

# 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 - 01/01/2013 à 30/09/2013	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012	9
--------------------------------	---

Demonstração do Valor Adicionado	10
----------------------------------	----

## DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	12
-----------------------------	----

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

Demonstração do Resultado Abrangente	15
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa	16
--------------------------------	----

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2013 à 30/09/2013	18
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012	19
--------------------------------	----

Demonstração do Valor Adicionado	20
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	21
--------------------------	----

Notas Explicativas	25
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	90
---	----

## Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	91
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	92
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes	93
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Mil)</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2013</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	312.653
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>312.653</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>0</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2013</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2012</b>
1	Ativo Total	11.352.818	10.649.777
1.01	Ativo Circulante	830.542	457.946
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	566.087	198.866
1.01.03	Contas a Receber	17.475	4.392
1.01.03.01	Clientes	17.475	4.392
1.01.06	Tributos a Recuperar	122.921	65.044
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	122.921	65.044
1.01.07	Despesas Antecipadas	5.373	879
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	118.686	188.765
1.01.08.03	Outros	118.686	188.765
1.01.08.03.01	Imóveis disponíveis para venda	0	81
1.01.08.03.02	Adiantamentos para aquisição de imóveis	313	128
1.01.08.03.03	Contas a receber de partes relacionadas	128	110
1.01.08.03.04	Outros ativos circulantes	21.765	18.522
1.01.08.03.05	Instrumentos Financeiros	33.878	57.078
1.01.08.03.06	Dividendos e Juros Sobre Capital Próprio a Receber	62.602	112.846
1.02	Ativo Não Circulante	10.522.276	10.191.831
1.02.02	Investimentos	9.907.762	9.577.270
1.02.02.01	Participações Societárias	6.963.481	8.183.811
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	6.963.481	8.183.811
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.944.281	1.393.459
1.02.03	Imobilizado	8.475	8.522
1.02.04	Intangível	606.039	606.039

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2013</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2012</b>
2	Passivo Total	11.352.818	10.649.777
2.01	Passivo Circulante	266.302	442.521
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.207	3.991
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	2.207	3.991
2.01.01.02.01	Salários e Encargos Sociais a Pagar	2.207	3.991
2.01.02	Fornecedores	12.432	4.513
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	12.432	4.513
2.01.03	Obrigações Fiscais	46.261	17.856
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	46.261	17.856
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	26.402	94
2.01.03.01.02	Impostos a Recolher	16.142	11.120
2.01.03.01.03	Impostos Parcelados	3.717	6.642
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	168.236	394.451
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	168.236	394.451
2.01.05	Outras Obrigações	33.719	10.468
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	3	2
2.01.05.02	Outros	33.716	10.466
2.01.05.02.05	Obrigações por Aquisição de Imóveis	1.217	3.058
2.01.05.02.06	Outros Passivos Circulantes	32.499	7.408
2.01.06	Provisões	3.447	11.242
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	3.447	11.242
2.01.06.01.05	Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	3.447	11.242
2.02	Passivo Não Circulante	3.061.377	2.263.564
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	2.558.375	1.978.415
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	2.558.375	1.978.415
2.02.02	Outras Obrigações	0	1.523
2.02.02.02	Outros	0	1.523
2.02.02.02.04	Impostos Parcelados	0	1.523
2.02.03	Tributos Diferidos	486.368	268.245
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	486.368	268.245
2.02.04	Provisões	16.634	15.381
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	16.634	15.381
2.02.04.01.05	Provisões Fiscais, Trabalhistas e Cíveis	16.634	15.381
2.03	Patrimônio Líquido	8.025.139	7.943.692
2.03.01	Capital Social Realizado	2.309.416	2.299.699
2.03.01.01	Capital Social	2.356.704	2.346.987
2.03.01.02	Gastos com Emissão de Ações	-47.288	-47.288
2.03.02	Reservas de Capital	2.996.351	2.994.916
2.03.04	Reservas de Lucros	2.489.077	2.649.077
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	230.295	0

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2013 à 30/09/2013</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2012 à 30/09/2012</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	47.000	83.159	8.990	21.035
3.01.01	Receita Líquida da Venda de Bens e/ou Serviços	47.000	83.159	8.990	21.035
3.03	Resultado Bruto	47.000	83.159	8.990	21.035
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	87.562	371.724	358.768	1.348.244
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-9.146	-28.315	-14.772	-36.978
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-7.622	-21.753	-12.779	-30.877
3.04.02.02	Honorários da Administração	-1.137	-5.127	-1.259	-3.306
3.04.02.04	Plano de Opção de Compra de Ações	-387	-1.435	-734	-2.795
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	1.782	4.330	57.894	-73.754
3.04.04.03	Ganho (perda) com Valor Justo das Propriedades para Investimento	1.782	4.330	57.894	-73.754
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-14.985	-21.141	0	0
3.04.05.01	Outras Despesas Operacionais	-14.985	-21.141	0	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	109.911	416.850	315.646	1.458.976
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	134.562	454.883	367.758	1.369.279
3.06	Resultado Financeiro	-71.292	-245.435	-52.264	-137.394
3.06.01	Receitas Financeiras	52.641	96.557	30.218	134.495
3.06.02	Despesas Financeiras	-123.933	-341.992	-82.482	-271.889
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	63.270	209.448	315.494	1.231.885
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	26.285	20.847	-56.261	-187.549
3.08.01	Corrente	-10.602	-10.695	-57	-180
3.08.02	Diferido	36.887	31.542	-56.204	-187.369
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	89.555	230.295	259.233	1.044.336
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	89.555	230.295	259.233	1.044.336
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,00000	0,73656	0,00000	3,36563
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,00000	0,73533	0,00000	3,31971

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2013 à 30/09/2013</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2012 à 30/09/2012</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	89.555	230.295	259.233	1.044.336
4.03	Resultado Abrangente do Período	89.555	230.295	259.233	1.044.336

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	15.511	-8.606
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	52.304	16.255
6.01.01.01	Lucro Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido	209.448	1.231.885
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	3.838	201
6.01.01.03	Ajuste a Valor Justo de Propriedade para Investimento	-4.330	73.754
6.01.01.04	Linearização das Receitas	-820	0
6.01.01.05	Juros e Variações Monetárias sobre Empréstimos	187.627	129.405
6.01.01.06	Variação Cambial Líquida	54.170	44.840
6.01.01.07	Perdas (ganhos) com Instrumentos Financeiros	-17.677	-7.649
6.01.01.08	MTM Juros do Bônus Perpétuos	9.358	0
6.01.01.09	MTM Swap	22.293	0
6.01.01.11	Plano de Opções de Compra de Ações	1.435	2.795
6.01.01.12	Provisão para gratificação a empregados e administradores	4.157	0
6.01.01.15	Correções monetárias	-345	0
6.01.01.20	Resultado de Equivalência Patrimonial	-416.850	-1.458.976
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-36.793	-24.861
6.01.02.01	Contas a Receber de Clientes	-60	-3.269
6.01.02.02	Impostos a Recuperar	-7.867	-41.084
6.01.02.03	Adiantamento para Aquisição de Imóveis	0	12.295
6.01.02.04	Partes Relacionadas	-17	-102
6.01.02.05	Outros Ativos	-12.906	-31.080
6.01.02.06	Contas a Pagar	8.183	-1.360
6.01.02.07	Obrigações por Aquisição de Imóveis	0	-17
6.01.02.08	Impostos e Contribuições	4.480	0
6.01.02.09	Parcelamento de Impostos	-4.693	-924
6.01.02.10	Contas a Pagar de Partes Relacionadas	-5.033	2
6.01.02.11	Salários e Encargos Sociais	-1.803	-2.874
6.01.02.12	Provisão para Gratificação a Empreg e Adm	-11.951	-6.553
6.01.02.14	Outros Passivos	-5.126	50.105
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	576.975	-590.769
6.02.01	Investimentos em Controladas	-77.668	-918.015
6.02.02	Baixa de Investimento em Controladas	10.000	0
6.02.03	Recebimento de Dividendos de Controladas	182.619	252.812
6.02.04	Recebimento na Venda de propriedades para Investimento	442.000	141.000
6.02.05	Aquisição de Imobilizado	-219	-448
6.02.07	Aquisição/Investimentos em Propriedade para Investimento	-101.711	-97.036
6.02.08	Caixa Líquido adquirido de Investida Incorporada	76.727	28.967
6.02.09	Recebimento de Ganhos com Instrumentos Financeiros	18.584	3.109
6.02.10	Pagamento de Perdas com Instrumentos Financeiros	0	-1.158
6.02.11	Antecipação de Dividendos	26.643	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-225.265	-33.354
6.03.01	Aumento de Capital Social	9.717	4.172
6.03.02	Gastos com Emissões de Ações	0	-168
6.03.03	Dividendos Pagos	-160.000	-60.000

