	91.032	0
1.02	Ativo Não Circulante	10.219.200	3.458.575
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	2.709	0
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	2.709	0
1.02.01.09.03	Depósitos judiciais	2.709	0
1.02.02	Investimentos	9.481.818	3.453.869
1.02.02.01	Participações Societárias	8.279.315	3.453.869
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.202.503	0
1.02.03	Imobilizado	4.098	3.296
1.02.04	Intangível	730.575	1.410
1.02.04.01	Intangíveis	730.575	1.410

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2012	Exercício Anterior 31/12/2011
2	Passivo Total	10.542.158	4.274.509
2.01	Passivo Circulante	657.057	89.330
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	1.764	4.255
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	1.764	4.255
2.01.01.02.01	Salários e Encargos Sociais a Pagar	1.764	4.255
2.01.02	Fornecedores	3.998	1.551
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	3.998	1.551
2.01.03	Obrigações Fiscais	6.565	145
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	6.565	145
2.01.03.01.02	Impostos a Recolher	249	145
2.01.03.01.03	Impostos Parcelados	6.316	0
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	331.249	28.413
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	331.249	28.413
2.01.05	Outras Obrigações	310.034	44.966
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	200.313	0
2.01.05.02	Outros	109.721	44.966
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	25.032
2.01.05.02.04	Instrumentos Financeiros Derivativos	52.787	18.811
2.01.05.02.05	Obrigações por Aquisição de Imóveis	66	82
2.01.05.02.06	Outros Passivos Circulantes	56.868	1.041
2.01.06	Provisões	3.447	10.000
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	3.447	10.000
2.01.06.01.05	Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	3.447	10.000
2.02	Passivo Não Circulante	2.128.063	492.446
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.634.475	492.446
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.634.475	492.446
2.02.02	Outras Obrigações	4.986	0
2.02.02.02	Outros	4.986	0
2.02.02.02.03	Outros Passivos Não Circulantes	1.559	0
2.02.02.02.04	Impostos Parcelados	3.427	0
2.02.03	Tributos Diferidos	471.705	0
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	471.705	0
2.02.04	Provisões	16.897	0
2.02.04.02	Outras Provisões	16.897	0
2.02.04.02.04	Provisão para Contingências	16.897	0
2.03	Patrimônio Líquido	7.757.038	3.692.733
2.03.01	Capital Social Realizado	2.286.689	2.214.707
2.03.01.01	Capital Social	2.334.145	2.261.996
2.03.01.02	Gastos com Emissão de Ações	-47.456	-47.289
2.03.02	Reservas de Capital	2.991.720	8.765
2.03.04	Reservas de Lucros	1.434.293	1.469.261
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	1.044.336	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	8.586	19.852	0	0
3.01.01	Receita Líquida da Venda de Bens e/ou Serviços	8.586	19.852	0	0
3.03	Resultado Bruto	8.586	19.852	0	0
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	355.968	1.329.685	159.201	327.466
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-14.697	-36.808	-8.050	-22.243
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-12.704	-30.707	-3.410	-11.385
3.04.02.02	Honorários da Administração	-1.259	-3.306	-937	-2.774
3.04.02.04	Plano de Opção de Compra de Ações	-734	-2.795	-3.703	-8.084
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	48.724	-131.384	0	0
3.04.04.02	Ganho (perda) na Alienação de Propriedade para Investimento	706	-231.404	0	0
3.04.04.03	Ganho (perda) com Valor Justo das Propriedades para Investimento	48.018	100.020	0	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	0	-850	-1.777
3.04.05.01	Outras Despesas Operacionais	0	0	-850	-1.777
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	321.941	1.497.877	168.101	351.486
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	364.554	1.349.537	159.201	327.466
3.06	Resultado Financeiro	-52.271	-137.531	-75.459	-62.557
3.06.01	Receitas Financeiras	30.118	134.062	17.202	119.078
3.06.02	Despesas Financeiras	-82.389	-271.593	-92.661	-181.635
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	312.283	1.212.006	83.742	264.909
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-53.050	-167.670	0	0
3.08.02	Diferido	-53.050	-167.670	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	259.233	1.044.336	83.742	264.909
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	259.233	1.044.336	83.742	264.909
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,00000	3,36563	0,00000	1,73222
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,00000	3,25672	0,00000	1,63383

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
4.01	Lucro Líquido do Período	259.233	1.044.336	83.742	264.909
4.03	Resultado Abrangente do Período	259.233	1.044.336	83.742	264.909

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-9.358	-48.470
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	14.722	-18.969
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	1.044.336	264.909
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	202	242
6.01.01.03	Ajuste a Valor Justo de Propriedade para Investimento	-100.020	0
6.01.01.04	Imposto de Renda Diferido	167.670	0
6.01.01.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.497.877	-351.486
6.01.01.07	Juros e Variações Monetárias Sobre Empréstimos	129.021	2.444
6.01.01.08	Variação Cambial Líquida	44.840	54.923
6.01.01.09	Perdas (ganhos) com Instrumentos Financeiros	-7.649	1.915
6.01.01.10	Plano de Opções de Compra de Ações	2.795	8.084
6.01.01.12	Valor justo na Alienação de Propriedades para Investimentos	231.404	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-24.080	-29.501
6.01.02.01	Contas a Receber de Clientes	-3.269	0
6.01.02.02	Impostos a Recuperar	-41.018	-3.898
6.01.02.03	Partes Relacionadas	-102	12.353
6.01.02.04	Adiantamento para Aquisição de Imóveis	12.295	-4
6.01.02.06	Outros Ativos	-30.712	-249
6.01.02.07	Obrigações por Aquisições de Imóveis	-17	-16
6.01.02.08	Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	-6.553	-1.651
6.01.02.09	Outros Passivos	45.294	-36.036
6.01.02.10	Contas a Pagar de Partes Relacionadas	2	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-591.333	115.506
6.02.01	Investimentos em Controladas	-940.265	-136.182
6.02.02	Baixa de Investimento em Controladas	0	248.640
6.02.03	Recebimento de Dividendos de Controladas	252.812	3.929
6.02.04	Recebimento na Venda de propriedades para Investimento	141.000	0
6.02.05	Aquisição de Imobilizado	-448	-921
6.02.06	Aquisição de Propriedade para Investimento	-75.350	0
6.02.07	Baixa de Imobilizado	0	40
6.02.09	Caixa Líquido adquirido de Investida Incorporada	28.967	0
6.02.10	Recebimento de Ganhos com Instrumentos Financeiros	3.109	0
6.02.11	Pagamento de Perdas com Instrumentos Financeiros	-1.158	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-32.753	713.847
6.03.01	Aumento de Capital Social	4.171	692.062
6.03.02	Gastos com Emissões de Ações	-168	-20.197
6.03.03	Dividendos Pagos	-60.000	0
6.03.04	Tomada de Empréstimos e Financiamentos	1.130.000	142.488
6.03.05	Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	-1.104.276	-100.506
6.03.06	Recompra de Ações	-2.480	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-633.444	780.883
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	786.689	82.440
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	153.245	863.323

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	2.214.707	8.765	1.469.261	0	0	3.692.733
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.214.707	8.765	1.469.261	0	0	3.692.733
5.04	Transações de Capital com os Sócios	71.982	2.982.955	-34.968	1.044.336	0	4.064.305
5.04.01	Aumentos de Capital	72.149	0	0	0	0	72.149
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-167	0	0	0	0	-167
5.04.06	Dividendos	0	0	-34.968	0	0	-34.968
5.04.08	Plano de Opção de compra de ações	0	2.796	0	0	0	2.796
5.04.09	Acervo Líquido Incorporado	0	1.649.094	0	0	0	1.649.094
5.04.10	Additional paid in capital	0	1.333.545	0	0	0	1.333.545
5.04.11	Recompra de ações	0	-2.480	0	0	0	-2.480
5.04.12	Lucro Líquido do Período	0	0	0	1.044.336	0	1.044.336
5.07	Saldos Finais	2.286.689	2.991.720	1.434.293	1.044.336	0	7.757.038

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

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

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
7.01	Receitas	121.896	2.761
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	21.876	0
7.01.02	Outras Receitas	100.020	2.761
7.01.02.05	Ajuste a Valor Justo de Propriedades para Investimento	100.020	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-253.945	-8.946
7.02.04	Outros	-253.945	-8.946
7.02.04.01	Insumos Adquiridos de Terceiros	-23.248	0
7.02.04.02	Perda (recuperação) de Valores de Ativos	-230.697	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	-132.049	-6.185
7.04	Retenções	-202	-242
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-202	-242
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-132.251	-6.427
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	1.631.939	470.564
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.497.877	351.486
7.06.02	Receitas Financeiras	134.062	119.078
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	1.499.688	464.137
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	1.499.688	464.137
7.08.01	Pessoal	13.582	16.730
7.08.01.01	Remuneração Direta	12.734	16.196
7.08.01.02	Benefícios	469	328
7.08.01.03	F.G.T.S.	379	206
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	170.175	861
7.08.02.01	Federais	170.148	852
7.08.02.03	Municipais	27	9
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	271.595	181.637
7.08.03.01	Juros	136.098	36.421
7.08.03.03	Outras	135.497	145.216
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	1.044.336	264.909
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	1.044.336	264.909

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2012	Exercício Anterior 31/12/2011
1	Ativo Total	15.001.721	6.439.379
1.01	Ativo Circulante	710.675	1.180.746
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	394.179	1.032.350
1.01.03	Contas a Receber	147.438	61.014
1.01.03.01	Clientes	147.438	61.014
1.01.06	Tributos a Recuperar	110.947	19.208
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	110.947	19.208
1.01.07	Despesas Antecipadas	18.456	13.076
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	39.655	55.098
1.01.08.03	Outros	39.655	55.098
1.01.08.03.01	Imóveis Disponíveis à Venda	9.850	36.019
1.01.08.03.02	Adiantamentos para Aquisição de Imóveis	313	12.608
1.01.08.03.04	Outros Ativos Circulantes	29.492	6.471
1.02	Ativo Não Circulante	14.291.046	5.258.633
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	4.116	352
1.02.01.06	Tributos Diferidos	647	0
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	647	0
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	3.469	352
1.02.01.09.03	Depósitos Judiciais	3.469	352
1.02.02	Investimentos	13.552.099	5.253.543
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	13.552.099	5.253.543
1.02.03	Imobilizado	4.248	3.320
1.02.04	Intangível	730.583	1.418
1.02.04.01	Intangíveis	730.583	1.418

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2012	Exercício Anterior 31/12/2011
2	Passivo Total	15.001.721	6.439.379
2.01	Passivo Circulante	817.898	242.545
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	3.338	5.020
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	3.338	5.020
2.01.01.02.01	Salários e Encargos Sociais a Pagar	3.338	5.020
2.01.02	Fornecedores	16.348	12.530
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	16.348	12.530
2.01.03	Obrigações Fiscais	51.729	8.220
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	51.729	8.220
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	36.257	4.340
2.01.03.01.02	Impostos a Recolher	4.660	3.880
2.01.03.01.03	Impostos Parcelados	10.812	0
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	613.856	144.956
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	613.856	144.956
2.01.05	Outras Obrigações	129.180	61.819
2.01.05.02	Outros	129.180	61.819
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	25.032
2.01.05.02.04	Instrumentos Financeiros Derivativos	52.787	18.811
2.01.05.02.05	Obrigações por Aquisição de Imóveis	12.739	14.006
2.01.05.02.06	Outros Passivos Circulantes	63.654	3.970
2.01.06	Provisões	3.447	10.000
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	3.447	10.000
2.01.06.01.05	Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	3.447	10.000
2.02	Passivo Não Circulante	6.365.242	2.504.101
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	4.278.954	1.938.406
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	4.278.954	1.938.406
2.02.02	Outras Obrigações	13.931	4.529
2.02.02.02	Outros	13.931	4.529
2.02.02.02.04	Impostos Parcelados	8.881	0
2.02.02.02.05	Outros Passivos Não Circulantes	5.050	0
2.02.03	Tributos Diferidos	2.054.586	561.166
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.054.586	561.166
2.02.04	Provisões	17.771	0
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	17.771	0
2.02.04.01.05	Provisão para Contingências	17.771	0
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	7.818.581	3.692.733
2.03.01	Capital Social Realizado	2.286.689	2.214.707
2.03.01.01	Capital Social	2.334.145	2.261.996
2.03.01.02	Gastos com Emissão de Ações	-47.456	-47.289
2.03.02	Reservas de Capital	2.991.720	8.765
2.03.04	Reservas de Lucros	1.434.293	1.469.261
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	1.044.336	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	61.543	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	168.031	430.159	91.803	253.156
3.01.01	Receita Líquida da Venda de Bens e/ou Serviços	168.031	430.159	91.803	253.156
3.03	Resultado Bruto	168.031	430.159	91.803	253.156
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	362.589	1.601.508	167.432	311.333
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-20.996	-60.064	-11.732	-33.711
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-18.909	-53.717	-7.033	-22.693
3.04.02.02	Honorários da Administração	-1.353	-3.552	-996	-2.934
3.04.02.04	Plano de Opção de Compra de Ações	-734	-2.795	-3.703	-8.084
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	385.702	1.661.572	180.753	347.354
3.04.04.01	Outras Receitas Operacionais	896	896	0	0
3.04.04.02	Ganho (perda) na Alienação de Propriedades para Investimentos	2.156	-6.369	485	-856
3.04.04.03	Ganho com Valor Justo das Propriedades para Investimentos	382.650	1.667.045	180.268	348.210
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.117	0	-1.589	-2.310
3.04.05.01	Outras Despesas Operacionais	-2.117	0	-1.589	-2.310
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	530.620	2.031.667	259.235	564.489
3.06	Resultado Financeiro	-103.507	-304.339	-116.237	-184.027
3.06.01	Receitas Financeiras	35.238	151.795	23.030	133.568
3.06.02	Despesas Financeiras	-138.745	-456.134	-139.267	-317.595
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	427.113	1.727.328	142.998	380.462
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-167.880	-682.992	-59.248	-115.553
3.08.01	Corrente	-17.292	-34.381	-5.441	-17.004
3.08.02	Diferido	-150.588	-648.611	-53.807	-98.549
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	259.233	1.044.336	83.750	264.909
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	259.233	1.044.336	83.750	264.909
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	259.233	1.044.336	83.750	264.909
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,00000	3,36563	0,00000	1,73222

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,00000	3,25672	0,00000	1,63383

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	259.233	1.044.336	83.750	264.909
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	259.233	1.044.336	83.750	264.909
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	259.233	1.044.336	83.750	264.909