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012</b>
6.03.04	Tomada de Empréstimos e Financiamentos	710.000	1.130.000
6.03.05	Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	-784.982	-1.104.878
6.03.06	Ganho e Perda na Venda de Ações	0	-2.480
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	367.221	-632.729
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	198.866	791.423
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	566.087	158.694

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 30/09/2013****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	2.299.699	2.994.916	2.649.077	0	0	7.943.692
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.299.699	2.994.916	2.649.077	0	0	7.943.692
5.04	Transações de Capital com os Sócios	9.717	1.435	-160.000	0	0	-148.848
5.04.01	Aumentos de Capital	9.717	0	0	0	0	9.717
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.435	0	0	0	1.435
5.04.06	Dividendos	0	0	-160.000	0	0	-160.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	230.295	0	230.295
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	230.295	0	230.295
5.07	Saldos Finais	2.309.416	2.996.351	2.489.077	230.295	0	8.025.139

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	2.214.707	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 do Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012</b>
7.01	Receitas	95.686	180.794
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	91.356	23.144
7.01.02	Outras Receitas	4.330	157.650
7.01.02.05	Ajuste a Valor Justo de Propriedades para Investimento	4.330	157.650
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-32.322	-23.401
7.02.04	Outros	-32.322	-23.401
7.02.04.01	Insumos Adquiridos de Terceiros	-32.322	-23.401
7.03	Valor Adicionado Bruto	63.364	157.393
7.04	Retenções	-448	-230.899
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-448	-202
7.04.02	Outras	0	-230.697
7.04.02.01	Perda com Valor das Propriedades Para Investimento	0	-230.697
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	62.916	-73.506
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	513.407	1.593.471
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	416.850	1.458.976
7.06.02	Receitas Financeiras	96.557	134.495
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	576.323	1.519.965
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	576.323	1.519.965
7.08.01	Pessoal	12.035	13.582
7.08.01.01	Remuneração Direta	13.355	12.734
7.08.01.02	Benefícios	612	469
7.08.01.03	F.G.T.S.	-1.932	379
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-7.999	190.158
7.08.02.01	Federais	-8.141	190.112
7.08.02.03	Municipais	142	46
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	341.992	271.889
7.08.03.01	Juros	187.627	136.393
7.08.03.03	Outras	154.365	135.496
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	230.295	1.044.336
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	230.295	1.044.336

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2013</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2012</b>
1	Ativo Total	15.781.431	15.554.854
1.01	Ativo Circulante	1.403.141	942.739
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	839.730	575.623
1.01.03	Contas a Receber	250.084	141.468
1.01.03.01	Clientes	250.084	141.468
1.01.06	Tributos a Recuperar	208.828	135.880
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	208.828	135.880
1.01.07	Despesas Antecipadas	16.524	15.141
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	87.975	74.627
1.01.08.03	Outros	87.975	74.627
1.01.08.03.01	Imóveis Disponíveis à Venda	279	6.100
1.01.08.03.02	Adiantamentos para Aquisição de Imóveis	313	313
1.01.08.03.04	Outros Ativos Circulantes	53.505	11.136
1.01.08.03.05	Instrumentos Financeiros	33.878	57.078
1.02	Ativo Não Circulante	14.378.290	14.612.115
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	4.592	4.758
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	4.592	4.758
1.02.02	Investimentos	13.759.034	13.992.640
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	13.759.034	13.992.640
1.02.03	Imobilizado	8.625	8.678
1.02.04	Intangível	606.039	606.039

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2013</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2012</b>
2	Passivo Total	15.781.431	15.554.854
2.01	Passivo Circulante	612.444	872.505
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	3.115	5.775
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	3.115	5.775
2.01.01.02.01	Salários e Encargos Sociais a Pagar	3.115	5.775
2.01.02	Fornecedores	22.872	12.476
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	22.872	12.476
2.01.03	Obrigações Fiscais	102.099	55.225
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	102.099	55.225
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	71.944	27.296
2.01.03.01.02	Impostos a Recolher	21.931	16.519
2.01.03.01.03	Impostos Parcelados	8.224	11.410
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	409.308	711.246
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	409.308	711.246
2.01.05	Outras Obrigações	71.108	75.688
2.01.05.02	Outros	71.108	75.688
2.01.05.02.05	Obrigações por Aquisição de Imóveis	9.706	11.006
2.01.05.02.06	Outros Passivos Circulantes	61.402	64.682
2.01.06	Provisões	3.942	12.095
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	3.942	12.095
2.01.06.01.05	Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	3.942	12.095
2.02	Passivo Não Circulante	6.982.449	6.578.384
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	4.950.385	4.573.133
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	4.950.385	4.573.133
2.02.02	Outras Obrigações	7.227	10.987
2.02.02.02	Outros	7.227	10.987
2.02.02.02.03	Outros passivos não circulantes	5.051	5.050
2.02.02.02.04	Impostos Parcelados	2.176	5.937
2.02.03	Tributos Diferidos	2.007.990	1.978.765
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.007.990	1.978.765
2.02.04	Provisões	16.847	15.499
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	16.847	15.499
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	8.186.538	8.103.965
2.03.01	Capital Social Realizado	2.309.416	2.299.699
2.03.01.01	Capital Social	2.356.704	2.346.987
2.03.01.02	Gastos com Emissão de Ações	-47.288	-47.288
2.03.02	Reservas de Capital	2.996.351	2.994.916
2.03.04	Reservas de Lucros	2.489.077	2.649.077
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	230.295	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	161.399	160.273