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	346.777	63.237
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	414.553	153.156
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	1.044.336	264.909
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	210	281
6.01.01.03	Valor Justo das Propriedades para Investimentos	-1.667.045	-348.210
6.01.01.04	Imposto de Renda Diferido	648.611	98.550
6.01.01.05	Linearização das Receitas de Aluguel	-1.895	-4.936
6.01.01.07	Juros e Variações Monetárias Sobre Empréstimos	349.568	77.640
6.01.01.08	Variação Cambial Líquida	44.629	54.923
6.01.01.09	Perdas(ganhos) com Instrumentos Financeiros Derivativos	-7.649	1.915
6.01.01.10	Plano de Opção de Compra de Ações	2.795	8.084
6.01.01.11	Participação de não Controlador	993	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-67.776	-89.919
6.01.02.01	Contas a Receber de Clientes	-32.625	-4.028
6.01.02.02	Impostos a Recuperar	-83.911	-19.976
6.01.02.04	Adiantamento para Aquisição de Imóveis	12.295	762
6.01.02.05	Imóveis Disponíveis à Venda	34.000	0
6.01.02.06	Outros Ativos	-4.360	-1.347
6.01.02.07	Obrigações por Aquisição de Imóveis	-1.517	-64.602
6.01.02.08	Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	-6.553	-1.651
6.01.02.09	Outros Passivos	14.895	923
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-833.853	-36.946
6.02.04	Recebimento na Venda de Propriedades para Investimentos	132.199	76.777
6.02.05	Aquisição de Imobilizado	-449	-1.004
6.02.06	Aquisição de Propriedades para Investimentos	-1.035.163	-112.769
6.02.07	Baixa de Imobilizado	0	50
6.02.09	Caixa Líquido adquirido de investida incorporada	67.609	0
6.02.10	Recebimento de Ganhos com Instrumentos Financeiros	3.109	0
6.02.11	Pagamento de Perdas com Instrumentos Financeiros	-1.158	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-151.095	813.786
6.03.01	Aumento de Capital Social	4.171	692.062
6.03.02	Gastos com Emissão de Ações	-168	-20.197
6.03.03	Dividendos Pagos	-60.000	0
6.03.04	Tomada de Empréstimos e Financiamentos	1.291.816	378.016
6.03.05	Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	-1.384.434	-236.095
6.03.06	Recompra de Ações	-2.480	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-638.171	840.077
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.032.350	232.456
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	394.179	1.072.533

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	2.214.707	8.765	1.469.261	0	0	3.692.733	0	3.692.733
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.214.707	8.765	1.469.261	0	0	3.692.733	0	3.692.733
5.04	Transações de Capital com os Sócios	71.982	2.982.955	-34.968	1.044.336	0	4.064.305	61.543	4.125.848
5.04.01	Aumentos de Capital	72.149	0	0	0	0	72.149	0	72.149
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-167	0	0	0	0	-167	0	-167
5.04.06	Dividendos	0	0	-34.968	0	0	-34.968	0	-34.968
5.04.08	Plano de Opção de Compra de Ações	0	2.796	0	0	0	2.796	0	2.796
5.04.09	Acervo Líquido Incorporado	0	1.649.094	0	0	0	1.649.094	0	1.649.094
5.04.10	Additional paid in capital	0	1.333.545	0	0	0	1.333.545	0	1.333.545
5.04.11	Recuperação de Ações	0	-2.480	0	0	0	-2.480	0	-2.480
5.04.12	Lucro Líquido do Período	0	0	0	1.044.336	0	1.044.336	0	1.044.336
5.04.14	Participação de não controladores	0	0	0	0	0	0	61.543	61.543
5.07	Saldos Finais	2.286.689	2.991.720	1.434.293	1.044.336	0	7.757.038	61.543	7.818.581

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

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

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
7.01	Receitas	2.128.886	622.880
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	461.670	273.296
7.01.02	Outras Receitas	1.667.216	349.584
7.01.02.01	Outras Receitas	898	2.230
7.01.02.02	Custo dos Imóveis Alugados e Serviços Prestados	0	-856
7.01.02.04	Reversão/(Constituição) de provisão para devedores duvidosos	-727	0
7.01.02.05	Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	1.667.045	348.210
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-45.806	-16.878
7.02.04	Outros	-45.806	-16.878
7.02.04.01	Insumos Adquiridos de Terceiros	-40.144	-16.878
7.02.04.02	Perda (recuperação) de valores de ativos	-5.662	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	2.083.080	606.002
7.04	Retenções	-210	-281
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-210	-281
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	2.082.870	605.721
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	151.795	133.568
7.06.02	Receitas Financeiras	151.795	133.568
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	2.234.665	739.289
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	2.234.665	739.289
7.08.01	Pessoal	16.426	18.636
7.08.01.01	Remuneração Direta	15.136	17.814
7.08.01.02	Benefícios	721	490
7.08.01.03	F.G.T.S.	569	332
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	717.769	138.149
7.08.02.01	Federais	716.048	137.410
7.08.02.03	Municipais	1.721	739
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	456.134	317.595
7.08.03.01	Juros	321.833	172.359
7.08.03.03	Outras	134.301	145.236
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	1.044.336	264.909
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	1.044.336	264.909

Comentário do Desempenho

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das às informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2012

Comentários da administração

Senhores Acionistas,

Em cumprimento as disposições legais e estatutárias em vigor, a Administração da BR Properties S.A. vem apresentar seus comentários e resultados referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2012. Os valores estão expressos em R\$ mil, exceto quando indicado, e de acordo com disposto na Lei das Sociedades por Ações e normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários. Os comentários da Administração é parte integrante das Informações trimestrais individuais e consolidadas e deve ser lido em conjunto com as respectivas Notas Explicativas.

Conjuntura econômica e de mercado

As dificuldades políticas e econômicas na Europa para a construção de um pacto fiscal, acompanhadas de ações coordenadas entre os países que sejam eficazes para proteger o sistema financeiro, continuaram ditando a evolução dos mercados, bem como as reduções das projeções para o crescimento do PIB mundial. No Brasil, diante da perda de vigor dos investimentos produtivos, o governo prosseguiu com estímulos no campo tributário e de financiamentos. Um dos principais destaques ao longo do ano tem sido afrouxamento monetário realizado pelo Banco Central do Brasil, que recentemente reduziu a taxa básica de juros (Taxa Selic) para 7,25%, em 10 de outubro de 2012. Tal redução nas taxas de juros é considerada extremamente benéfica para o modelo de negócio da BR Properties, pois deverá resultar em uma maior valorização dos seus imóveis (Compressão de *Cap Rate*) e em uma redução no seu custo de capital. Vale lembrar que caso os cortes nas taxas de juros resultem em eventuais pressões inflacionárias, o modelo de negócio da BR Properties apresenta uma proteção natural contra aumentos de inflação, uma vez que todos os contratos de locação são indexados a algum índice inflacionário, sendo anualmente reajustados.

A Companhia continua se beneficiando da forte demanda e reduzida oferta de novos imóveis de qualidade nas regiões de São Paulo e Rio de Janeiro, o que contribuiu para a manutenção da vacância em níveis historicamente baixos. A Companhia acredita que o novo estoque previsto para este ano não será suficiente para impactar significativamente os níveis de vacância do mercado e de seu portfólio. Embora anteveja uma entrega de novo estoque maior para este ano, se comparado aos anos anteriores, a Companhia ressalta que uma fatia relevante deste novo estoque será entregue com áreas pré-locadas, um cenário incomum até então no mercado imobiliário comercial brasileiro.

Descrição dos negócios

Ao longo deste trimestre a BR Properties manteve sólidos resultados nas linhas financeiras e operacionais, tendo como destaque os expressivos ganhos reais (acima da inflação) nas novas locações e revisões de contratos já existentes, tanto nos escritórios quanto nos galpões. Vale destacar também o eficiente trabalho que está sendo realizado no processo de reestruturação da dívida incorporada da One Properties.

Foi concluída no mês de julho a primeira emissão de debêntures não conversíveis, captando R\$ 600.000 mil em duas séries, sendo R\$ 369.000 mil a taxa de CDI + 1,08% a.a. com prazo de 5 anos e R\$ 231.000 mil a taxa de IPCA + 5,85% a.a. com prazo de 7 anos. A debênture é garantida pelo Ed. Ventura - Torre Leste, adquirido em abril de 2012.

Comentário do Desempenho

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das às informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2012

No mesmo mês foram reestruturados R\$ 364.517 mil das dívidas oriundas da One Properties. O custo médio dessas dívidas era de CDI + 3,7% a.a. Desde a incorporação da One Properties já foram reestruturados (pagos ou renegociados) R\$ 591.927 mil de dívida.

Em decorrência das entregas ocorridas nos últimos meses, foi observado um aumento significativo no resultado da companhia impactado pela entrada completa, nesse trimestre, das receitas de aluguel oriundas de importantes propriedades do nosso portfólio, como o Edifício Manchete e Edifício Ventura - Torre Leste. Ainda nesse trimestre, foi entregue o Edifício Paulista, localizado na avenida de mesmo nome, uma das principais regiões comerciais do país. Vale ressaltar que o imóvel gerará receita a partir do 4T12.

A Receita Bruta consolidada totalizou R\$ 181.077 mil no 3º. Trimestre de 2012, um aumento de 83% em relação ao 3º. Trimestre de 2011.

Durante o período do 3º. Trimestre de 2012, nossas receitas brutas consolidadas foram divididas entre as três classes de ativos que detemos e outras receitas – compostas por receitas de administração predial e linearização de receitas de locação – na seguinte proporção:

- Escritórios: as receitas do segmento totalizaram R\$ 105.175 mil, um aumento de 134% sobre o 3º. Trimestre de 2011, e representando 58% da receita bruta consolidada;
- Galpões Industriais e Logísticos: as receitas do segmento totalizaram R\$ 62.436 mil, um aumento de 53% sobre o 3º. Trimestre de 2011, e representando 34% da receita bruta consolidada;
- Lojas de Varejo: as receitas do segmento totalizaram R\$ 12.209 mil, um aumento de 9% sobre o 3º. Trimestre de 2011, e representando 7% da receita bruta consolidada;
- Outras Receitas: as receitas de administração predial e linearização da receita, combinadas, totalizaram R\$ 1.257 mil, uma queda de 40% em relação ao 3º. Trimestre de 2011, e representando 1% da receita bruta consolidada.

A Receita Líquida consolidada totalizou R\$ 168.031 mil no 3º. Trimestre de 2012, um aumento de 83% em relação ao 3º. Trimestre de 2011.

O EBITDA totalizou R\$ 147.034 mil no 3º. Trimestre de 2012, um aumento de 84% em relação ao mesmo período do ano anterior, atingindo uma margem EBITDA de 88%, a maior do setor.

Em decorrência dos fatores descritos acima e de um impacto positivo decorrente de um ganho não caixa no valor justo das propriedades para investimento no valor de R\$ 382.650 mil, apresentamos ao final do 3º. Trimestre de 2012 um Lucro Líquido consolidado de R\$ 259.234 mil.

Principais fatos operacionais ocorridos no 3t12

Novas Locações

No trimestre, registramos novas locações de 6.353 m² de ABL, representando um acréscimo de aproximadamente R\$ 560 mil na Receita mensal consolidada.

Comentário do Desempenho

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das às informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2012

Leasing spreads

No 3º. Trimestre de 2012, nossos ganhos reais (líquidos de inflação) nas revisões de contratos existentes totalizaram 20,8% para escritórios e 16,1% para galpões. Nas novas locações assinadas, obtivemos ganhos de 27,0% e 45,8% quando comparados aos valores cobrados anteriormente para escritórios e galpões, respectivamente.

Vacância

Mantivemos nossa taxa de vacância consideravelmente abaixo dos principais mercados comerciais do país, ao apresentar uma vacância financeira de 4,5% e física de 3,2% ao término do 3º. Trimestre de 2012.

Empreendimentos em Construção

A obra do Edifício Cidade Jardim encontra-se em estágio final de execução da fachada e acabamentos internos. Sua entrega está prevista para o final de 4º trimestre de 2012. Com a conclusão do projeto, a Companhia adicionará mais um edifício classe Triplo A ao seu portfólio, com 6.792 m² de área bruta locável total.

As obras de construção do primeiro bloco do complexo de escritórios Panamérica Green Park foram iniciadas no final de 2011, e encontram-se na fase de execução da alvenaria e dos serviços de fachada. Sua entrega está prevista para o 1º trimestre de 2013.

WTNU - Torre III

O projeto WTNU - Torre III encontra-se em fase de montagem de fachada e revestimentos internos. O projeto será uma torre de escritório AAA, localizado na cidade de São Paulo, na Marginal Pinheiros, junto à Ponte Eusébio Matoso. O empreendimento possui uma localização estratégica, a poucos minutos de distância da região da Faria Lima e Berrini, além de estar ao lado de grandes shoppings centers (Eldorado e Villa-Lobos).

Ed. Centro Empresarial Senado

As obras de construção do edifício Centro Empresarial Senado foram concluídas, e o empreendimento encontra-se parcialmente ocupado pelo inquilino, estando ainda pendente a entrega de alguns andares mediante a vistoria das partes. O edifício está localizado na cidade do Rio de Janeiro e será o maior *build-to-suit* do Brasil, locado inteiramente para a Petrobrás. A entrega definitiva do imóvel está prevista para o 4º trimestre de 2012.

Complexo JK – Bloco D & E e Pateo Bandeirantes

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

Comentário do Desempenho

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das às informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2012

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

Recursos humanos

O quadro de pessoal ao final do 3º. Trimestre de 2012 era de 78 funcionários, todos empregados no endereço da Companhia na cidade de São Paulo/ SP, representando um aumento em relação ao 3T11, quando o quadro continha 54 funcionários. Vale ressaltar que os dados incluem os funcionários alocados tanto na holding quanto nos condomínios prediais.

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\$ 25,20/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 28 de setembro de 2012 era de R\$ 26,45/ação.

Perspectivas e planos para o exercício em curso e os futuros/ conclusão

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

Relacionamento com auditores independentes

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

Durante o 3º. Trimestre de 2012, a KPMG Auditores Independentes não prestou nenhum outro serviço, que não os de revisão das informações trimestrais de 30 de setembro de 2012.

Declaração da diretoria

Nos termos da Instrução Normativa CVM 480/09, a Diretoria da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com a opinião expressa no relatório das informações trimestrais dos auditores independentes e com as informações trimestrais relativas a 30 de setembro de 2012.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Relatório de revisão das às informações trimestrais Trimestre findo em 30 de Setembro de 2012

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das às informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2012

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 30 de setembro de 2012 foram concluídas e aprovadas pela diretoria da Companhia em 01 de novembro de 2012 e autorizadas para emissão de acordo com a resolução dos membros do Conselho de Administração em 06 de novembro de 2012. Constituída como uma “Sociedade Anônima” domiciliada no Brasil, as ações da Companhia são negociadas na BM&FBOVESPA pelo código “BRPR3”. A sede social está localizada na Avenida das Nações Unidas, 12.495 - 18º. Andar - São Paulo, SP.

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

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

Em 29 de março de 2012, através de Assembleia Geral Extraordinária, os acionistas aprovaram a incorporação da One Properties S.A..

2 Apresentação das informações trimestrais

2.1 Base de preparação das informações trimestrais individuais e consolidadas

As informações contábeis trimestrais consolidadas da Companhia, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referentes aos períodos findos em 30 de setembro de 2012, foram preparadas de acordo com o CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e a IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standard Board* - IASB e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

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

As informações contábeis intermediárias individuais apresentam a avaliação dos investimentos em controladas, empreendimentos controlados em conjunto e coligadas pelo método da

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das às informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2012

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 - 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.

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:

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das às informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2012

	2012		2011	
	% Participação	Crítério de Consolidação	% Participação	Crítério de Consolidação
Sociedades controladas diretas				
BRPR I Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR II Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR III Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR V Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR VIII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR IX Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR X Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XI Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XIV Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XV Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XVI Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XVII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XVIII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XX Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XXI Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XXII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XXIII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XXIV Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XXV Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XXVII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XXVIII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XXIX Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XXX Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XXXI Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XXXII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XXXIII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XXXIV Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XXXV Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XXXVI Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XXXVII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR 39 Empreendimentos e Participações Ltda. (Torre Águas Claras)	100,00	Integral	100,00	Integral
BRPR 40 Empreendimentos e Participações Ltda. (Torre CVAC)	99,99	Integral	-	-
BRPR 41 Empreendimentos e Participações Ltda. (Torre CB)	99,99	Integral	-	-
BRPR 42 Empreendimentos e Participações Ltda. (Torre CJ)	99,99	Integral	-	-
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda. (Torre Coômbia)	99,99	Integral	-	-
BRPR 44 Empreendimentos e Participações Ltda. (Torre CRJ)	99,99	Integral	-	-
BRPR 45 Empreendimentos e Participações Ltda. (Torre FIDES Securitizadora)	99,99	Integral	-	-
BRPR 46 Empreendimentos e Participações Ltda. (Torre NBSC Securitizadora)	99,99	Integral	-	-
BRPR 47 Empreendimentos e Participações Ltda. (Torre Petro)	99,99	Integral	-	-
BRPR 48 Empreendimentos e Participações Ltda. (Torre Recife)	99,99	Integral	-	-
BRPR 49 Empreendimentos e Participações Ltda. (Torre Resende)	99,99	Integral	-	-
BRPR 50 Empreendimentos e Participações Ltda.	100,00	Integral	-	-
BRPR 51 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	-	-
BRPR 52 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	-	-
BRPR 53 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	-	-
BRPR 54 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	-	-
BRPR 55 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	-	-
BRPR 56 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	-	-
BRPR 57 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	-	-
BRPR 58 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	-	-
BRPR 59 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	-	-
BRPR 60 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	-	-
BRPR 61 Empreendimentos e Participações Ltda.	50,00	Integral	-	-
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	-	-
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	-	-
BRPR 67 Empreendimentos e Participações Ltda.	100,00	Integral	-	-
BRPR A Adm. de Ativos Imobiliários Ltda	99,99	Integral	99,99	Integral

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das às informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2012

	2012		2011	
	% Participação	Critério de Consolidação	% Participação	Critério de Consolidação
Fundos de investimentos imobiliários				
Fundo de investimento Ventura II	100,00	Integral	50,00	Proporcional
Fundo de investimento Imobiliário Comercial Progressivo II	100,00	Integral	100,00	Integral
Desenvolvimento 2 FII (JK D/E)	100,00	Integral	-	-
Sociedades de controle compartilhado				
SPE PP II Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	Proporcional	50,00	Proporcional
ESA SPE Empreendimentos e Participações Ltda.	50,00	Proporcional	50,00	Proporcional

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 30 de setembro de 2012 e 2011 estão incluídos nas demonstrações consolidadas do resultado desde a data da sua aquisição.

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

Controlada direta	Controlada indireta	2012		2011	
		% Participação	Critério de consolidação	% Participação	Critério de consolidação
Sociedades de controle indireto					
BRPR I Empreendimentos e Participações Ltda.	BRPR VI Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XVIII Empreendimentos e Participações Ltda.	BRPR XXVI Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR III Empreendimentos e Participações Ltda.	Fundo de investimento Ventura II	2,03	Integral	2,03	Integral
BRPR X Empreendimentos e Participações Ltda.	Fundo de investimento Ventura II	9,57	Integral	9,57	Integral
BRPR XXV Empreendimentos e Participações Ltda.	Fundo de investimento Ventura II	16,87	Integral	16,87	Integral
BRPR XXVII Empreendimentos e Participações Ltda.	Fundo de investimento Ventura II	18,4	Integral	18,4	Integral
Sociedades de controle compartilhado					
BRPR XI Empreendimentos e Participações Ltda.	SPE Cidade Jardim Empreendimentos e Participações Ltda.	50	Proporcional	50	Proporcional

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das às informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2012

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.

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

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

2.4 Conversão de saldos denominados em moeda estrangeira

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

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

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

2.5 Caixa e equivalentes de caixa

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

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

2.6 Contas a receber de clientes

Estão apresentadas a valores de realização, sendo que a provisão para créditos de liquidação duvidosa é calculada com base nas perdas avaliadas como prováveis realização das contas a

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das às informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2012

receber. As despesas com a constituição da provisão para créditos de liquidação duvidosa foram registradas na rubrica “Despesas operacionais” na demonstração do resultado.

2.7 Investimentos em controladas

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

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

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

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

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

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

2.8 Combinações de negócios

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

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das às informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2012

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

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

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

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

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

2.9 Participação em joint ventures

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

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

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

Quando ocorrer perda de controle conjunto, e contanto que esta investida não se torne controlada, a Companhia passa a mensurar esse investimento a valor justo a partir de então. No momento da perda de controle conjunto, será reconhecida na demonstração do resultado

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das às informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2012

qualquer diferença entre o valor contábil da antiga *joint venture* e o valor justo do investimento, bem como eventuais resultados da venda da *joint venture*. Quando o investimento remanescente mantiver influência significativa, será contabilizado como investimento em uma controlada, conforme descrito na nota 2.7.

2.10 Arrendamentos mercantis

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

2.11 Propriedades para investimento

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

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

A metodologia e as premissas utilizadas para a mensuração do valor justo estão descritas detalhadamente na Nota Explicativa no. 7.

2.12 Ativos não circulantes mantidos para venda

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

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

2.13 Custos de captação

Custos de captação de recursos de terceiros

Custos de empréstimos diretamente atribuíveis na captação de recursos por meio da contratação de empréstimos ou financiamentos ou pela emissão de títulos de dívida relacionadas com a aquisição de uma propriedade para investimento, são reconhecidos como custos da transação. Nesse caso, a taxa é diferida até que a liquidação financeira ocorra. Quando não houver evidências da probabilidade de a liquidação financeira de parte ou da totalidade do empréstimo

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das às informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2012

e financiamento, a taxa é capitalizada como um pagamento antecipado de serviços de liquidez e amortizada durante o período do empréstimo e financiamento ao qual se relaciona.

Custos na emissão de ações

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

2.14 Impostos

Imposto sobre receitas de aluguel e serviços prestados

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

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

Esses encargos são apresentados como deduções das receitas de aluguel e de serviços prestados, conforme demonstrado na Nota 15.

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.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das às informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2012

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

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

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

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

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

2.15 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.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das às informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2012

2.16 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 14f.

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

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

Em uma transação liquidada com títulos patrimoniais em que o plano é modificado, a despesa mínima reconhecida em “plano de opção de compra de ações” correspondente às despesas como se os termos não tivessem sido alterados. Uma despesa adicional é 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 20).

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.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das às informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2012

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:

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.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das às informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2012

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Relatório de revisão das às informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2012

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 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 19 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.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das às informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2012

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.

3 Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Julgamentos

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

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

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

Estimativas e premissas

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

Valor justo das propriedades para investimento

A Companhia apresenta suas propriedades para investimento a valor justo, sendo as mudanças no valor justo reconhecidas na demonstração do resultado. A Companhia utilizou especialistas internos para 30 de setembro de 2012.

As principais premissas adotadas para determinar o valor justo da propriedade para investimento são detalhadas na Nota 7.

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 14f.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das às informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2012

Impostos

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

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

A Companhia apresenta prejuízos fiscais a compensar no valor de R\$92.057 (2011: R\$53.687).

Esses prejuízos se refere a 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 11.

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	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Caixa e bancos	2.425	1.454	16.040	28.777
Aplicações financeiras	150.820	785.235	378.139	1.003.573
	153.245	786.689	394.179	1.032.350

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das às informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2012

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 81% a 102,5% (2011 - 102,5%) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

5 Contas a receber

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2012</u>	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Aluguéis a Receber	5.332	123.973	44.066
Linearização de Receita de Aluguel	-	26.569	17.754
Quotas de Condomínio	48	48	-
Provisão para devedores duvidosos	<u>(1.972)</u>	<u>(3.152)</u>	<u>(806)</u>
	<u>3.408</u>	<u>147.438</u>	<u>61.014</u>

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das às informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2012

	Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011
Saldo no início do período	806	643
Incorporação ONEP	1.996	-
Complemento de provisão no período	727	163
Valores baixados da provisão	(377)	-
Saldo final do período	3.152	806

6 Investimentos

	Controladora	
	30/09/2012	31/12/2011
Participações em controladas	8.279.315	3.453.869
	8.279.315	3.453.869

a. Informações sobre as empresas controladas

As participações em controladas, avaliadas pelo método de equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços na data-base de 30 de setembro de 2012. O valor contábil do investimento em 30 de setembro de 2012 era de R\$8.279.315 (R\$3.453.869 em 31 de dezembro de 2011) e o resultado de equivalência patrimonial de R\$1.497.877 para o período de nove meses findo naquela data (R\$ 351.486 em 30 de setembro de 2011) estão assim demonstrados:

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das às informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2012

	30/09/2012			31/12/2011			
	Ações / Quotas	Patrimônio Líquido	Resultado do Período	Valor contábil do investimento	Participação de não controladores	Resultado de equivalência patrimonial	Valor contábil do investimento
Sociedades controladas diretas							
BRPR I Empreendimentos e Participações Ltda	101.241.499	259.107	42.830	259.107	-	42.831	223.025
BRPR II Empreendimentos e Participações Ltda	33.015.999	135.432	18.980	135.432	-	18.980	121.852
BRPR III Empreendimentos e Participações Ltda	23.784.999	115.937	19.792	115.937	-	19.792	96.054
BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda	75.396.619	80.382	4.985	80.382	-	4.985	122.379
BRPR V Empreendimentos e Participações Ltda	56.868.999	140.797	31.682	140.797	-	31.682	109.115
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda	23.799.399	80.731	(1.282)	80.731	-	(1.282)	84.933
BRPR VIII Empreendimentos e Participações Ltda	15.000.999	43.270	4.667	43.270	-	4.667	42.568
BRPR IX Empreendimentos e Participações Ltda	15.208.710	65.358	12.993	65.357	-	12.993	60.775
BRPR X Empreendimentos e Participações Ltda	100.450.999	199.341	29.854	199.341	-	29.854	175.454
BRPR XI Empreendimentos e Participações Ltda	54.155.999	132.300	20.276	132.300	-	20.276	98.523
BRPR XII Empreendimentos e Participações Ltda	200.999	190	(2)	190	-	(2)	191
BRPR XIV Empreendimentos e Participações Ltda	31.630.999	121.358	34.868	121.358	-	34.868	86.490
BRPR XV Empreendimentos e Participações Ltda	8.670.999	21.410	3.709	21.410	-	3.709	17.700
BRPR XVI Empreendimentos e Participações Ltda	108.031.999	238.830	46.969	238.830	-	46.969	191.860
BRPR XVII Empreendimentos e Participações Ltda	5.500.999	15.481	3.826	15.481	-	3.826	11.655
BRPR XVIII Empreendimentos e Participações Ltda	71.141.201	158.359	23.848	158.359	-	23.848	134.511
BRPR XX Empreendimentos e Participações Ltda	24.120.058	65.721	14.954	65.721	-	14.954	50.766
BRPR XXI Empreendimentos e Participações Ltda	100.999	502	13	502	-	13	489
BRPR XXII Empreendimentos e Participações Ltda	42.019.129	68.318	10.100	68.318	-	10.100	58.219
BRPR XXIII Empreendimentos e Participações Ltda	3.769.154	70.155	23.108	70.155	-	23.108	47.046
BRPR XXIV Empreendimentos e Participações Ltda	98.816.472	202.598	37.515	202.598	-	37.515	174.001
BRPR XXV Empreendimentos e Participações Ltda	201.520.999	471.289	202.333	471.289	-	202.333	264.455
BRPR XXVII Empreendimentos e Participações Ltda	328.559.999	621.846	74.873	621.846	-	74.873	514.703
BRPR XXVIII Empreendimentos e Participações Ltda	59.999	56	-	56	-	-	56
BRPR XXIX Empreendimentos e Participações Ltda	26.952.999	38.653	4.437	38.653	-	4.437	48.021
BRPR XXX Empreendimentos e Participações Ltda	1.975.243	86.146	16.507	86.146	-	16.507	80.061
BRPR XXXI Empreendimentos e Participações Ltda	19.465.893	119.309	29.386	119.309	-	29.386	80.923
BRPR XXXII Empreendimentos e Participações Ltda	29.999	18	(3)	18	-	(3)	-
BRPR XXXIII Empreendimentos e Participações Ltda	9.999	7	(3)	7	-	(3)	10
BRPR XXXIV Empreendimentos e Participações Ltda	9.999	7	(2)	7	-	(2)	10
BRPR XXXV Empreendimentos e Participações Ltda	9.999	7	(3)	7	-	(3)	10
BRPR XXXVI Empreendimentos e Participações Ltda	9.999	7	(2)	7	-	(2)	10
BRPR XXXVII Empreendimentos e Participações Ltda	29.009.890	131.686	29.821	131.686	-	29.821	101.865

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das às informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2012