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2013 à 30/09/2013</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2012 à 30/09/2012</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	236.575	700.716	168.031	430.159
3.01.01	Receita Líquida da Venda de Bens e/ou Serviços	236.575	700.716	168.031	430.159
3.03	Resultado Bruto	236.575	700.716	168.031	430.159
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	6.439	56.925	402.968	1.644.250
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-20.010	-54.384	-21.013	-60.082
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-18.406	-47.591	-18.926	-53.735
3.04.02.02	Honorários da Administração	-1.217	-5.358	-1.353	-3.552
3.04.02.04	Plano de Opção de Compra de Ações	-387	-1.435	-734	-2.795
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	43.901	134.971	425.198	1.704.332
3.04.04.01	Outras Receitas Operacionais	0	0	0	898
3.04.04.03	Ganho (perda) com Valor Justo das Propriedades para Investimentos	43.901	134.971	425.198	1.703.434
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-17.452	-23.662	-1.217	0
3.04.05.01	Outras Despesas Operacionais	-17.452	-23.662	-1.217	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	243.014	757.641	570.999	2.074.409
3.06	Resultado Financeiro	-139.526	-450.567	-103.483	-304.309
3.06.01	Receitas Financeiras	58.983	118.121	35.279	151.842
3.06.02	Despesas Financeiras	-198.509	-568.688	-138.762	-456.151
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	103.488	307.074	467.516	1.770.100
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-10.848	-80.290	-181.625	-697.543
3.08.01	Corrente	-29.126	-50.821	-17.303	-34.394
3.08.02	Diferido	18.278	-29.469	-164.322	-663.149
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	92.640	226.784	285.891	1.072.557
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	92.640	226.784	285.891	1.072.557
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	89.555	230.295	259.233	1.044.336
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	3.085	-3.511	26.658	28.221
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,00000	0,73656	0,00000	3,36563

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2013 à 30/09/2013</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2012 à 30/09/2012</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012</b>
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,00000	0,73533	0,00000	3,31971

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2013 à 30/09/2013</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2012 à 30/09/2012</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	92.640	226.784	285.891	1.072.557
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	92.640	226.784	285.891	1.072.557
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	89.555	230.295	259.233	1.044.336
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	3.085	-3.511	26.658	28.221

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	482.957	318.111
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	629.019	417.845
6.01.01.01	Lucro Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido	307.074	1.770.100
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	8.146	209
6.01.01.03	Valor Justo de Propriedades para Investimentos	-134.971	-1.703.434
6.01.01.04	Linearização das Receitas	-34.223	-1.895
6.01.01.05	Juros e Variações Monetárias Sobre Empréstimos	411.014	313.092
6.01.01.06	Variação Cambial Líquida	54.170	44.627
6.01.01.07	Perdas(ganhos) com Instrumentos Financeiros Derivativos	-17.677	-7.649
6.01.01.08	MTM dos Juros do Bônus Perpétuo	9.358	0
6.01.01.09	MTM do Swap	22.293	0
6.01.01.10	Participação de Não Controladores	-3.511	0
6.01.01.11	Plano de Opção de Compra de Ações	1.435	2.795
6.01.01.12	Provisão para Gratificação a empregados e administradores	4.453	0
6.01.01.14	Provisão para devedores duvidosos	817	0
6.01.01.15	Correções Monetárias	641	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-146.062	-99.734
6.01.02.01	Contas a Receber de Clientes	-68.571	-32.625
6.01.02.02	Impostos a Recuperar	-72.948	-83.925
6.01.02.03	Adiantamento para Aquisição de Imóveis	0	12.295
6.01.02.04	Imóveis Disponíveis para Venda	0	34.000
6.01.02.05	Outros Ativos	9.594	-4.388
6.01.02.06	Contas a Pagar	10.396	-41.512
6.01.02.07	Obrigações por Aquisição de Imóveis	0	-1.517
6.01.02.08	Impostos e Contribuições	5.411	-2.629
6.01.02.09	Parcelamento de Impostos	-7.539	-1.165
6.01.02.11	Salários e Encargos Sociais a Pagar	-2.660	-2.681
6.01.02.12	Provisão para Gratificação a Empregados e Adm.	-12.606	-6.553
6.01.02.14	Outros Passivos	-7.139	30.966
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	331.584	-851.932
6.02.04	Recebimento pela Venda de Propriedades para Investimentos	488.200	132.199
6.02.05	Aquisição de Imobilizado	-221	-450
6.02.07	Aquisição/Investimentos em Propriedades para Investimento	-174.979	-1.053.241
6.02.08	Caixa Líquido adquirido de investida incorporada	0	67.609
6.02.09	Recebimento de Ganhos com Instrumentos Financeiros	18.584	3.109
6.02.10	Pagamento de Perdas com Instrumentos Financeiros	0	-1.158
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-550.434	-102.534
6.03.01	Aumento de Capital Social	9.717	4.172
6.03.02	Gastos com Emissão de Ações	0	-167
6.03.04	Tomada de Empréstimos e Financiamentos	712.837	1.291.816
6.03.05	Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	-1.112.988	-1.335.875
6.03.06	Ganhos e Perdas na Venda de Ações	0	-2.480
6.03.07	Pagamento de Dividendos	-160.000	-60.000
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	264.107	-636.355

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012</b>
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	575.623	1.032.350
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	839.730	395.995

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 30/09/2013****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	2.299.699	2.994.916	2.649.077	0	0	7.943.692	160.272	8.103.964
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.299.699	2.994.916	2.649.077	0	0	7.943.692	160.272	8.103.964
5.04	Transações de Capital com os Sócios	9.717	1.435	-160.000	0	0	-148.848	4.638	-144.210
5.04.01	Aumentos de Capital	9.717	0	0	0	0	9.717	0	9.717
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	1.435	0	0	0	1.435	0	1.435
5.04.06	Dividendos	0	0	-160.000	0	0	-160.000	0	-160.000
5.04.14	Outros	0	0	0	0	0	0	4.638	4.638
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	230.295	0	230.295	-3.511	226.784
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	230.295	0	230.295	-3.511	226.784
5.07	Saldos Finais	2.309.416	2.996.351	2.489.077	230.295	0	8.025.139	161.399	8.186.538

**DFs Consolidadas / Demonstração 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	123.932	4.188.237
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	28.221	1.072.557
5.04.14	Outros	0	0	0	0	0	0	95.711	95.711
5.07	Saldos Finais	2.286.689	2.991.720	1.434.293	1.044.336	0	7.757.038	123.932	7.880.970

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012</b>
7.01	Receitas	885.856	2.171.643
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	751.702	461.670
7.01.02	Outras Receitas	134.154	1.709.973
7.01.02.01	Outras Receitas	0	897
7.01.02.04	Reversão/(Constituição) de provisão para devedores duvidosos	-817	-727
7.01.02.05	Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	134.971	1.709.803
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-53.220	-40.162
7.02.04	Outros	-53.220	-40.162
7.02.04.01	Insumos Adquiridos de Terceiros	-53.220	-40.162
7.03	Valor Adicionado Bruto	832.636	2.131.481
7.04	Retenções	-2.449	-5.872
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.449	-210
7.04.02	Outras	0	-5.662
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	830.187	2.125.609
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	118.121	151.842
7.06.02	Receitas Financeiras	118.121	151.842
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	948.308	2.277.451
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	948.308	2.277.451
7.08.01	Pessoal	14.820	16.426
7.08.01.01	Remuneração Direta	15.844	15.136
7.08.01.02	Benefícios	992	721
7.08.01.03	F.G.T.S.	-2.016	569
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	138.016	732.317
7.08.02.01	Federais	136.770	730.598
7.08.02.03	Municipais	1.246	1.719
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	568.688	456.151
7.08.03.01	Juros	411.014	321.835
7.08.03.03	Outras	157.674	134.316
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	226.784	1.072.557
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	230.295	1.044.336
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-3.511	28.221

## Comentário do Desempenho

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 2013. 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.