	30/09/2012				31/12/2011		
	Ações / Quotas	Patrimônio Líquido	Resultado do Período	Valor contábil do investimento	Participação de não controladores	Resultado de equivalência patrimonial	Valor contábil do investimento
Sociedades controladas diretas							
BRPR 39 Empreendimentos e Participaç	614.498	12.662	1.392	12.662	-	-	-
BRPR 40 Empreendimentos e Participaç	26.584.576	12.971	(1.272)	12.971	-	(307)	-
BRPR 41 Empreendimentos e Participaç	838.164	11.361	(1.846)	11.359	-	(2.120)	-
BRPR 42 Empreendimentos e Participaç	99.680.112	177.515	47.415	177.515	-	45.005	-
BRPR 43 Empreendimentos e Participaç	33.427.014	25.318	192	25.318	-	(78)	-
BRPR 44 Empreendimentos e Participaç	1.126.291	52.798	6.657	52.798	-	5.402	-
BRPR 45 Empreendimentos e Participaç	573.981	801	102	801	-	37	-
BRPR 46 Empreendimentos e Participaç	2.627.860	67.193	10.640	67.193	-	8.906	-
BRPR 47 Empreendimentos e Participaç	90.299.703	584.771	32.337	584.771	-	13.720	-
BRPR 48 Empreendimentos e Participaç	4.127.723	63.343	(2.510)	63.343	-	(3.670)	-
BRPR 49 Empreendimentos e Participaç	1.117.773	14.429	(3.623)	14.429	-	(5.200)	-
BRPR 51 Empreendimentos e Participaç	18.307.129	120.411	19.435	120.410	-	15.179	-
BRPR 52 Empreendimentos e Participaç	9.189.110	22.873	1.332	22.873	-	1.053	-
BRPR 53 Empreendimentos e Participaç	1.838.464	129.802	30.312	129.802	-	27.513	-
BRPR 54 Empreendimentos e Participaç	14.116.095	145.778	9.981	145.778	-	9.996	-
BRPR 55 Empreendimentos e Participaç	4.858.969	11.937	(1.253)	11.937	-	(1.507)	-
BRPR 56 Empreendimentos e Participaç	5.608.347	66.273	(1.002)	66.273	-	(3.891)	-
BRPR 57 Empreendimentos e Participaç	510.000	47.738	(23.346)	47.738	-	(24.175)	-
BRPR 58 Empreendimentos e Participaç	37.467	5.472	3.478	7.031	-	4.891	-
BRPR 59 Empreendimentos e Participaç	2.501.085	38.658	(6.264)	38.586	-	(5.275)	-
BRPR 60 Empreendimentos e Participaç	13.125.662	20.995	8.918	20.994	-	7.712	-
BRPR 62 Empreendimentos e Participaç	46.151.628	6.540	(4.415)	6.540	-	(3.404)	-
BRPR 66 Empreendimentos e Participaç	28.658	13.137	(33)	13.137	-	5	-
BRPR 67 Empreendimentos e Participaç	28.906	561	(32)	561	-	(29)	-
Ventura Brasil Empreendimentos imobili	413.542.325	957.455	213.269	957.455	-	211.061	-
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	400.999	4.139	1.157	4.138	-	1.156	2.982
BRPR Participações SA	151.000	97	(15)	97	-	(15)	61
Fundos de investimento imobiliários							
Fundo de investimento Ventura II	692.600	1.160.349	182.048	616.538	-	46.910	31.289
Fundo de investimento Comercial Progre	2.976.700	532.475	235.104	532.475	-	235.105	392.193
Fundo de investimento Desenvolvimentc	1.000.000	710.653	152.654	710.653	-	153.249	-
Sociedade controle compartilhado							
SPE PP II Empreendimentos Imobiliário	17.761.750	98.503	37.372	49.251	-	18.686	21.815
ESA SPE Empreendimentos e Participaç	4.375.500	15.476	(122)	7.738	-	(61)	7.799
BRPR 61 Empreendimentos e Participaç	62.699.238	123.086	2.677	61.543	61.543	993	-
Total				<u>8.279.315</u>	<u>61.543</u>	<u>1.497.877</u>	<u>3.453.869</u>

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 às informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2012

b. Informações sobre os principais grupos de ativo, passivo e resultado das empresas controladas em 30 de setembro de 2012.

	Ativo			Passivo			
	Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Patrimônio líquido	Total
Sociedades controladas diretas							
BRPR I Empreendimentos e Participações Ltda.	17.913	414.210	432.123	21.633	151.383	259.108	432.124
BRPR II Empreendimentos e Participações Ltda.	6.572	234.400	240.972	5.083	100.456	135.432	240.972
BRPR III Empreendimentos e Participações Ltda.	5.969	186.169	192.138	7.411	68.789	115.937	192.138
BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda.	72.017	95.000	167.017	10.297	76.338	80.382	167.017
BRPR V Empreendimentos e Participações Ltda.	13.063	263.000	276.063	18.928	116.338	140.797	276.063
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	990	126.000	126.990	1.984	44.274	80.731	126.990
BRPR VIII Empreendimentos e Participações Ltda.	1.414	85.000	86.414	2.149	40.995	43.270	86.414
BRPR IX Empreendimentos e Participações Ltda.	2.106	75.600	77.706	120	12.228	65.358	77.706
BRPR X Empreendimentos e Participações Ltda.	20.736	279.812	300.549	16.088	85.120	199.341	300.549
BRPR XI Empreendimentos e Participações Ltda.	4.814	164.000	168.814	229	36.286	132.300	168.814
BRPR XII Empreendimentos e Participações Ltda.	203	-	203	18	(5)	190	203
BRPR XIV Empreendimentos e Participações Ltda.	3.601	186.000	189.601	2.831	65.412	121.358	189.601
BRPR XV Empreendimentos e Participações Ltda.	1.674	37.028	38.702	1.010	16.283	21.410	38.702
BRPR XVI Empreendimentos e Participações Ltda.	21.735	382.500	404.235	9.930	155.476	238.830	404.235
BRPR XVII Empreendimentos e Participações Ltda.	2.184	26.000	28.184	793	11.910	15.481	28.184
BRPR XVIII Empreendimentos e Participações Ltda.	6.674	225.000	231.674	7.119	66.196	158.359	231.674
BRPR XX Empreendimentos e Participações Ltda.	14.941	156.000	170.941	8.875	96.346	65.721	170.941
BRPR XXI Empreendimentos e Participações Ltda.	504	-	504	2	-	502	504
BRPR XXII Empreendimentos e Participações Ltda.	28.120	70.000	98.120	2.202	27.600	68.318	98.120
BRPR XXIII Empreendimentos e Participações Ltda.	7.717	115.000	122.717	3.317	49.246	70.155	122.717
BRPR XXIV Empreendimentos e Participações Ltda.	11.143	310.000	321.143	3.924	114.621	202.598	321.143
BRPR XXV Empreendimentos e Participações Ltda.	42.688	790.967	833.655	32.943	329.423	471.289	833.655
BRPR XXVII Empreendimentos e Participações Ltda.	39.572	841.933	881.505	33.836	225.823	621.846	881.505
BRPR XXVIII Empreendimentos e Participações Ltda.	53	-	53	0	(3)	56	53
BRPR XXIX Empreendimentos e Participações Ltda.	1.851	60.000	61.851	1.834	21.365	38.653	61.851
BRPR XXX Empreendimentos e Participações Ltda.	3.668	156.000	159.668	5.124	68.397	86.146	159.668
BRPR XXXI Empreendimentos e Participações Ltda.	4.376	195.000	199.376	5.030	75.037	119.309	199.376
BRPR XXXII Empreendimentos e Participações Ltda.	18	-	18	0	-	18	18
BRPR XXXIII Empreendimentos e Participações Ltda.	7	-	7	-	-	7	7
BRPR XXXIV Empreendimentos e Participações Ltda.	7	-	7	-	-	7	7
BRPR XXXV Empreendimentos e Participações Ltda.	7	-	7	-	-	7	7
BRPR XXXVI Empreendimentos e Participações Ltda.	7	-	7	-	-	7	7
BRPR XXXVII Empreendimentos e Participações Ltda.	8.571	240.500	249.071	7.874	109.511	131.686	249.071

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das às informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2012

	Ativo			Passivo			
	Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Patrimônio líquido	Total
Sociedades controladas diretas							
BRPR 39 Empreendimentos e Participações Ltda. (Wtorre Águ	500	16.799	17.299	0	4.637	12.662	17.299
BRPR 40 Empreendimentos e Participações Ltda. (Wtorre CV/	2.429	44.701	47.130	3.071	31.087	12.971	47.130
BRPR 41 Empreendimentos e Participações Ltda. (Wtorre CB)	2.037	20.000	22.037	1.710	8.967	11.361	22.037
BRPR 42 Empreendimentos e Participações Ltda. (Wtorre CJ)	136.106	190.000	326.106	111.183	37.408	177.515	326.106
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda. (Wtorre Coô	25.397	-	25.397	80	-	25.318	25.397
BRPR 44 Empreendimentos e Participações Ltda. (Wtorre CRJ	1.323	128.000	129.323	18.694	57.831	52.798	129.323
BRPR 45 Empreendimentos e Participações Ltda. (Wtorre FID	5.805	35.196	41.000	5.609	34.590	801	41.000
BRPR 46 Empreendimentos e Participações Ltda. (Wtorre NBS	2.198	140.000	142.198	16.384	58.622	67.193	142.198
BRPR 47 Empreendimentos e Participações Ltda. (Wtorre Petr	(1.211)	1.363.256	1.362.044	4.242	773.032	584.771	1.362.044
BRPR 48 Empreendimentos e Participações Ltda. (Wtorre Rec	3.128	96.000	99.128	9.511	26.275	63.343	99.128
BRPR 49 Empreendimentos e Participações Ltda. (Wtorre Res	516	20.563	21.080	(1)	6.652	14.429	21.080
BRPR 51 Empreendimentos e Participações Ltda.	43.552	291.333	334.885	62.662	151.812	120.411	334.885
BRPR 52 Empreendimentos e Participações Ltda.	3.152	45.000	48.152	6.121	19.157	22.873	48.152
BRPR 53 Empreendimentos e Participações Ltda.	1.666	300.000	301.666	50.465	121.399	129.802	301.666
BRPR 54 Empreendimentos e Participações Ltda.	448	213.167	213.615	1	67.835	145.778	213.615
BRPR 55 Empreendimentos e Participações Ltda.	4.970	37.000	41.970	1.443	28.590	11.937	41.970
BRPR 56 Empreendimentos e Participações Ltda.	15.843	250.000	265.843	9.924	189.646	66.273	265.843
BRPR 57 Empreendimentos e Participações Ltda.	12.890	100.000	112.890	5.471	59.681	47.738	112.890
BRPR 58 Empreendimentos e Participações Ltda.	3.594	28.437	32.031	2.877	23.682	5.472	32.031
BRPR 59 Empreendimentos e Participações Ltda.	6.806	62.592	69.398	3.937	26.803	38.658	69.398
BRPR 60 Empreendimentos e Participações Ltda.	954	23.408	24.362	(77)	3.445	20.995	24.362
BRPR 61 Empreendimentos e Participações Ltda.	3.894	149.104	152.999	1.549	28.364	123.086	152.999
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	39.962	-	39.962	4.770	28.653	6.540	39.962
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	457	13.343	13.801	664	-	13.137	13.801
BRPR 67 Empreendimentos e Participações Ltda.	499	124	623	8	54	561	623
Ventura Brasil Empreendimentos imobiliários Ltda	32.895	1.030.000	1.062.895	5.520	99.920	957.455	1.062.895
BRPR A Adm. de Ativos Imobiliários Ltda	8.944	24	8.968	4.829	-	4.139	8.968
BRPR Participações S/A	51	(0)	51	1	(47)	97	51
Fundos de investimentos imobiliários							
Fundo de investimento Ventura II	117.280	1.043.146	1.160.426	76	-	1.160.349	1.160.426
Fundo de investimento Imobiliário Comercial Progressivo II	24.736	730.800	755.536	21.242	201.819	532.475	755.536
Desenvolvimento 2 FII (JK D/E)	210	715.000	715.210	4.557	-	710.653	715.210
Sociedades de controle compartilhado							
SPE PP II Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.458	120.000	126.458	642	27.314	98.503	126.458
ESA SPE Empreendimentos e Participações Ltda.	837	26.500	27.338	712	11.150	15.476	27.338

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das às informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2012

Demonstração do Resultado

	Receita bruta de alugueis e serviços	Impostos, abatimentos e custos dos imóveis alugados	Despesas operacionais	Imposto de renda e contribuição social	Resultado do período
Sociedades controladas diretas					
BRPR I Empreendimentos e Participações Ltda.	25.421	1.852	39.897	20.636	42.830
BRPR II Empreendimentos e Participações Ltda.	15.134	1.409	14.236	8.980	18.981
BRPR III Empreendimentos e Participações Ltda.	7.859	612	21.454	8.909	19.792
BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda.	7.254	1.904	5.512	5.878	4.985
BRPR V Empreendimentos e Participações Ltda.	17.309	1.628	31.669	15.668	31.682
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	4.371	408	(5.615)	(370)	(1.282)
BRPR VIII Empreendimentos e Participações Ltda.	4.698	439	2.732	2.324	4.667
BRPR IX Empreendimentos e Participações Ltda.	5.213	188	13.408	5.440	12.993
BRPR X Empreendimentos e Participações Ltda.	16.183	971	23.659	9.018	29.853
BRPR XI Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	30.743	10.466	20.276
BRPR XII Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	(2)	-	(2)
BRPR XIV Empreendimentos e Participações Ltda.	5.522	528	47.742	17.867	34.868
BRPR XV Empreendimentos e Participações Ltda.	2.145	198	3.583	1.821	3.710
BRPR XVI Empreendimentos e Participações Ltda.	21.912	2.109	51.566	24.400	46.969
BRPR XVII Empreendimentos e Participações Ltda.	1.830	168	4.105	1.941	3.826
BRPR XVIII Empreendimentos e Participações Ltda.	11.580	1.071	25.595	12.256	23.848
BRPR XX Empreendimentos e Participações Ltda.	9.048	1.187	14.887	7.793	14.955
BRPR XXI Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	17	4	13
BRPR XXII Empreendimentos e Participações Ltda.	4.336	401	11.340	5.176	10.100
BRPR XXIII Empreendimentos e Participações Ltda.	7.418	686	28.253	11.877	23.108
BRPR XXIV Empreendimentos e Participações Ltda.	16.493	1.515	41.064	18.526	37.516
BRPR XXV Empreendimentos e Participações Ltda.	27.514	1.336	268.941	92.786	202.333
BRPR XXVII Empreendimentos e Participações Ltda.	21.061	633	80.911	26.466	74.873
BRPR XXVIII Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	1	0	0
BRPR XXIX Empreendimentos e Participações Ltda.	3.444	319	3.570	2.259	4.437
BRPR XXX Empreendimentos e Participações Ltda.	9.198	874	16.735	8.551	16.507
BRPR XXXI Empreendimentos e Participações Ltda.	7.641	780	38.094	15.569	29.386
BRPR XXXII Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	(3)	-	(3)
BRPR XXXIII Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	(3)	-	(3)
BRPR XXXIV Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	(3)	-	(3)
BRPR XXXV Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	(3)	-	(3)
BRPR XXXVI Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	(2)	-	(2)
BRPR XXXVII Empreendimentos e Participações Ltda.	13.302	1.354	33.714	15.841	29.821

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das às informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2012