### DESCRIÇÃO DOS NEGÓCIOS

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

A companhia finalizou o terceiro trimestre de 2013 com 120 imóveis comerciais no portfólio, totalizando uma área bruta locável (ABL) de 2.186 mil m<sup>2</sup>, que representam valor de mercado de aproximadamente R\$ 13.759.034 mil de acordo com a CB Richard Ellis e nossas estimativas internas. Adicionalmente, a companhia possui 5 projetos em desenvolvimento e 6 terrenos, que correspondem hoje a 247 mil m<sup>2</sup> de ABL.

Das 120 propriedades mantidas em carteira pela Companhia ao término do 3T13:

- 42 ou 597 mil m<sup>2</sup> são de edifícios de escritório;
- 37 ou 1.228 mil m<sup>2</sup> são de galpões industriais e de logística;
- 30 ou 114 mil m<sup>2</sup> são de imóveis destinados ao varejo;
- 5 ou 54 mil m<sup>2</sup> são de projetos em desenvolvimento;
- 6 ou 193 mil m<sup>2</sup> são de terrenos

### PRINCIPAIS FATOS OPERACIONAIS OCORRIDOS NO 3T13

Ao longo do trimestre a BR Properties manteve sólidos resultados nas linhas financeiras e operacionais, destacando a contínua redução em seus níveis de alavancagem, assim como o aumento na taxa de ocupação de seus ativos em carteira. Além disso, a Companhia entregou um importante projeto de seu portfólio, o DP Louveira 7, localizado em Louveira/SP e que encontra-se inteiramente locado.

Durante o 3T13 foram registrados leasing spreads líquidos de inflação de 8,8% nos imóveis de escritórios e -11,5% nos imóveis industriais. O leasing spread do portfólio consolidado (escritórios + industriais) atingiu 1,7% no 3T13.

O portfólio fechou o trimestre com taxas de vacância financeira e física de 10,5% e 5,3%, respectivamente. Excluídos os edifícios recém-entregues, Paulista e Torres D&E do Complexo JK, as taxas de vacância financeira e física seriam de 3,6% e 3,1%, respectivamente. Ao longo trimestre, a companhia comercializou 12.773 m<sup>2</sup> de ABL em novas locações, representando um acréscimo de aproximadamente R\$ 866 mil na receita mensal consolidada.

Os esforços de locação continuam concentrados nos maiores imóveis do portfólio ainda não locados, como o Edifício Paulista e as Torres D&E do Complexo JK. À medida em que esses imóveis são locados, as margens financeiras e operacionais da Companhia sofrerão incrementos positivos.

Em decorrência da excelente qualidade de crédito de sua base de locatários, a inadimplência do portfólio manteve-se em nível desprezível, atingindo 0,1% ao término do trimestre.

## Comentário do Desempenho

Em linha com sua estratégia de gestão de passivos, a Companhia quitou em agosto um empréstimo de R\$ 258.000 mil, cujo custo era de CDI + 1,50% a.a. Vale ressaltar que a Companhia já amortizou mais de R\$ 1.061.200 mil de empréstimos em 2012 e repactuou R\$ 983.600 mil de dívidas atreladas à TR no 2T13.

Ainda, a Companhia concluiu três vendas de propriedades no trimestre: foram vendidos conjuntos comerciais do Ed. Pateo Bandeirantes, pelo valor de R\$ 442.000 mil, representando *cap rate* de 8,4%; o Ed. Plaza Centenário, vendido pelo valor de R\$ 13.700 mil, representando *cap rate* de 9,6%; e o Galpão Sorocaba totalizando R\$ 26.400 mil, representando *cap rate* de 10,2%. A Companhia liquidou a totalidade de sua participação nos três ativos.

Em termos de resultados, a receita bruta consolidada totalizou R\$ 254.631 mil no 3T13, um aumento de 41% em relação ao 3T12.

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

- Receitas de Locação: as receitas de locação totalizaram R\$ 241.202 mil, um aumento de 34% sobre o 3T12, e representando 94,7% da receita bruta consolidada;
- Receitas de Administração Predial: as receitas de administração predial totalizaram R\$ 2.241 mil, um aumento de 19% em relação ao 3T12, e representando 0,9% da receita bruta consolidada;
- Linearização da Receita: as receitas de linearização totalizaram R\$ 11.188 mil, representando 4,4% da receita bruta consolidada.

A receita líquida ao final do 3T13 totalizou R\$ 236.575 mil, o que corresponde a um aumento de 41% em relação ao mesmo período do ano passado. O forte crescimento registrado decorreu principalmente do início de geração de receitas de locação das propriedades até então em desenvolvimento, adicionadas ao portfólio a partir do 2T12.

O EBITDA ajustado, excluídas despesas não caixa como provisão de bônus e plano de opções, alcançou R\$ 218.151 mil, aumento de 47% sobre o 3T12, com margem EBITDA ajustada de 92%, a maior de setor.

O EBITDA utilizando a metodologia determinada pela Instrução nº 527/12 da CVM totalizou R\$ 243.064 mil no 3T13, atingindo uma margem EBITDA de 103%, conforme demonstrado a seguir:

	<u>3T13</u>
Lucro Líquido do Trimestre	89.555
Participações dos não controladores	3.086
Depreciação	50
Impostos Diferidos	(18.278)
Provisão para IR e CSLL	29.125
Resultado Financeiro Líquido	<u>139.526</u>
<b>EBITDA</b>	<b>243.064</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b><u>103%</u></b>
Outras Receitas/Despesas Operacionais	17.452
Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedades para Invest.	(44.449)
Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	548
Provisão de Bônus	1.149
Provisão de Stock Option	<u>387</u>
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>218.151</b>
<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b><u>92%</u></b>

## Comentário do Desempenho

O FFO ajustado, medida não contábil utilizada no setor de *real estate* para mensurar a geração de caixa líquida da Companhia, totalizou R\$ 74.674 mil, com margem de 32%.

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\$ 44.449 mil, apresentamos ao final do 3T13 um Lucro Líquido consolidado de R\$ 89.555 mil.

## Empreendimentos em Construção

### Complexo JK – Bloco B

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

### Panamérica Green Park

As obras de construção do primeiro bloco do complexo de escritórios Panamérica Green Park foram finalizadas ao final do 3T13. Entretanto, o empreendimento ainda espera a obtenção do Certificado de Habite-se para o início das operações.

## Empreendimentos Recém Entregues

### DP Louveira 7

As obras do DP Louveira 7 foram finalizadas e a entrega da propriedade ocorreu ao final do 3º trimestre de 2013. O imóvel encontra-se inteiramente locado.

## RECURSOS HUMANOS

O quadro de pessoal ao final do 3T13 era de 77 funcionários, sendo 54 empregados no endereço da Companhia na cidade de São Paulo-SP, e 23 empregados nas propriedades administradas pela Companhia.

## DIREITOS DOS ACIONISTAS E DADOS DE MERCADO

Ao final do período, o valor patrimonial por ação da BR Properties, que é calculado ao dividir o Patrimônio Líquido da Companhia pelo número total de ações emitidas na época, totalizava R\$ 26,18/ação. As ações da Companhia são negociadas no ambiente do Novo Mercado na Bolsa de Valores de São Paulo (Bovespa), cuja cotação no fechamento do pregão do dia 30 de setembro de 2013 era de R\$ 19,70/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 disputadas regiões do país e em imóveis de primeira qualidade nas três classes de ativos que temos exposição: escritórios, galpões industriais e logísticos e grandes lojas de varejo.

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

## RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

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

## **Comentário do Desempenho**

Durante o 3º. Trimestre de 2013, a KPMG Auditores Independentes não prestou nenhum outro serviço, que não os de revisão das informações trimestrais de 30 de setembro de 2013.