	Receita bruta de alugueis e serviços	Impostos, abatimentos e custos dos imóveis alugados	Despesas operacionais	Imposto de renda e contribuição social	Resultado do período
Sociedades controladas diretas					
BRPR 39 Empreendimentos e Participações Ltda. (Wtorre Águas Claras)	-	-	1.392	0	1.392
BRPR 40 Empreendimentos e Participações Ltda. (Wtorre CVAC)	3.773	327	(4.719)	-	(1.272)
BRPR 41 Empreendimentos e Participações Ltda. (Wtorre CB)	1.502	160	(4.314)	(1.125)	(1.846)
BRPR 42 Empreendimentos e Participações Ltda. (Wtorre CJ)	-	-	72.479	25.064	47.415
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda. (Wtorre Coômbia)	-	-	264	72	192
BRPR 44 Empreendimentos e Participações Ltda. (Wtorre CRJ)	8.897	283	414	2.369	6.658
BRPR 45 Empreendimentos e Participações Ltda. (Wtorre FIDES Securi)	-	-	135	33	102
BRPR 46 Empreendimentos e Participações Ltda. (Wtorre NBSC Securi)	10.379	427	5.226	4.539	10.639
BRPR 47 Empreendimentos e Participações Ltda. (Wtorre Petro)	6	(2)	44.653	12.324	32.337
BRPR 48 Empreendimentos e Participações Ltda. (Wtorre Recife)	7.597	306	(12.116)	(2.315)	(2.510)
BRPR 49 Empreendimentos e Participações Ltda. (Wtorre Resende)	-	-	(5.488)	(1.865)	(3.623)
BRPR 51 Empreendimentos e Participações Ltda.	29.958	12.62	(1.478)	7.784	19.435
BRPR 52 Empreendimentos e Participações Ltda.	2.971	118	(1.037)	484	1.332
BRPR 53 Empreendimentos e Participações Ltda.	20.558	918	24.369	13.696	30.312
BRPR 54 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	15.158	5.177	9.981
BRPR 55 Empreendimentos e Participações Ltda.	2.746	101	(4.132)	(2.33)	(1.253)
BRPR 56 Empreendimentos e Participações Ltda.	17.725	635	(16.862)	1.230	(1.002)
BRPR 57 Empreendimentos e Participações Ltda.	6.464	590	(41.649)	(12.428)	(23.346)
BRPR 58 Empreendimentos e Participações Ltda.	3.156	239	2.621	2.060	3.478
BRPR 59 Empreendimentos e Participações Ltda.	3.881	190	(12.804)	(2.850)	(6.264)
BRPR 60 Empreendimentos e Participações Ltda.	658	-	12.094	3.834	8.918
BRPR 61 Empreendimentos e Participações Ltda.	3.717	134	(413)	493	2.677
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	(4.415)	-	(4.415)
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	(33)	-	(33)
BRPR 67 Empreendimentos e Participações Ltda.	8	-	(44)	(5)	(31)
Ventura Brasil Empreendimentos imobiliários Ltda	45.709	4.242	276.466	104.663	213.270
BRPR A Adm. de Ativos Imobiliários Ltda	5.999	855	(3.419)	569	1.156
BRPR Participações S/A	1	-	(16)	0	(14)
Fundos de investimentos imobiliários					
Fundo de investimento Ventura II	61.091	-	120.957	-	182.048
Fundo de investimento Imobiliário Comercial Progressivo II	4.111	-	193.993	-	235.104
Desenvolvimento 2 FII (JKD/E)	-	-	152.654	-	152.654
Sociedades de controle compartilhado					
SPE PP II Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.125	41	55.195	18.907	37.372
ESA SPE Empreendimentos e Participações Ltda.	1.412	131	(1.485)	(82)	(122)

c. Movimentação dos investimentos

	30/09/2012	31/12/2011
Saldo inicial	3.453.869	3.078.972
(+) Adições (custo)	940.265	197.732
(+) Incorporação	2.640.116	0
(-) Baixas	-	-240.944
(+/-) Outras adições / (baixas)	-	-9.882
(-) Recebimento de dividendos	(252.812)	-8.602
(+/-) Equivalência Patrimonial	1.497.877	436.593
Saldo ativo	<u>8.279.315</u>	<u>3.453.869</u>

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das às informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2012

7 Propriedades para investimento

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>	
	30/09/2012	30/09/2012	31/12/2011
Saldo inicial	-	5.253.543	4.770.625
Aquisição (a)	-	737.633	-
Custos de retrofit (b)	75.350	297.531	166.028
Baixas (c)	(372.404)	(132.199)	(90.954)
Transferências IDV (d)	-	(7.750)	(36.019)
Ajuste para valor justo	100.020	1.667.045	443.862
Aquisição por incorporação	1.399.537	5.736.296	-
	<u>1.202.503</u>	<u>13.552.099</u>	<u>5.253.542</u>

i. Informações sobre as movimentações das propriedades para investimento

- (a) No consolidado, refere-se basicamente à aquisição da Torre Leste do edifício Ventura (RJ).
- (b) Incluem principalmente gastos com retrofit nos edifícios Manchete (RJ), Castelo Branco Office Park (SP), BOMI (CD Castelo) (SP), expansão do galpão DP Louveira I (SP), construção do galpão DP Louveira VII (SP) e na construção dos edifícios Cidade Jardim (SP), CES (RJ) e TNUIII (SP).
- (c) 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 Edifícios Paço do Ouvidor. .
- (d) Corresponde substancialmente à transferência para o ativo circulante parcela dos imóveis Edifício Paulista Park e Edifício Athenas, em decorrência dos compromissos de compra e venda firmados durante o período.

ii. Informações sobre as propriedades para investimento

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

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das às informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2012

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

As propriedades para investimento são registradas a valor justo, que foi determinado com base em avaliações realizadas pela empresa CB Richard Ellis Ltda. (“CBRE”), avaliadores independentes, em 31 de dezembro de 2011 e por especialistas internos na data base de 30 de setembro de 2012, utilizando a mesma metodologia. O valor justo dos imóveis foi determinado com base em transações de propriedades comparáveis (tipo de propriedade, localização, perfil de ocupação e qualidade do imóvel) observadas no mercado. Os dados de mercado obtidos foram utilizados como base para aplicação do método de avaliação recomendado pelo International Valuation Standards Committee (Comitê de Normas Internacionais de Avaliação). Para a avaliação foram utilizadas as seguintes premissas principais:

	30/09/2012	31/12/2011
Crescimento de longo prazo em taxas reais de aluguel (%)	De acordo com a condição específica do imóvel	De acordo com a condição específica do imóvel
Taxa de desconto	<u>10% a.a. - 12%a.a.</u>	<u>10% a.a. - 15%a.a.</u>
Cap Rate	<u>8% a.a. - 10,5%a.a.</u>	<u>8,5% a.a. - 11%a.a.</u>

- **Inflação** - Não foi considerada inflação nos valores do fluxo, uma vez que a análise foi realizada utilizando moeda constante;

Crescimento real dos valores de locação - De acordo com as análises realizadas pela CBRE, foram considerados crescimentos reais dos valores de locação utilizando como base propriedades comparáveis, através de premissas de mercado. Os valores oscilaram tanto positivamente como negativamente de acordo com o valor de locação atual e características específicas do imóvel;

- **Vacância futura** - Para propriedades com vacância atual foi utilizada a premissa de ocupação gradual ao longo de um prazo determinado.
- **Taxas de desconto para precificação das propriedades** - Os fluxos de caixa das propriedades foram descontados através da utilização de taxas de mercado, variando de acordo com características específicas das propriedades com base em dados observados no mercado. As taxas utilizadas para desconto dos fluxos oscilaram entre 10% e 12% a.a.

Durante os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2012 e 2011, os valores de locação apresentam os seguintes percentuais de crescimento real:

Segmento	30/09/2012	30/09/2011	31/03/2012
Escritório	23,89%	18,03%	36,1%
Galpões	30,97%	0,00%	13,1%
Varejo	-	17,14%	-

Com base nas análises da carteira de imóveis elaboradas pela Administração da Companhia, o saldo das propriedades para investimento de R\$ 13.552.099 em 30 de setembro de 2012 reflete as condições de mercado naquela data.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das às informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2012

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

8 Combinação de negócio

Descrição da transação

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

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

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

De forma a garantir, exclusivamente, o pagamento de indenização que venha a ser eventualmente devida, conforme definida no Acordo de Incorporação, a WTorre S.A. realizou a alienação fiduciária a favor da BR Properties, da totalidade das ações detidas na WTorre Brasília Empreendimentos Imobiliários Ltda., na forma do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações”.

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

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

Descrição da Empresa adquirida

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

A Companhia teve sua denominação alterada para One Properties em 22 de novembro de 2011, após ter 67,5% do seu capital adquirido pelo BTG Pactual, por meio de seu veículo de

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das às informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2012

investimento Saíra-Diamante Empreendimentos Imobiliários S.A. (Saíra). A transação ocorreu através do aumento de capital da One Properties S.A. por meio da emissão de novas ações subscritas e integralizadas em sua totalidade com aporte de ativos imobiliários pela Saíra.

2006

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

2010

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

2011

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

2012

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

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

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

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

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

- Galpão Pirituba - One Properties: este empreendimento possui 12.340 m² de área construída, está localizado na Vila Jaguará, São Paulo - SP e é constituído pelo escritório de venda, assistência técnica, fábrica e centro de distribuição da empresa Alfa Laval;
- Ed. Paulista - One Properties: com 22.855 m² de área construída, o empreendimento está localizado na Avenida Paulista, São Paulo - SP e é composto por escritórios;
- Chucri Zaidan - WTorre TC Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A: com área construída de 21.906 m², este empreendimento refere-se a um dos escritórios da empresa VIVO em São Paulo;
- Galpão DF - WTorre Securitizadora de Créditos Imobiliários: localizado em Brasília - DF, o empreendimento refere-se ao centro de distribuição e câmara frigorífica da empresa Carrefour e possui 38.947 m² de área construída;

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das às informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2012

- Varejo Barra da Tijuca - WTorre Securitizadora de Créditos Imobiliários: o empreendimento está localizado no Rio de Janeiro e refere-se à loja da Tok & Stok, possui área total construída de 8.245 m².
- Galpão SBC - WTorre NSBC Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A: este empreendimento refere-se ao galpão industrial da empresa Nestlé, está localizado em São Bernardo do Campo - SP e possui 47.353 m² de área construída;
- Galpão Duque de Caxias - WTorre CRJ Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A: localizado no Rio de Janeiro, trata-se do centro de distribuição da empresa Carrefour e possui 46.424 m² de área construída;
- Barra da Tijuca - WTorre VRJ Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A: este empreendimento está localizado no Rio de Janeiro e trata-se de um escritório da empresa VIVO, com 23.210 m² de área construída;
- Varejo Marginal Tietê - WTorre TSSP Securitizadora de Créditos Imobiliários: o empreendimento está localizado em São Paulo e refere-se à loja da Tok & Stok, com área total construída de 7.095 m²;
- Porto Alegre - WTorre VPA Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A: situado no Rio Grande do Sul trata-se de uma estação da empresa VIVO e possui 4.421m² de área construída;
- Galpão Suape I - WTorre Recife Empreendimentos Imobiliários: localizado em Suape - PE, o empreendimento possui uma área construída de 36.239 m² e refere-se ao centro de distribuição da empresa Unilever;
- Galpão Suape II - WTorre CB Empreendimentos Imobiliários Ltda.: localizado em Recife - PE, possui uma área construída de 5.710 m² e refere-se a fábrica da empresa Alcan;
- Galpão Palmares - WTorre Securitizadora de Créditos Imobiliários: localizado em Suape - PE, o empreendimento possui uma área construída de 29.864 m² e refere-se ao centro de distribuição da empresa Unilever;
- Galpão Vinhedo - WTorre Vinhedo Empreendimento Imobiliário: localizado em Vinhedo - SP o empreendimento refere-se ao centro de distribuição da empresa Volkswagen e possui área construída de 112.501 m²;
- WTNU Torre III - WTorre CJ Empreendimentos Imobiliários LTDA: referente ao empreendimento em construção localizado na Rua Eugênio de Medeiros no bairro de Pinheiros, São Paulo - SP e possui 36.132 m² de área construída.
- Barra Funda - WTorre VSP Empreendimentos Imobiliários: o empreendimento está localizado em São Paulo no bairro Barra Funda, trata-se de um dos escritórios da empresa VIVO, com 11.384 m² de área construída;
- Galpão Resende - WTorre Resende Patrimonial: localizado em Resende - RJ, o empreendimento refere-se ao centro de distribuição da empresa Volkswagen e possui uma área construída de 23.867 m².

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das às informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2012

- Complexo JK - Bloco B - WTorre São Paulo Empreendimentos Imobiliários: localizado em São Paulo, compreende a loja da empresa Daslu e possui área construída de 29.539 m²;
- Brasília - WTorre Brasília Empreendimentos Imobiliários: este empreendimento está localizado em Brasília, possui 7.751 m² de área construída;
- Petrobras - WTorre Petro Empreendimentos Imobiliários: localizado no Rio de Janeiro, o empreendimento refere-se ao conjunto de escritórios da empresa Petrobrás e possui 95.174 m² de área construída;
- Águas Claras (Terreno) - WTorre Águas Claras Patrimonial LTDA e Águas Claras (Prédio) - WTorre CVAC Empreendimentos Imobiliários: este empreendimento se refere ao escritório da companhia Vale do Rio Doce e está localizado em Nova Lima - MG, possui área total de .8.932 m² ;
- Galpão Queimados (Imóvel) - WTorre XXXIII Des. Imobiliário LTDA e - WTorre XXXIV Des. Imobiliário: com área construída de 24.112 m², este empreendimento refere-se a uma fábrica da empresa Procter & Gamble e está localizado no Rio de Janeiro;
- Centro Empresarial Senado II - WTorre Lapa Empreendimentos Imobiliários (Atual denominação WTorre HI Barra RJ): localizado no Rio de Janeiro trata-se de um terreno que possui 20.000 m² de área total;
- WT Campo Largo - WTorre Campo Largo Empreendimentos Imobiliários: a propriedade (terreno) não foi objeto de transação, assim, apenas outros ativos e passivos foram adquiridos pela BR Properties;

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

- O percentual de 50% do Ventura II - Fundo de Investimento Imobiliário - FII: Edifício Ventura/Torre Oeste e que está localizado no Rio de Janeiro, RJ, o qual está composto por escritórios e lojas no total 21.493 m² de área;
- Faria Lima - One Properties referente aos pavimentos 10º ao 14º do empreendimento em construção localizado na Av. Brigadeiro Faria Lima, no bairro do Itaim Bibi, São Paulo - SP,
- Bayview - One Properties.: trata-se de terreno de 15.392 m², o qual está localizado na região do Porto Maravilha na cidade do Rio de Janeiro - RJ, no total
- Complexo JK - Bloco D e E - BTG Pactual Fundo de Investimento Imobiliário - FII Desenvolvimento II: localizado em São Paulo - SP, trata-se da fração dos Edifícios em construção no total de 34.583m² correspondentes as duas torres no complexo JK.