### **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 2013.

## **Notas Explicativas**

### **BR Properties S.A.**

Informações trimestrais  
em 30 de Setembro de 2013

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013*

### 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 2013 foram concluídas e aprovadas pela diretoria da Companhia em 28 de outubro de 2013 e autorizadas para emissão de acordo com a resolução dos membros do Conselho de Administração em 04 de novembro de 2013.

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

As informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia relativas ao período findo em 30 de Setembro de 2013 abrangem a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto, (conjuntamente referidas como “o Grupo” e individualmente como “entidades do Grupo”).

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

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 conseqüente 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..

Em 30 de abril de 2013, conforme deliberado pela Assembleia Geral Extraordinária da Companhia, foi aprovada a reestruturação societária de suas controladas consistindo na incorporação das subsidiárias apresentadas na nota 2.2. BRPR 67 Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A; BRPR IX Empreendimentos e Participações Ltda., BRPRXI Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR XII Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR XXI Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR XXVIII Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR XXIX Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR XXX Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR XXXI Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR XXXII Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR XXXIII Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR XXXIV Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR XXXV Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR XXXVI Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR XXXVII Empreendimentos e Participações Ltda. e Ventura Brasil

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013*

Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Subsidiárias”) celebrados entre os administradores da Companhia e das Subsidiárias, bem como os atos e providências neles elencados.

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

## 2 Apresentação das informações trimestrais

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

As informações contábeis trimestrais consolidadas da Companhia, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente aos períodos findos em 30 de Setembro de 2013, foram preparadas de acordo com o CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e a IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standard Board* - IASB e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

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

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

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

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

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

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
Relatório de revisão das informações trimestrais  
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013

### 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:

	30/09/2013		31/12/2012 e 30/09/2012	
	% Participação	Critério de Consolidação	% Participação	Critério de Consolidação
<b>Sociedades controladas diretas</b>				
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
BRPR X Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XI Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	99,99	Integral
BRPR XII Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	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
BRPR XX Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XXI Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	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
BRPR XXIX Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	99,99	Integral
BRPR XXX Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	99,99	Integral
BRPR XXXI Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	99,99	Integral
BRPR XXXII Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	99,99	Integral
BRPR XXXIII Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	99,99	Integral
BRPR XXXIV Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	99,99	Integral
BRPR XXXV Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	99,99	Integral
BRPR XXXVI Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	99,99	Integral
BRPR XXXVII Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	100,00	Integral
BRPR 39 Empreendimentos e Participações Ltda. (Wtorre Águas Claras)	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR 40 Empreendimentos e Participações Ltda. (Wtorre CVAC)	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR 41 Empreendimentos e Participações Ltda. (Wtorre CB)	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR 42 Empreendimentos e Participações Ltda. (Wtorre CJ)	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda. (Wtorre Coômbia)	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR 44 Empreendimentos e Participações Ltda. (Wtorre CRJ)	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR 45 Empreendimentos e Participações Ltda. (Wtorre FIDES Securitizadora)	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR 46 Empreendimentos e Participações Ltda. (Wtorre NBSC Securitizadora)	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR 47 Empreendimentos e Participações Ltda. (Wtorre Petro)	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR 48 Empreendimentos e Participações Ltda. (Wtorre Recife)	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR 49 Empreendimentos e Participações Ltda. (Wtorre Resende)	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR 51 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR 52 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR 53 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR 54 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR 55 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR 56 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR 57 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR 58 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR 59 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR 60 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR 61 Empreendimentos e Participações Ltda.	50,00	Integral	50,00	Integral
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR 67 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	100,00	Integral
Ventura Brasil Empreendimentos imobiliários Ltda	-	-	100,00	Integral
BRPR A Adm. de Ativos Imobiliários Ltda	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR Participações S/A	100,00	Integral	100,00	Integral
<b>Fundos de investimentos imobiliários</b>				
Fundo de investimento Ventura II	100,00	Integral	100,00	Integral
Fundo de investimento Imobiliário Comercial Progressivo II	100,00	Integral	100,00	Integral
Desenvolvimento 2 Fil (JK D/E)	100,00	Integral	100,00	Integral
Fundo de investimento imobiliário - Fil Pérola	100,00	Integral	-	-

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013*

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 2013 e 2012 estão incluídos nas demonstrações consolidadas do resultado desde a data da sua aquisição.

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

A sociedade mantém participação em operações de controle conjunto com o propósito exclusivo de desenvolver empreendimentos imobiliários, sendo que a Companhia tem acesso a ativos e passivos da entidade.

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

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

		30/09/2013		30/09/2012 e 31/12/2012	
		% Participação	Critério de consolidação	% Participação	Critério de consolidação
<b>Controlada direta</b>	<b>Controlada indireta</b>				
<b>Sociedades de controle indireto</b>					
BRPR I Empreendimentos e Participações Ltda.	BRPR VI Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	99,99	Integral
BRPR XVIII Empreendimentos e Participações Ltda.	BRPR XXVI Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	99,99	Integral
BRPR III Empreendimentos e Participações Ltda.	Fundo de investimento Ventura II	2,03	Integral	2,03	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	27,97	Integral	18,4	Integral
BRPR 42 Empreendimentos e Participações Ltda.	BRPR 38 Empreendimentos e Participações Ltda.	63,27	Proporcional	63,27	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 critérios específicos, a seguir, devem também ser satisfeitos antes de haver reconhecimento de receita:

#### **Receita de aluguel**

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

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2.7 Investimentos**

### *a. Investimentos em controladas*

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013*

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

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

O ágio está fundamentado em rentabilidade futura (*goodwill*) e integra o valor contábil do investimento na controlada (não é reconhecido separadamente). O valor recuperável do ágio é avaliado anualmente. A Companhia não identificou perdas (*impairment*) a serem reconhecidos nos períodos apresentados.

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

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

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

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

### *b. Operações controladas em conjunto*

Uma operação controlada em conjunto é uma operação na qual cada empreendedor utiliza seus próprios ativos com o objetivo de executar a operação em conjunto. As demonstrações financeiras consolidadas incluem os ativos que o Grupo controla e os passivos incorridos durante o curso das atividades da operação em conjunto, as despesas incorridas pelo Grupo e sua participação nas receitas geradas pela operação em conjunto.

## 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.

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013*

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

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

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

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

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

### 2.9 Arrendamentos mercantis

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

### 2.10 Propriedades para investimento

Propriedades para investimento são inicialmente mensuradas ao custo, incluindo custos da transação. Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimento são apresentadas ao valor justo, que reflete as condições de mercado na data do balanço. O ajuste a valor justo é apurado considerando o valor justo do imóvel, menos o custo atribuídos do imóvel (custo histórico líquido do imóvel mais o valor líquido da reavaliação previa mantida), sendo que nos

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013*

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. 8.

### 2.11 Ativos não circulantes mantidos para venda

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

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

### 2.12 Custos de captação

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

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

#### *Custos na emissão de ações*

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

### 2.13 Impostos

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

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

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

Esses encargos são apresentados como deduções das receitas de aluguel e de serviços prestados,

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013*

conforme demonstrado na Nota 16.

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

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

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

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

### ***Impostos diferidos***

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

- Quando o imposto diferido passivo surge do reconhecimento inicial de ágio ou de um ativo ou passivo em uma transação que não for uma combinação de negócios e, na data da transação, não afeta o lucro contábil ou o lucro ou prejuízo fiscal; e
- Sobre as diferenças temporárias tributárias relacionadas com investimentos em controladas, em que o período da reversão das diferenças temporárias pode ser controlado e é provável que as diferenças temporárias não sejam revertidas no futuro próximo.