Ativos adquiridos e passivos assumidos

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das às informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2012

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

Valor justo das ações na data da incorporação	(A)	3.050.617
Ativos circulante		108.782
Ativos não circulantes		4.042.917
Passivo circulante	-	711.486
Passivo não circulante	-	1.116.609
Ativos líquidos adquiridos a valores justos	(B)	2.323.604
Ágio por rentabilidade futura	(A) - (B)	727.013

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

9 Empréstimos e financiamentos

Imóveis	Encargos financeiros				Controladora		Consolidado	
	Crede / Securitizadora	Índice	Cupom (% a.a.)	Vencimento final	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Cédula de crédito bancário - CCB								
Capital de Giro	Santander	CDI	1,1	19/08/2019	110.176	-	110.176	-
Capital de Giro	Santander	CDI	1,5	15/08/2013	242.716	-	242.716	-
Capital de Giro	IBBA	CDI	3,5	01/12/2025	223.127	-	223.127	-
Complexo JK - Bloco B	Bradesco	ICPM	9,3	05/06/2017	172.569	-	172.569	-
Complexo JK - Bloco B	Bradesco	ICPM	9,3	05/06/2017	17.118	-	17.118	-
Edifício Icomap (a)	IBBA	ICPM	8,8	17/04/2017	-	-	9.668	10.254
Business Park Jundiá	IBBA	TR	9,9	17/08/2017	-	-	38.155	41.266
Autoshopping Piraporinha (f)	IBBA	TR	9,9	17/08/2017	-	-	9.611	10.394
Business Park Itapevi	IBBA	TR	9,9	17/08/2017	-	-	24.988	27.026
Edifício Alphaville	IBBA	TR	9,9	17/08/2017	-	-	16.821	18.190
Edifício Henrique Schumann	IBBA	TR	10,2	17/10/2017	-	-	28.073	28.869
Galpão Industrial Arucácia (b)	IBBA	TR	9,9	17/08/2017	-	-	8.515	9.393
Edifício Bolsa RJ	IBBA	TR	9,9	17/08/2017	-	-	9.485	10.462
Edifício NumberOne (h)	IBBA	TR	10,2	17/08/2017	-	-	1.790	1.829
Edifício Isabella Plaza (g)	IBBA	TR	10,2	17/08/2017	-	-	2.235	2.308
Edifício Network Empresarial	IBBA	TR	10,2	17/08/2017	-	-	663	684
Edifício Midas	IBBA	TR	10,2	17/08/2017	-	-	2.816	2.908
Edifício Paulista Park (d)	IBBA	TR	10,2	17/08/2017	-	-	1.977	2.020
Edifício Paulista Plaza	IBBA	TR	10,2	17/08/2017	-	-	7.621	7.782
Edifício Joaquim Floriano (e)	IBBA	TR	10,2	17/08/2017	-	-	8.634	8.916
Edifício Olympic Tower	IBBA	TR	10,2	17/08/2017	-	-	4.013	4.100
Edifício Celebration	IBBA	TR	10,2	17/08/2017	-	-	16.622	17.163
Edifício Athenas (g)	IBBA	TR	10,2	17/08/2017	-	-	12.974	13.478
Galpões Jandira I e II	IBBA	CDI	1,3	17/08/2017	-	-	29.115	31.518
Edifício São Pedro	IBBA	TR	10,2	18/09/2017	-	-	9.764	9.997
Edifício Presidente Vargas	IBBA	TR	10,2	18/09/2017	-	-	10.164	11.168
Edifício Souza Aranha	IBBA	TR	10,2	17/01/2021	-	-	3.738	3.955
Cond. Ind. São José dos Campos	IBBA	TR	10,2	17/01/2018	-	-	16.784	18.423
Cond. Ind. São José dos Campos	IBBA	TR	10,2	17/01/2018	-	-	4.350	4.775
WTNU - Torre III	IBBA	TR	11,5	05/08/2023	-	-	51.431	-
Capital de Giro	Bradesco	ICPM	10,0	30/04/2018	-	-	13.728	-
Capital de Giro	HSBC	ICPM	10,0	30/04/2018	-	-	5.392	-
Capital de Giro	IBBA	ICPM	10,0	30/04/2018	-	-	6.580	-
Capital de Giro	IBBA	ICPM	10,0	30/04/2018	-	-	6.987	-

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das às informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2012

Imóveis	Encargos financeiros				Controladora		Consolidado	
	Credor / Securitizadora	Índice	Cupom (%) a.a.	Vencimento final	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Cédulas de créditos imobiliários - CCI								
Edifício Raja Hills	Brazilian Securities	TR	9,9	20/12/2017	-	-	12.939	13.415
Edifício MV9	Brazilian Securities	TR	9,9	20/12/2017	-	-	20.925	21.695
Edifício Sylvio Fraga	Brazilian Securities	TR	9,9	20/12/2017	-	-	15.524	16.095
Galpão industrial Paraná	Brazilian Securities	TR	9,9	20/12/2017	-	-	16.271	15.107
Edifício Comercial Idoatuba	Brazilian Securities	TR	9,9	20/12/2017	-	-	24.335	25.231
CD Castelo	CIBRASEC	TR	11,0	27/02/2018	-	-	30.616	33.560
Ed. Águas Claras	RB Capital	IPCA	10,8	06/05/2025	-	-	31.591	-
Ed. Centro Empresarial Senado	IBBA	TR	11,25/10,5	18/12/2029	-	-	682.308	-
Galpão Suape II	IBBA	ICPM	13,6	30/06/2013	-	-	1.176	-
Galpão Suape II	Altere	ICPM	15,2	30/06/2013	-	-	2.989	-
Galpão Suape II	RB Capital	ICPM	18,3	30/06/2013	-	-	4.977	-
Galpão Resende	Santander	ICPM	9,7	01/01/2018	-	-	21.192	-
Galpão Industrial Queimados	RB Capital	IPCA	11,7	07/08/2019	-	-	17.368	-
Certificado de recebíveis imobiliários - CRI								
Edifício RB 115/Jacarandá Manchete	Mercado de Capitais / RB Capital	TR	10,3	16/12/2020	-	-	289.048	304.780
DP Louveira I, II	Mercado de Capitais / Brazilian Securities	TR	10,5	04/08/2019	-	-	98.102	108.922
Galpão Industrial Sorocaba	Mercado de Capitais / CIBRASEC	TR	10,2	04/09/2021	-	-	7.995	8.369
Brazilian Business Park	Mercado de Capitais / Brazilian Securities	TR	10,0	13/06/2020	-	-	139.496	143.768
Edifício Ouvidor 107	Mercado de Capitais / CIBRASEC	TR	10,5	12/05/2020	-	-	17.380	18.398
DP Araucária	Mercado de Capitais / Brazilian Securities	TR	10,5	13/04/2020	-	-	34.620	36.735
Edifício Alexandre Dumas	Mercado de Capitais / CIBRASEC	TR	10,5	05/03/2020	-	-	13.788	14.626
DP Louveira III, IV	Mercado de Capitais / Brazilian Securities	TR	10,5	13/06/2020	-	-	50.014	53.033
DP Louveira V, VI	Mercado de Capitais / Brazilian Securities	TR	10,5	13/06/2020	-	-	45.027	47.752
DP Louveira VIII e IX	Mercado de Capitais / CIBRASEC	TR	10,3	10/12/2018	-	-	82.317	86.907
Galpão Duque de Caxias	Mercado de Capitais / BRPR 44	INPC	11,2	10/06/2016	-	-	37.769	-
Ed. Barra Funda	Mercado de Capitais / BRPR 45	ICPM	7,6	10/10/2017	-	-	39.994	-
Galpão SBC	Mercado de Capitais / BRPR 46	ICPM	12,5	03/05/2015	-	-	32.256	-
Galpão Palmares	Mercado de Capitais / BRPR 51 - 4ª Emissão	ICPM	9,5	10/11/2014	-	-	17.634	-
Varejo Barra da Tijuca	Mercado de Capitais / BRPR 51 - 3ª Emissão	ICPM	12,5	10/07/2015	-	-	13.687	-
Galpão Vinhedo	Mercado de Capitais / BRPR 51 - 1ª Emissão	ICPM	13,0	09/12/2014	-	-	54.019	-
Galpão DF	Mercado de Capitais / BRPR 51 - 2ª Emissão	INPC	13,8	10/12/2014	-	-	19.929	-
Varejo Marginal Tietê	Mercado de Capitais / BRPR 52	ICPM	12,5	11/02/2016	-	-	12.553	-
Ed. Chucri Zaidan	Mercado de Capitais / BRPR 53	ICPM	13,0	03/07/2015	-	-	68.789	-
Ed. Porto Alegre	Mercado de Capitais / BRPR 55	ICPM	10,3	03/11/2020	-	-	22.723	-
Ed. Barra	Mercado de Capitais / BRPR 56	ICPM	9,5	07/03/2021	-	-	149.971	-
Cotas do Fundo CPII	Mercado de Capitais / Brazilian Securities	TR	10,3	31/01/2021	-	-	214.294	225.678

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das às informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2012

Imóveis	Credor / Securitizadora	Encargos financeiros			Controladora		Consolidado	
		Índice	Cupom (%) a.a.	Vencimento final	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Cessão de direitos creditórios - CDC								
Galpão Suape I	IBBA	ICPM	11,7	30/11/2014	-	-	5.558	-
Debêntures a pagar								
Galpão Piratuba	Mercado de Capitais / Banco do Brasil - 1ª Emissão	%CDI	130,0	30/09/2015	60.003	-	60.003	-
Ventura - Torre Leste	Mercado de Capitais / 1ª Tranche	CDI	1,1	15/07/2017	375.772	-	375.772	-
Ventura - Torre Leste	Mercado de Capitais / 2ª Tranche	IPCA	5,9	15/07/2019	236.470	-	236.470	-
Financiamentos								
Edifício Comercial Plaza Centenário	IBBA	TR	9,9	25/05/2017	-	-	4.562	4.947
Condomínio Panamérica Park	IBBA	TR	9,9	25/05/2017	-	-	38.551	39.690
Edifício Glória	IBBA	TR	9,9	17/08/2017	-	-	20.458	21.482
Edifício Santo Antonio e Edifício São José	Brazilian Mortgages	ICPM	6,0	17/01/2018	-	-	26.499	26.419
Galpão Industrial Itapevi	IBBA	TR	10,2	09/04/2018	-	-	10.613	11.374
Ed. Paulista - Financiamento Imobiliário	Santander	TR	10,0	28/06/2024	-	-	139.483	-
Instrumento Particular de Confissão de Dívida por Resgate de Ações								
Cessão de Créditos	IBBA	-	-	22/11/2012	4.533	-	4.533	-
Títulos de créditos								
Bônus Perpétuo (c)	Mercado de Capitais	%CDI	113,6	-	534.961	529.458	534.961	529.458
Total					<u>1.977.445</u>	<u>529.458</u>	<u>4.929.479</u>	<u>2.104.319</u>
Encargos à amortizar					<u>(11.722)</u>	<u>(8.599)</u>	<u>(36.670)</u>	<u>(20.958)</u>
Total dos Empréstimos CP+LP+Encargos					<u>1.965.724</u>	<u>520.859</u>	<u>4.892.810</u>	<u>2.083.361</u>
Parcela vencível nos próximos 12 meses					<u>(331.249)</u>	<u>(28.413)</u>	<u>(613.856)</u>	<u>(144.956)</u>
Passivo não circulante					<u>1.634.475</u>	<u>492.446</u>	<u>4.278.954</u>	<u>1.938.406</u>

- (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\$ 59.526 no passivo circulante e R\$ 533.085 no passivo não circulante em 30 de setembro de 2012. Os encargos a amortizar naquela data totalizam R\$11.722.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das às informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2012

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

Conforme divulgado na Nota 19, 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\$592.610 esta reduzido pelo efeito a mercado do fluxo de juros no montante de R\$57.649.

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:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
	30/09/2012	30/09/2012
a partir de outubro 2013	0	130.215
2014	84.600	371.465
2015	92.613	356.704
2016 a 2029	<u>1.457.262</u>	<u>3.420.570</u>
Total	<u><u>1.634.475</u></u>	<u><u>4.278.954</u></u>

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das às informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2012

f. Clausulas restritiva (Covenants)

Banco Santander S.A.

Os contratos de CCB's emitidas pela One Properties S.A.(Sociedade incorporada pela Companhia em 29 de março de 2012, conforme Nota Explicativa no. 1 e 8), com o Banco Santander S.A. não conversíveis possuem cláusulas restritivas - "**covenants**", as quais devem ser analisadas anualmente em 31 de dezembro, sendo que o credor terá o direito de considerar as CCB's antecipadamente vencidas e exigir o pagamento integral no ato em que a Companhia não cumprir, no todo ou em parte, de qualquer uma das cláusulas ou condições descritas abaixo:

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

Em 30 de setembro de 2012, a Companhia e as controladas estavam adimplentes com todas as cláusulas restritivas exigidas.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Relatório de revisão das às informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2012

Banco Itaú Unibanco S.A.

No dia 31 de março de 2011 foram emitidas pela One Properties S.A., (Sociedade incorporada pela Companhia em 29 de março de 2012, conforme Nota Explicativa no. 1 e 8), CCB's junto ao Banco Itaú Unibanco S.A no valor de R\$ 230.000, as quais devem respeitar os seguintes índices e regras de captação que comprometam os limites financeiros, com base nas informações financeiras e relatório de administração da Emissora, até o pagamento integral dos valores devidos em virtude das CCB's:

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

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2012, a Companhia e as controladas estavam adimplentes com todas as cláusulas restritivas exigidas.

Banco do Brasil S.A.

O BB - Banco de Investimentos S.A apresentou proposta para coordenar, estruturar e distribuir a 1ª Emissão de debêntures simples da One Properties S.A. (sociedade incorporada pela Companhia em 29 de março de 2012, conforme nota explicativa 1 e 8), não conversíveis em ações, com garantia firme concedida pelo Banco na operação. Em 26 de novembro de 2010 foram emitidas e integralizadas 90 Debêntures com preço unitário de R\$ 1.000, totalizando uma captação de R\$ 90.000.

A emissão possui índices e limites financeiros que devem ser apurados trimestralmente com base nas demonstrações financeiras e relatório de administração da Companhia conforme abaixo definidos:

- i. Na data de cada balanço trimestral divulgado pela Emissora, a relação entre o Valor dos Ativos e a Dívida Líquida Total não poderá ser inferior a 1,5;
- ii. Na data de cada balanço trimestral a relação Dívida Líquida e Patrimônio Líquido não poderá ser superior a 4,0;

Em 30 de setembro de 2012, 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.

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
	<u>30/09/2012</u>	<u>30/09/2012</u>
Encargos financeiros brutos	5.084	19.428
Encargos financeiros capitalizados	<u>(5.084)</u>	<u>(19.428)</u>
Encargos financeiros líquidos	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo inicial	8.600	20.958
Encargos financeiros capitalizados	5.084	19.428
Encargos apropriados ao resultado	<u>(1.962)</u>	<u>(3.716)</u>
Saldo final	<u>11.722</u>	<u>36.670</u>

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das às informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2012

A taxa de capitalização utilizada na determinação do montante dos custos de empréstimos elegível à capitalização foi de 11,14% em 30 de setembro de 2012.

10 Obrigações por aquisição de imóveis

Consolidado	
30/09/2012	31/12/2011
66	83
740	1.740
-	500
832	832
5.851	5.851
5.000	5.000
250	-

- (a) Refere-se à retenção de pagamento proveniente da aquisição do imóvel BBP Atibaia sendo a liquidação do saldo sujeito as seguintes condições estabelecidas em contrato: (i) entrega de documentação de regularização da obra de retrofit; (ii) comprovação da totalidade das locações do edifício conforme estabelecido em contrato e (iii) encerramento do decurso do prazo de processo falimentar. O índice de reajuste do saldo varia entre 100% a 100,5% do CDI.
- (b) Refere-se à retenção de pagamento proveniente da aquisição do edifício Manchete (RJ) até que seja obtido o aceite definitivo do retrofit do empreendimento e também por conta da entrega do protocolo das licenças e alvarás que se fizerem necessários para regularização da obra. O respectivo valor é atualizado pela variação do INCC conforme estabelecido em contrato. A liquidação do saldo ocorrerá quando o outorgante comprovar a plena regularização das obras de retrofit perante aos órgãos competentes.
- (c) 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 e estão sendo pagos através de parcelamento.
- (d) 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.
- (e) Refere-se à retenção de pagamento proveniente da aquisição do imóvel. Esse saldo foi liquidado em 02/07/2012.
- (f) O saldo remanescente se refere à retenção de pagamento proveniente da aquisição do Galpão Castelo, sendo a liquidação do saldo sujeito as seguintes condições estabelecidas em contrato: i) providenciar documentação legal que as isente da obrigação da abertura (execução de guias, sarjetas pavimentação e redes) da referida via pública denominada Argeu Augusto de Moraes, constante do Decreto nº 1.894 de 26/09/2007; ii) demarcar terreno da área “C” e atualizar desenho planialtimétrico e iii) regularização do poço artesiano e do despejo de efluente junto ao DAEE.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das às informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2012

11 Imposto de renda e contribuição social

Controladora

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

Em 30 de setembro de 2012, o saldo de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social da controladora era de R\$ 92.057. Não foi constituído imposto de renda diferido ativo oriundo de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, que serão reconhecidos somente no momento em que houver consistentes perspectivas de sua realização.

Consolidado	30/09/2012	30/09/2011
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	1.727.328	380.462
Despesa de Imposto de renda e contribuição social a alíquota nominal - 34%	(587.292)	(129.357)
Adições:		
Parcela não realizada de cotas dos FII	(135.311)	-
Diferenças permanentes e outras	(154.124)	(38.044)
Exclusões:		
Redução de IR/CS das SPEs isentas de tributação (a)	193.734	51.849
Despesa de imposto de renda e contribuição social lançada no resultado do exercício consolidado	<u>(682.992)</u>	<u>(115.553)</u>

(a) Fundo Imobiliário com isenção tributária

A composição da despesa de imposto de renda em 30 de setembro de 2012 é a seguinte:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011
Corrente	-	-	(34.381)	(17.004)
Diferido	<u>(167.670)</u>	-	<u>(648.611)</u>	<u>(98.549)</u>
Total	<u>(167.670)</u>	<u>-</u>	<u>(682.992)</u>	<u>(115.553)</u>

O saldo líquido de imposto de renda e contribuição social diferido passivo em 30 de setembro de 2012 e 31 de dezembro de 2011 está assim demonstrado:

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das às informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2012

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2012</u>	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Ganho não realizado das quotas de FII	277.317	277.317	-
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	303.513	1.802.180	506.402
Diferenças temporárias (depreciação fiscal)	-	91.018	68.803
Linearização da receita de aluguel	-	7.601	4.153
Outros	-	10.936	7.138
Impostos diferidos passivo	<u>580.830</u>	<u>2.189.052</u>	<u>586.496</u>
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social (a)	-	(25.341)	(25.330)
Crédito tributário decorrente de ágio na incorporação (b)	(109.125)	(109.125)	-
Impostos diferidos ativo	<u>(109.125)</u>	<u>(134.466)</u>	<u>(25.330)</u>
Impostos diferidos líquidos	<u>471.705</u>	<u>2.054.586</u>	<u>561.166</u>

- (a) No exercício findo em 31 de dezembro de 2011, a Companhia reclassificou o saldo de R\$ 22.570 apresentado no ativo não circulante em 31 de dezembro de 2010 como imposto de renda diferido ativo, para o grupo de passivo não circulante, de forma a apresentar o valor líquido de imposto de renda diferido passivo. Essa reclassificação levou em consideração que o referido saldo refere-se às mesmas entidades tributáveis, que possuem o direito legal e executável de compensar os ativos fiscais correntes com os passivos fiscais correntes e os ativos e passivos fiscais diferidos estão relacionados com tributos sobre o lucro lançados pela mesma autoridade tributária.
- (b) 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 8). Esse crédito foi registrado na One Properties no dia 29 de março de 2012, data esta em que a Saíra Diamante Empreendimentos Imobiliários S.A. (controladora da One Properties na época) foi incorporada reversamente. O valor do crédito foi calculado considerando a alíquota de 34% de imposto sobre o valor do ágio (decorrente da integralização de ativos na One Properties) de R\$ 320.956 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.

De acordo com a expectativa da Administração da Companhia considerando os resultados apresentados até 30 de setembro de 2012, esses créditos tributários serão realizados no próximo exercício.

12 Obrigações fiscais

Os saldos das obrigações fiscais estão representados conforme demonstrativo abaixo:

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das às informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2012

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Impostos sobre a receita - Pis e Cofins	291	-	3.280	7.214
Impostos Retidos	142	145	1.529	1.006
Impostos Parcelados (a)	9.742	-	19.694	-
Outros impostos a recolher	46	-	80	-
Total	10.221	145	24.583	8.220
Circulante	6.565	145	15.472	8.220
Não Circulante	3.427	-	8.881	-
	9.992			

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 WTorre CJ Empreendimentos Imobiliários Ltda. e WTorre Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A, também, solicitaram junto a Secretária da Receita Federal os parcelamentos dos seus tributos diretos.

	PIS	Cofins	IRPJ	CSLL	Total
BR Properties (antiga One Properties S.A.)	582	2.685	4.606	1.870	9.742
WTorre CJ	3	50	5.294	2.609	7.954
WTorre Securitizadora	-	-	1.468	529	1.997
Total	584	2.734	11.368	5.007	19.694
Circulante	459	1.657	6.076	2.621	10.812
Não Circulante	125	1.078	5.292	2.386	8.881
Saldo em 30 de setembro de 2012	584	2.734	11.368	5.007	19.694
Saldo em 31 de Março de 2012 (*)	752	3.497	13.343	5.987	23.578
Liquidações principal corrigido	(146)	(662)	(1.964)	(928)	(3.699)
Liquidações juros (fluxo)	(43)	(202)	(481)	(240)	(966)
Provisão de encargos	21	102	470	188	781
Total	584	2.734	11.368	5.007	19.694

(*) Saldos incorporados em 29 de março de 2012.

13 Contingências

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das às informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2012

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Natureza	30/09/2012	30/09/2012
Trabalhistas	-	160
Tributárias	<u>16.897</u>	<u>17.611</u>
Total	<u><u>16.897</u></u>	<u><u>17.771</u></u>

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

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

Em 30 de setembro de 2012 os processos envolvendo as empresas controladas com possibilidade de perda possível totalizaram R\$ 5.654, conforme demonstrado a seguir:

	<u>Consolidado</u>	
Natureza	30/09/2012	31/12/2011
Trabalhistas	150	181
Cíveis	<u>5.504</u>	<u>1.872</u>
Total	<u><u>5.654</u></u>	<u><u>2.053</u></u>

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

14 Patrimônio líquido**a. Capital social**

Em 08 de abril de 2011, o capital social da Companhia foi aumentado em R\$1.774, representado por 241.965 ações ordinárias, escriturais, e sem valor nominal. O aumento é decorrente do exercício de opções de compra de ações por determinados beneficiários, sendo: 42.000 Ações Ordinárias, Escriturais e Sem Valor Nominal, ao preço de emissão de R\$6,87 por ação, proveniente do Primeiro Programa de Opção de Compra de Ações da Companhia, aprovado em

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das às informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2012

Assembleia Geral Ordinária de 16 de abril de 2007; 177.517 Ações Ordinárias, Escriturais e Sem Valor Nominal, ao preço de emissão de R\$6,84 por ação outorgadas no Segundo Programa de Opção de Compra de Ações da Companhia, aprovado em Assembleia Geral Ordinária de 16 de abril de 2007, e; 22.449 Ações Ordinárias, Escriturais e Sem Valor Nominal, ao preço de emissão de R\$12,09 por ação, outorgadas pelo Programa de Compra de Ações da Companhia, aprovado em Reunião do Conselho de Administração de 12 de fevereiro de 2010.

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

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

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

Em 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 Assembleia 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.

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. A posição das ações em tesouraria em 30 de setembro de 2012 era a seguinte:

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das às informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2012

Quantidade adquirida em unidades	Valor total pago pelas ações (R\$)	Custo unitário das ações (R\$)	Valor de mercado das ações em 30/09/2012 (R\$)
120.900	2.479.659	20,51	26,45

Em 30 de setembro de 2012, o capital social integralizado de R\$ 2.334.145 (menos gastos com emissões de R\$47.456), está representado por 310.307.396 ações ordinárias, todas nominativas, 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.

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

e. Dividendos

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

f. Planos de opção de compra de ações

Na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de 16 de abril de 2007, foi aprovado o Plano de Opção de Compra de Ações, pelo qual o Conselho de Administração poderá outorgar opções de compra de ações em favor dos administradores e empregados da Companhia. As opções representarão o máximo de 10% do total de ações do capital da companhia existentes na data da

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das às informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2012

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.

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:

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das às informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2012

- 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,
- 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:

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	-	-	-	(49)	(67)	(80)	(196)
(-) Exercício das opções de compra de ações	(305)	(886)	(4)	(8)	(88)	(10)	(1.302)
(=) saldo atual do número de opções de compra de ações em 3	2.054	243	886	105	1.447	5.566	10.302
Valor de exercício da opção em 30/09/2012 - R\$	R\$ 8,54	R\$ 8,50	R\$ 18,58	R\$ 17,78	R\$ 13,96	R\$ 18,40	
Valor de mercado da ação em 30/09/2012 - R\$	R\$ 26,45	R\$ 26,45	R\$ 26,45	R\$ 26,45	R\$ 26,45	R\$ 26,45	

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das às informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2012

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

	30/09/2012		31/12/2011	
	Qtd.	Média ponderada preço de exercício	Qtd.	Média ponderada preço de exercício
Saldo inicial	10.880	R\$ 14,07	5.573	R\$ 9,99
Concedidas durante o exercício	-	R\$ 0,00	5.656	R\$ 16,00
Exercidas durante o exercício	(490)	R\$ 8,44	(242)	R\$ 7,33
Canceladas durante o exercício	(88)	R\$ 18,19	(107)	R\$ 12,42
Saldo final	<u>10.302</u>	<u>R\$ 15,59</u>	<u>10.880</u>	<u>R\$ 14,07</u>
Exercíveis	4.720		2.248	

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

	1ª Outorga	2ª Outorga	3ª Outorga	4ª Outorga	5ª Outorga	6ª Outorga
Data da Outorga	17/07/2007	31/08/2007	30/05/2008	29/08/2008	12/02/2010	17/03/2011
Volatilidade do preço da ação	3,01%	3,01%	3,01%	3,01%	3,01%	27,88%
Taxa de juro livre de risco	7,47%	7,47%	4,24%	4,24%	4,24%	10,73%
"Vesting period"	0,04 anos	0,16 anos	0,91 anos	1,16 anos	2,27 anos	3,71 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 30/09/2012 - R'	R\$ 8,54	R\$ 8,50	R\$ 18,58	R\$ 17,78	R\$ 13,96	R\$ 18,40

A despesa contabilizada corresponde ao valor justo dos respectivos instrumentos financeiros, calculado na data da outorga, com base no modelo Black&Scholes, registrado em uma base "pro rata temporis", durante o período de prestação de serviços que se inicia na data da outorga, até a data em que o beneficiário adquire o direito ao exercício da opção. No resultado do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2012, a Companhia reconheceu despesa de R\$ 2.795 (R\$ 8.084 em 30 de setembro de 2011).

15 Receita operacional líquida

	Controladora	Consolidado	
	30/09/2012	30/09/2012	30/09/2011
Receitas de Aluguel	21.876	454.867	264.345
Receita de Prestação de Serviços	-	5.473	4.937
Linearização da Receita de Aluguéis	-	1.895	4.731
	<u>21.876</u>	<u>462.236</u>	<u>274.012</u>
Deduções da Receita Bruta			
Impostos Sobre a Receita	(2.024)	(31.511)	(20.141)
Abatimentos	-	(566)	(716)
Receita Líquida	<u>19.852</u>	<u>430.159</u>	<u>253.156</u>

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das às informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2012

16 Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011
Despesas com pessoal	(7.819)	(6.658)	(11.051)	(8.826)
Despesas de condomínio/vacância	(568)	-	(5.023)	(4.695)
Despesas com advogados e consultores	(2.535)	(1.649)	(3.452)	(4.433)
Despesas gerais e administrativas	(19.785)	(3.078)	(34.191)	(4.739)
Total	(30.707)	(11.385)	(53.717)	(22.693)

17 Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011
<u>Receitas financeiras</u>				
Aplicações Financeiras	35.001	34.657	52.650	48.897
Receita com Swap	42.660	42.664	42.660	42.664
Hedge accounting - bônus perpétuos	-	(14.881)	-	(14.881)
MTM - Swap bônus perpétuos	-	14.881	-	14.881
Outras Receitas Financeiras	2.214	2	2.291	264
Receita de juros sobre mútuo	-	12	-	-
Variação cambial ativa	54.187	41.743	54.194	41.743
	134.062	119.078	151.795	133.568
<u>Despesas financeiras</u>				
Juros financeiros sobre empréstimos	(87.029)	-	(271.009)	(136.341)
Encargos financeiros sobre empréstimos	(7.077)	(1.028)	(8.831)	(625)
Juros sobre Bônus Perpétuos	(41.992)	(35.393)	(41.992)	(35.393)
Despesas com swap	(35.011)	(48.673)	(35.011)	(48.673)
Hedge accounting - bônus perpétuos	57.649	-	57.649	-
MTM - Swap bônus perpétuos	(57.649)	-	(57.649)	-
IOF	(989)	(10)	(1.030)	(94)
Outros	(468)	(50)	562	(108)
Variação cambial passiva	(99.027)	(96.361)	(98.823)	(96.361)
	(271.593)	(181.635)	(456.134)	(317.595)
	(137.531)	(62.557)	(304.339)	(184.027)

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das às informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2012

18 Partes Relacionadas (Controladora)

	30/09/2012		31/12/2011
	Ativo	Passivo	Ativo
BRPR 42 (W torre CJ)	-	132.864	-
BRPR 62 (Campo Largo)	-	37.423	-
BRPR 43 (W torre Colômbia)	27	18.948	-
Outros	77	11.078	3
	104	200.313	3

Os principais saldos de ativos e passivos de 30 de setembro de 2012 e 31 de dezembro de 2011, assim como as transações que influenciaram o resultado do exercício, relativas a operações com partes relacionadas, decorrem de transações da Companhia com suas controladas, coligadas, joint ventures e outras partes relacionadas.