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

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

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

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013*

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 21).

### 2.16 Outros benefícios a empregados

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

### 2.17 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.

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013*

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

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

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

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

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

### 2.18 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*), a Companhia possui operações na seguinte classificação:

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013*

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

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

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

### **Hedge de valor justo**

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

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

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

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

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
Relatório de revisão das informações trimestrais  
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013

transferido para o saldo do item objeto de *hedge* no momento do reconhecimento inicial (reconhecimento do saldo das contas a pagar ou das contas a receber).

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

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

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

- Quando a Companhia mantiver um derivativo como *hedge* econômico (e não aplicar contabilidade de *hedge*), por um período superior a 12 meses após a data do balanço, o derivativo é classificado como de longo prazo (ou segregado em parcela de curto e longo prazo), consistentemente com a classificação do item correspondente.
- Os derivativos embutidos que não estão intimamente relacionados ao contrato principal são classificados de forma consistente com os fluxos de caixa do contrato principal.
- Os instrumentos derivativos designados como tal e que são efetivamente instrumentos de *hedge* eficazes são classificados de forma consistente com a classificação do correspondente item objeto de *hedge*.

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

### **2.19 Outros ativos e passivos**

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

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

### **2.20 Provisões**

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

### **2.21 Demonstrativo dos principais efeitos da adoção de novas normas de IFRSs e CPCs**

Uma série de novas normas, alterações de normas e interpretações são efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2013, sendo que a Companhia aplicou integralmente o IFRS 10 Consolidated Financial Statements (Demonstrações Financeiras Consolidadas) (CPC 36 (R3) Demonstrações Consolidadas), IFRS 11 Joint Arrangements (Negócios em conjunto) (CPC 19 (R2) Negócios em Conjunto) e IFRS 12 Disclosure of Interests in Other Entities (Divulgação de Participações em Outras Entidades) (CPC 45 - Divulgação de Participações em Outras

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013*

Entidades) na preparação das suas informações trimestrais de 30 de Setembro de 2013 e nos valores correspondentes referente a 31 de dezembro de 2012, apresentados de forma comparativa. No entendimento da Companhia os outros IFRSs e CPCs publicados recentemente não são aplicáveis para estas informações.

Com isso, as políticas e práticas contábeis estabelecidas na Nota Explicativa nº. 2, foram aplicadas na preparação dos valores correspondentes para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2012 e nessas informações trimestrais de 30 de Setembro de 2013.

Os ajustes e reclassificações relevantes que impactaram os valores correspondentes referentes às demonstrações financeiras ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012, originalmente apresentados nas demonstrações financeiras daquele exercício, estão sendo reapresentadas em conformidade com o CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa (IAS 8) e Retificação de Erro, conforme demonstrado a seguir:

- a. *Balanco patrimonial*
- b. *Demonstração do resultado do exercício*
- c. *Demonstração do resultado abrangente*
- d. *Demonstração do Fluxo de caixa*
- e. *Demonstração do valor adicionado*

**Notas Explicativas**

**BR Properties S.A.**  
Relatório de revisão das informações trimestrais  
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013

**BR Properties S.A.****Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2012***(Em milhares de Reais)*

Ativo	Controladora			Consolidado		
	Originalmente	Ajustes de	Reapresentado	Originalmente	Ajustes de	Reapresentado
	Apresentado	IFRS 10 e 11		Apresentado	IFRS 10 e 11	
31/12/2012	31/12/2012	31/12/2012	31/12/2012	31/12/2012	31/12/2012	
<b>Circulante</b>						
Caixa e equivalentes de caixa	192.862	6.004	<b>198.866</b>	573.570	2.053	<b>575.623</b>
Instrumentos financeiros/derivativos	57.078	(0)	<b>57.078</b>	57.078	-	<b>57.078</b>
Contas a receber de clientes	4.308	84	<b>4.392</b>	141.468	-	<b>141.468</b>
Imóveis disponíveis para venda	81	-	<b>81</b>	6.100	-	<b>6.100</b>
Adiantamentos para aquisição de imóveis	125	3	<b>128</b>	313	-	<b>313</b>
Impostos a recuperar	64.856	188	<b>65.044</b>	135.762	118	<b>135.880</b>
Contas a receber de partes relacionadas	110	-	<b>110</b>	-	-	<b>-</b>
Despesas antecipadas	883	(4)	<b>879</b>	15.141	-	<b>15.141</b>
Juros sobre capital próprio a receber	106.757	-	<b>106.757</b>	-	-	<b>-</b>
Outros ativos circulantes	21.756	2.855	<b>24.611</b>	11.103	33	<b>11.136</b>
Total do ativo circulante	448.816	9.130	<b>457.946</b>	940.535	2.204	<b>942.739</b>
<b>Não circulante</b>						
Imposto de renda e contribuição social diferido	-	-	<b>-</b>	4.758	-	<b>4.758</b>
Investimentos	8.367.423	(183.612)	<b>8.183.811</b>	-	-	<b>-</b>
Propriedades para investimentos	1.168.174	225.285	<b>1.393.459</b>	13.839.531	153.109	<b>13.992.640</b>
Imobilizado	8.523	(1)	<b>8.522</b>	8.678	-	<b>8.678</b>
Intangível	606.039	-	<b>606.039</b>	606.039	-	<b>606.039</b>
Total do ativo não circulante	10.150.159	41.672	<b>10.191.831</b>	14.459.006	153.109	<b>14.612.115</b>
Total do ativo	10.598.975	50.802	<b>10.649.777</b>	15.399.541	155.313	<b>15.554.854</b>

**Notas Explicativas**

**BR Properties S.A.**  
Relatório de revisão das informações trimestrais  
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013

	Controladora			Consolidado		
	Originalmente Apresentado 31/12/2012	Ajustes de IFRS 10 e 11 31/12/2012	Reapresentado 31/12/2012	Originalmente Apresentado 31/12/2012	Ajustes de IFRS 10 e 11 31/12/2012	Reapresentado 31/12/2012
<b>Passivo</b>						
<b>Circulante</b>						
Empréstimos e financiamentos	394.096	355	<b>394.451</b>	678.772	32.474	<b>711.246</b>
Contas a pagar	2.947	1.566	<b>4.513</b>	10.662	1.814	<b>12.476</b>
Obrigações por aquisição de imóveis	3.058	-	<b>3.058</b>	11.006	-	<b>11.006</b>
Obrigações fiscais	17.726	35	<b>17.761</b>	27.909	20	<b>27.929</b>
Provisão para imposto de renda e contribuição social	-	94	<b>94</b>	27.295	1	<b>27.296</b>
Provisão para gratificação a empregados e administradores	11.242	-	<b>11.242</b>	12.095	-	<b>12.095</b>
Salários e encargos sociais a pagar	3.937	54	<b>3.991</b>	5.494	281	<b>5.775</b>
Contas a pagar para partes relacionadas	2	1	<b>3</b>	-	-	<b>-</b>
Outros passivos circulantes	7.406	2	<b>7.408</b>	64.129	553	<b>64.682</b>
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>440.414</b>	<b>2.107</b>	<b>442.521</b>	<b>837.362</b>	<b>35.143</b>	<b>872.505</b>
<b>Não circulante</b>						
Empréstimos e financiamentos	1.975.116	3.299	<b>1.978.415</b>	4.573.133	-	<b>4.573.133</b>
Imposto de renda e contribuição social diferidos	222.849	45.396	<b>268.245</b>	1.947.294	31.471	<b>1.978.765</b>
Contingências	15.381	-	<b>15.381</b>	15.499	-	<b>15.499</b>
Obrigações fiscais	1.523	-	<b>1.523</b>	5.937	-	<b>5.937</b>
Outros passivos não circulantes	-	-	<b>-</b>	5.049	2	<b>5.051</b>
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>2.214.869</b>	<b>48.695</b>	<b>2.263.564</b>	<b>6.546.912</b>	<b>31.473</b>	<b>6.578.385</b>
<b>Patrimônio líquido</b>						
Capital social	2.346.987	-	<b>2.346.987</b>	2.346.987	-	<b>2.346.987</b>
Reservas de capital	2.947.628	-	<b>2.947.628</b>	2.947.628	-	<b>2.947.628</b>
Reservas de lucros	2.649.077	-	<b>2.649.077</b>	2.649.077	-	<b>2.649.077</b>
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>7.943.692</b>	<b>-</b>	<b>7.943.692</b>	<b>7.943.692</b>	<b>-</b>	<b>7.943.692</b>
Participação de não controladores	-	-	<b>-</b>	71.575	88.697	<b>160.272</b>
<b>Total do patrimônio líquido com a participação de não controladores</b>	<b>7.943.692</b>	<b>-</b>	<b>7.943.692</b>	<b>8.015.267</b>	<b>88.698</b>	<b>8.103.965</b>
<b>Total do passivo</b>	<b>10.598.975</b>	<b>50.802</b>	<b>10.649.777</b>	<b>15.399.541</b>	<b>155.313</b>	<b>15.554.854</b>

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
Relatório de revisão das informações trimestrais  
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013

### BR Properties S.A.

#### Demonstrações de resultados

Período findo em 30 de setembro de 2012

(Em milhares de Reais, exceto lucro por ação)

	Controladora			Consolidado		
	Originalmente Apresentado 30/09/2012	Ajustes de IFRS 10 e 11 30/09/2012	Reapresentado 30/09/2012	Originalmente Apresentado 30/09/2012	Ajustes de IFRS 10 e 11 30/09/2012	Reapresentado 30/09/2012
Receita operacional líquida (Nota 17)	19.852	1.183	21.035	430.159	-	430.159
<b>Lucro bruto</b>	<b>19.852</b>	<b>1.183</b>	<b>21.035</b>	<b>430.159</b>	<b>-</b>	<b>430.159</b>
Receitas (despesas) operacionais						
Despesas gerais e administrativas (Nota 18)	(30.707)	(170)	(30.877)	(53.717)	(18)	(53.735)
Honorários da administração	(3.306)	-	(3.306)	(3.552)	-	(3.552)
Plano de opção de compras de ações	(2.795)	-	(2.795)	(2.795)	-	(2.795)
Equivalência patrimonial (Nota 8)	1.497.877	(38.901)	1.458.976	-	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	-	-	-	896	-	896
Resultado na venda de propriedades para investimento	(231.404)	231.404	-	(6.369)	6.369	-
Resultado com valor justo das propriedades para investimento	100.020	(173.774)	(73.754)	1.667.045	36.389	1.703.434
<b>Lucro antes das receitas e despesas financeiras</b>	<b>1.349.537</b>	<b>19.742</b>	<b>1.369.279</b>	<b>2.031.667</b>	<b>42.740</b>	<b>2.074.407</b>
Receitas financeiras (Nota 19)	134.062	433	134.495	151.797	47	151.844
Despesas financeiras (Nota 19)	(271.593)	(296)	(271.889)	(456.135)	(16)	(456.151)
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>1.212.006</b>	<b>19.879</b>	<b>1.231.885</b>	<b>1.727.329</b>	<b>42.771</b>	<b>1.770.100</b>
Imposto de renda e contribuição social (Nota 13)	(167.670)	(19.879)	(187.549)	(682.993)	(14.550)	(697.543)
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>1.044.336</b>	<b>-</b>	<b>1.044.336</b>	<b>1.044.336</b>	<b>28.221</b>	<b>1.072.557</b>
<b>Lucro atribuído aos acionistas:</b>						
Controladores	1.044.336	-	1.044.336	1.044.336	-	1.044.336
Não controladores	-	-	-	-	28.221	28.221
Lucro líquido básico por lote de mil ações - R\$	3,37	-	3,37	3,37	-	3,37
Lucro líquido diluído por lote de mil ações - R\$	3,26	-	3,26	3,26	-	3,26

### BR Properties S.A.

#### Demonstrações de resultados abrangentes

Período findo em 30 de setembro de 2012

(Em milhares de Reais)

	Controladora			Consolidado		
	Originalmente Apresentado 30/09/2012	Ajustes de IFRS 10 e 11 30/09/2012	Reapresentado 30/09/2012	Originalmente Apresentado 30/09/2012	Ajustes de IFRS 10 e 11 30/09/2012	Reapresentado 30/09/2012
<b>Lucro líquido exercício</b>	<b>1.044.336</b>	<b>-</b>	<b>1.044.336</b>	<b>1.044.336</b>	<b>(28.221)</b>	<b>1.072.557</b>
Outros resultados abrangentes						
Registros e efeitos relacionados aos resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-
<b>Total do resultado abrangente do exercício</b>	<b>1.044.336</b>	<b>-</b>	<b>1.044.336</b>	<b>1.044.336</b>	<b>(28.221)</b>	<b>1.072.557</b>
Resultado abrangente atribuível á:						
Proprietários da controladora	1.044.336	-	1.044.336	1.044.336	-	1.044.336
Participações de não controladores	-	-	-	-	(28.221)	28.221

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
Relatório de revisão das informações trimestrais  
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013

**BR Properties S.A.****Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto**

Período findo em 30 de setembro de 2012

(Em milhares de Reais)