Em 28 de junho de 2012, através do instrumento particular de compra e venda, a controladora efetivou a venda do Edifício CESP Paulista para sua subsidiária BRPR XXV pelo montante de R\$141.000.

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

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

O limite global de remuneração dos Administradores para o exercício financeiro 2012, aprovado na Assembléia Geral e Extraordinária realizada em 30 de abril de 2012, é de R\$ 10.771 (R\$ 8.100 em 2011). A remuneração do pessoal chave da Administração está assim demonstrada:

	Controladora	
	30/09/2012	30/09/2011
Remuneração fixa anual		
Salário ou pró labore	3.114	2.565
Benefícios diretos e indiretos	192	210
Plano de opções de compra de ações	2.795	8.084
Total	6.101	10.859

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das às informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2012

subsidiárias BRPR I Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR II Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR III Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR V Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR XVI Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR XVIII Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR XX Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR XXIII Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR XXIV Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR XXVII Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR XXX Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR XXXI Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR XXXVII Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR 61 Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR 53 Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR 61 Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR 46 Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR 44 Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR 56 Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR 52 Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR 57 Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR 55 Empreendimentos e Participações Ltda. e BRPR 51 Empreendimentos e Participações Ltda.

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

19 Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

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

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

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2012 e 30 de Junho de 2012, nenhum de nossos clientes, individualmente, representou 10% 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.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das às informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2012

A Companhia busca mitigar este risco através da contratação de derivativos de proteção cambial, conforme a seguir descrito.

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

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	(592.610)	57.649	(534.961)

Swap	Valor de Referência	Juros	Valor de Curva (em R\$)	Ajuste a mercado do fluxo de Juros	Saldo Contábil (em R\$)
Receber	US\$ mil 285.000	10,17% a 10,29% a.a. + var. US\$ s/ juros	14.249	391.153	
Pagar	R\$ mil 477.369	108,9% a 116,4% do CDI	(9.388)	(333.504)	
		Saldo	4.862	(57.649)	(52.787)

Em 30 de setembro de 2012, os contratos em aberto possuem vencimentos até 07/10/2015.

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 às informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2012

As tabelas a seguir demonstram a análise de sensibilidade preparada pela Administração da Companhia e o efeito das operações em aberto em 30 de setembro de 2012:

Indexador	Cenário de Ganho		Cenário provável	Cenário de Perda	
	Variação 50%	Variação 25%		Variação 25%	Variação 50%
Selic	3,75%	5,63%	7,50%	9,38%	11,25%
CDI	4,72%	7,07%	9,43%	11,79%	14,15%
Dólar	1,01	1,52	2,02	2,53	3,03
IGP-M	4,04%	6,05%	8,07%	10,09%	12,11%
INPC	2,79%	4,19%	5,58%	6,98%	8,37%
INCC	3,75%	5,62%	7,49%	9,36%	11,24%
IPCA	2,64%	3,96%	5,28%	6,60%	7,92%
TR	0,24%	0,36%	0,48%	0,60%	0,72%

Ativos e (passivos) líquidos	Saldo líquido 30/set/12	Resultado esperado com índice provável	Efeito de perda adicional em cenário adverso	
			Variação 25%	Variação 50%
Selic	(5.773)	(433)	(108)	(216)
CDI	(968.328)	(91.313)	(22.828)	(45.657)
Dólar	(592.610)	(1.197.073)	(299.268)	(598.536)
IGP-M	(682.336)	(55.065)	(13.766)	(27.532)
INPC	(51.230)	(2.859)	(715)	(1.429)
INCC	(5.000)	(375)	(94)	(187)
IPCA	(696.372)	(36.768)	(9.192)	(18.384)
TR	(1.555.300)	(7.465)	(1.866)	(3.733)
Total	(4.556.950)	(1.391.351)	(347.838)	(695.675)

	Saldo em 30/09/2012	CDI	Selic	USD	IGP-M	INPC	INCC	IPCA	TR	Sem Indexador
Ativos										
Caixa e equivalentes de caixa	394.179	378.139	-	-	-	-	-	-	-	16.040
Caixa e bancos	16.040	-	-	-	-	-	-	-	-	16.040
Aplicações financeiras	378.139	378.139	-	-	-	-	-	-	-	-
Contas a receber	120.821	-	-	-	123.973	-	-	-	-	(3.152)
Aluguéis a receber	123.973	-	-	-	123.973	-	-	-	-	-
(-) Provisão para devedores duvidosos	(3.152)	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.152)
Depósitos judiciais	3.469	-	3.469	-	-	-	-	-	-	-
Total dos ativos com riscos financeiros	518.469	378.139	3.469	-	123.973	-	-	-	-	12.888
Passivos										
Empréstimos e financiamentos	(4.929.479)	(1.346.736)	-	(534.960)	(732.378)	(51.230)	-	(696.372)	(1.555.300)	(12.502)
Empréstimos e financiamentos	(4.394.518)	(1.346.736)	-	-	(732.378)	(51.230)	-	(696.372)	(1.555.300)	(12.502)
Bônus perpétuos	(534.960)	-	-	(534.960)	-	-	-	-	-	-
Debêntures a pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Custos de transação	36.670	-	-	-	-	-	-	-	-	36.670
Obrigação por aquisição de imóveis	(12.739)	-	(9.242)	-	-	-	(5.000)	-	-	-
Adiantamento de clientes	(42.083)	-	-	-	-	-	-	-	-	(42.083)
Total dos passivos com riscos financeiros	(4.947.631)	(1.346.736)	(9.242)	(534.960)	(732.378)	(51.230)	(5.000)	(696.372)	(1.555.300)	(17.915)
Ativos e passivos líquidos	(4.429.162)	(968.597)	(5.773)	(534.960)	(608.405)	(51.230)	(5.000)	(696.372)	(1.555.300)	(5.027)

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

*Relatório de revisão das às informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2012*

Risco de liquidez

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

Mensuração do valor justo

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

	Valor contábil				Valor justo			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Ativos financeiros								
Caixa e equivalentes de c/	153.245	786.689	394.179	1.032.350	153.245	786.689	394.179	1.032.350
Contas a receber	3.408	-	147.438	61.014	3.408	-	147.438	61.014
Total	<u>215.741</u>	<u>799.395</u>	<u>652.564</u>	<u>1.112.572</u>	<u>215.741</u>	<u>799.395</u>	<u>652.564</u>	<u>1.112.572</u>
Passivos financeiros								
Empréstimos e financiam	(1.965.724)	(520.859)	(4.892.810)	(2.083.362)	(1.965.724)	(520.859)	(4.892.810)	(2.083.362)
Contas a pagar	(3.998)	(1.551)	(16.348)	(12.530)	(3.998)	(1.551)	(16.348)	(12.530)
Total	<u>(1.969.971)</u>	<u>(522.554)</u>	<u>(4.950.076)</u>	<u>(2.104.112)</u>	<u>(1.969.971)</u>	<u>(522.554)</u>	<u>(4.950.076)</u>	<u>(2.104.112)</u>

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das às informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2012

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

Descrição	Nível de hierarquia	Controladora		Consolidado	
		30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Ativos financeiros					
Aplicações Financeiras	2	150.820	785.235	378.139	1.003.573

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

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

Empréstimos e financiamentos - As taxas pactuadas refletem substancialmente as condições usuais de mercado em 30 de setembro de 2012 e 31 de dezembro de 2011, visto que se tratam de captações recentes.

Gerenciamento de capital

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

Não houve alterações quanto aos objetivos, políticas ou processos durante os exercícios findos em 30 de setembro de 2012 e 30 de junho de 2012.

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Empréstimos e Financiamentos	1.965.724	520.859	4.892.810	2.083.362
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa	(153.245)	(786.689)	(394.179)	(1.032.350)
Dívida Líquida (Caixa líquido das dívidas)	1.812.479	(265.830)	4.498.631	1.051.012
Patrimônio Líquido	7.757.038	3.692.733	7.818.581	3.692.733
Patrimônio Líquido e dívida líquida	9.569.517	3.426.903	12.317.212	4.743.745

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das às informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2012

20 Lucro por ação

Em atendimento ao CPC 41(IAS 33) (aprovado pela Deliberação CVM no. 636 - Resultado por ação, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2012 e 2011.

a. Básico

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

b. Diluído

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

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

Lucro básico por ação

	30/09/2012	30/09/2011
Numerador:		
Lucro líquido do exercício	1.044.336	264.909
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	<u>310.294.147</u>	<u>152.929.885</u>
Lucro líquido básico por ação - R\$	3,37	1,73

Lucro diluído por ação

	30/09/2012	30/09/2011
Numerador:		
Lucro líquido do exercício	1.044.336	264.909
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	310.294.147	152.929.885
Ajuste por opção de compras de ações (1)	<u>10.377.058</u>	<u>9.209.487</u>
Média ponderada do número de ações (diluída)	<u>320.671.205</u>	<u>162.139.372</u>

21 Cobertura de seguros

Em 30 de setembro de 2012, os seguros das propriedades para investimento são contratados pelos respectivos locatários, sendo a Companhia a beneficiária. Os valores dos seguros contratados diretamente pela Companhia são considerados suficientes, segundo a opinião de assessores especialistas em seguros, e estão assim demonstrados:

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das às informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2012

Modalidade	Valor de Cobertura
Incêndio / Roubo	769.173
Lucros cessantes	141.327
Responsabilidade Civil	238.400
Seguro de obras civís	167.002

22 Compromissos de arrendamento mercantil operacional

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

Os aluguéis mínimos futuros a receber, de acordo com os arrendamentos mercantis operacionais não canceláveis em 30 de setembro de 2012, são os seguintes:

	30/09/2012	31/12/2011
Dentro de um ano	632.694	273.907
Após um ano, mas menos de cinco anos	1.713.834	646.190
Mais de cinco anos	<u>503.778</u>	<u>216.660</u>
	<u>2.850.306</u>	<u>1.136.757</u>

23 Segmentos operacionais

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

24 Informações suplementares dos fluxos de caixa

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das às informações trimestrais
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2012

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

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

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

ANEXO 3

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

POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Companhia:					Posição em 30/09/2012 (Em unidades de ações)	
Acionista	Ações Ordinárias		Ações Preferenciais		Total	
	Quantidade	%	Ações	%	Quantidade	%
Banco BTG Pactual S.A.	86.313.977	27,82%	-	-	86.313.977	27,82%
W Torre S.A.	25.712.859	8,29%	-	-	25.712.859	8,29%
Government of Singapore Investment Corporation Pte Ltd.	15.613.302	5,03%	-	-	15.613.302	5,03%
Ações em Tesouraria	120.900	0,04%	-	-	120.900	0,04%
Outros	182.546.358	58,83%	-	-	182.546.358	58,83%
Total	310.307.396	100,00%	-	-	310.307.396	100,00%

1. Investidor Não Residente, conforme Resolução n° 2.689 do Conselho Monetário Nacional

ANEXO 4

POSIÇÃO DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 30/09/2012						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
Acionistas Titulares do Controle Difuso	-	-	-	-	-	-
Administradores	1.330.287	0,43%	-	-	1.330.287	0,43%
Conselho de Administração	153.166	0,05%	-	-	153.166	0,05%
Diretoria ²	1.177.121	0,38%	-	-	1.177.121	0,38%
Conselho Fiscal¹	-	-	-	-	-	-
Ações em Tesouraria	120.900	-	-	-	120.900	-
Outros Acionistas	308.856.209	99,53%	-	-	308.856.209	99,53%
Total	310.307.396	100%	-	-	310.307.396	100%
Ações em Circulação	308.856.209	99,53%	-	-	308.856.209	99,53%

Notas:

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

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 30/09/2011						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
Acionistas Titulares do Controle Difuso	-	-	-	-	-	-
Administradores	1.436.177	0,80%	-	-	1.436.177	0,80%
Conselho de Administração	153.166	0,09%	-	-	153.166	0,09%
Diretoria	1.283.011	0,71%	-	-	1.283.011	0,71%
Conselho Fiscal	-	-	-	-	-	-
Ações em Tesouraria	-	-	-	-	-	-
Outros Acionistas	178.567.742	99,20%	-	-	178.567.742	99,20%
Total¹	180.003.919	100%	-	-	180.003.919	100%
Ações em Circulação	178.567.742	99,20%	-	-	178.567.742	99,20%

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., contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referente ao trimestre findo em 30 de junho de 2012, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2012 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos naquela data, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais

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

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Revisamos, também, as Demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referente ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2012, preparadas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM - Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de acordo com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Revisão dos valores correspondentes aos trimestres anteriores

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011 e ao trimestre findo em 30 de junho de 2011 apresentadas para fins de comparação foram anteriormente auditadas e revisadas, respectivamente, por outros auditores independentes que emitiram relatórios datados em 20 de março de 2012 e 12 de agosto de 2011, respectivamente, que não contiveram qualquer modificação.

São Paulo, 1 de novembro de 2012

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO DA DIRETORIA SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM n.º 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes as informações do trimestre findo em 30 de Setembro de 2012, autorizando sua conclusão financeira nesta data..

São Paulo, 01 de Novembro de 2012.

Claudio Bruni
Diretor Presidente

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

Martín Andrés Jaco
Diretor sem Designação Específica

Marco Antonio Cordeiro
Diretor sem Designação Específica

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

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

Nos termos da Instrução Normativa CVM 480/09, a Diretoria da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com a opinião expressa no relatório das informações trimestrais dos auditores independentes e com as informações trimestrais relativas a 30 de Setembro de 2012.

São Paulo, 01 de Novembro de 2012.

Claudio Bruni
Diretor Presidente

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

Martín Andrés Jaco
Diretor sem Designação Específica

Marco Antonio Cordeiro
Diretor sem Designação Específica