	Controladora			Consolidado		
	Originalmente Apresentado 30/09/2012	Ajustes de IFRS 10 e 11 30/09/2012 (*)	Reapresentado 30/09/2012	Originalmente Apresentado 30/09/2012	Ajustes de IFRS 10 e 11 30/09/2012 (*)	Reapresentado 30/09/2012
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais</b>	(9.358)	752	(8.606)	346.775	(28.665)	318.111
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>	14.722	1.533	16.255	414.552	3.293	417.845
<b>Lucro líquido do exercício</b>	1.044.336	187.548	1.231.884	1.044.336	725.764	1.770.100
<b>Ajuste para reconciliação do lucro líquido do período com o caixa gerado pelas aplicações nas atividades operacionais</b>						
Depreciação e amortização	202	-	202	210	-	210
Valor justo de propriedades para investimentos	(100.020)	173.774	73.754	(1.667.045)	(36.389)	(1.703.434)
Valor justo na alienação de propriedades para investimentos	231.404	(231.404)	-	-	-	-
Imposto de renda diferido	167.670	(167.670)	-	648.612	(648.612)	-
Linearização das receitas de aluguel	-	-	-	(1.895)	0	(1.895)
Resultado de equivalência patrimonial	(1.497.877)	38.901	(1.458.976)	-	-	-
Juros e variações monetárias sobre empréstimos	129.021	384	129.405	349.568	(36.476)	313.092
Variação cambial líquida	44.840	0	44.840	44.629	(2)	44.627
Perdas e Ganhos com instrumentos financeiros derivativos	(7.649)	-	(7.649)	(7.649)	-	(7.649)
Participação de Não Controladores	-	-	-	993	(993)	-
Plano de opções de compra de ações	2.795	(0)	2.795	2.795	-	2.795
<b>Variação nos ativos e passivos</b>	(24.080)	(781)	(24.861)	(67.777)	(31.958)	(99.735)
Contas a receber de clientes	(3.269)	-	(3.269)	(32.625)	-	(32.625)
Impostos a recuperar	(41.018)	(66)	(41.084)	(83.911)	(14)	(83.925)
Partes relacionadas	(102)	-	(102)	-	12.295	12.295
Adiantamentos para aquisição de imóveis	12.295	-	12.295	12.295	(12.295)	-
Imóveis disponíveis a venda	-	-	-	34.000	-	34.000
Outros ativos	(30.712)	(368)	(31.080)	(4.360)	(28)	(4.388)
Contas a pagar	-	(1.360)	(1.360)	-	(41.512)	(41.512)
Impostos e contribuições	-	-	-	-	(2.629)	(2.629)
Obrigações por aquisição de imóveis	(17)	-	(17)	(1.517)	-	(1.517)
Parcelamento de Impostos	-	(924)	(924)	-	-	(1.165)
Salários e encargos sociais a pagar	-	(2.874)	(2.874)	-	(2.681)	(2.681)
Provisão para gratificação a empregados e administradores	(6.553)	-	(6.553)	(6.553)	-	(6.553)
Contas a pagar partes relacionadas	2	-	2	-	-	-
Outros passivos	45.294	4.811	50.105	14.894	16.071	30.965
<b>Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento</b>	(591.333)	564	(590.769)	(635.332)	(216.599)	(851.931)
Investimentos em controladas	(940.265)	22.250	(918.015)	-	-	-
Recebimento de dividendos de controladas	252.812	-	252.812	-	-	-
Recebimento na venda de propriedades para investimentos	141.000	-	141.000	132.199	-	132.199
Aquisição de imobilizado	(448)	-	(448)	(449)	-	(449)
Aquisição de propriedades para investimentos	(75.350)	(21.686)	(97.036)	(1.035.163)	(18.079)	(1.053.241)
Caixa líquido adquirido de investida incorporada	28.967	-	28.967	67.609	-	67.609
Recebimento de ganhos com instrumentos financeiros	3.109	-	3.109	3.109	-	3.109
Pagamento de perdas com instrumentos financeiros	(1.158)	-	(1.158)	(1.158)	-	(1.158)
<b>Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento</b>	(32.753)	(601)	(33.354)	(151.094)	48.560	(102.534)
Aumento de capital social	4.172	-	4.172	4.172	-	4.172
Ganho e perda na venda de ações	-	(2.480)	(2.480)	-	(2.480)	(2.480)
Gastos com emissões de ações	(168)	-	(168)	(168)	-	(168)
Dividendos pagos	(60.000)	-	(60.000)	(60.000)	-	(60.000)
Tomada de empréstimos e financiamentos	1.130.000	-	1.130.000	1.291.816	0	1.291.816
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(1.104.276)	(602)	(1.104.878)	(1.384.434)	48.559	(1.335.875)
Recompra de ações	(2.480)	2.480	-	(2.480)	2.480	-
<b>Aumento (diminuição) líquido no caixa e equivalentes de caixa</b>	(633.444)	715	(632.729)	(638.171)	1.816	(636.355)
Saldo de caixa e equivalentes no início do exercício	786.689	4.734	791.423	1.032.350	-	1.032.350
Saldo de caixa e equivalentes no final do exercício	153.245	5.449	158.694	394.179	1.816	395.995
<b>Aumento (diminuição) líquido no caixa e equivalentes de caixa</b>	(633.444)	715	(632.729)	(638.171)	1.816	(636.355)

(\*) A Companhia efetuou ajustes de reclassificação na reapresentação de 30.09.2012 atendendo determinações do CPC 03.

**Notas Explicativas**

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013*

**BR Properties S.A.****Demonstrações do valor adicionado**

Período findo em 30 de setembro de 2012

*(Em milhares de Reais)*

	Controladora			Consolidado		
	Originalmente Apresentado 30/09/2012	Ajustes de IFRS 10 e 11 30/09/2012	Reapresentado 30/09/2012	Originalmente Apresentado 30/09/2012	Ajustes de IFRS 10 e 11 30/09/2012	Reapresentado 30/09/2012
<b>Receitas</b>	<b>21.876</b>		<b>23.144</b>	<b>461.670</b>		<b>461.670</b>
Receitas de aluguel e prestação de serviços	21.876	1.268	23.144	461.670	-	461.670
Outras	-	-	-	-	-	-
<b>Outras receitas</b>	<b>100.020</b>	<b>57.630</b>	<b>157.650</b>	<b>1.667.216</b>	<b>42.757</b>	<b>1.709.973</b>
Outras receitas	0	-	0	898	(1)	897
Reversão/(Constituição) de provisão para devedores duvidosos	-	-	-	(727)	-	(727)
Ajuste valor justo propriedades para investimento	100.020	57.630	157.650	1.667.045	42.758	1.709.803
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>	<b>(253.945)</b>	<b>230.544</b>	<b>(23.401)</b>	<b>(45.806)</b>	<b>5.644</b>	<b>(40.162)</b>
Outros	-	-	-	-	-	-
Insumos adquiridos de terceiros	(23.248)	(153)	(23.401)	(40.144)	(18)	(40.162)
Perda/recuperação de valores ativos	(230.697)	230.697	-	(5.662)	5.662	-
Outros	-	-	-	-	-	-
<b>Valor adicionado bruto</b>	<b>(132.049)</b>	<b>289.442</b>	<b>157.393</b>	<b>2.083.080</b>	<b>48.401</b>	<b>2.131.481</b>
<b>Retenções</b>	<b>(202)</b>	<b>(230.697)</b>	<b>(230.899)</b>	<b>(210)</b>	<b>(5.662)</b>	<b>(5.872)</b>
Retenções (depreciação)	(202)	-	(202)	(210)	-	(210)
Perda com Valor das Propriedades Para Investimento	-	(230.697)	(230.697)	-	(5.662)	(5.662)
<b>Valor adicionado líquido produzido</b>	<b>(132.251)</b>	<b>58.745</b>	<b>(73.506)</b>	<b>2.082.870</b>	<b>42.739</b>	<b>2.125.609</b>
<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>	<b>1.631.939</b>	<b>(38.468)</b>	<b>1.593.471</b>	<b>151.795</b>	<b>47</b>	<b>151.842</b>
Resultado de equivalência patrimonial	1.497.877	(38.901)	1.458.976	-	-	-
Receitas financeiras	134.062	433	134.495	151.795	47	151.842
Outros	-	-	-	-	-	-
<b>Valor adicionado para distribuição</b>	<b>1.499.688</b>	<b>20.277</b>	<b>1.519.965</b>	<b>2.234.665</b>	<b>42.786</b>	<b>2.277.451</b>
<b>Distribuição do valor adicionado</b>	<b>1.499.688</b>	<b>20.277</b>	<b>1.519.965</b>	<b>2.234.665</b>	<b>42.786</b>	<b>2.277.451</b>
<b>Pessoal</b>	<b>13.582</b>	<b>-</b>	<b>13.582</b>	<b>16.426</b>	<b>-</b>	<b>16.426</b>
Remuneração direta	12.734	-	12.734	15.136	-	15.136
Benefícios	469	-	469	721	-	721
Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS	379	-	379	569	-	569
<b>Impostos taxas e contribuições</b>	<b>170.175</b>	<b>19.981</b>	<b>190.156</b>	<b>717.769</b>	<b>14.550</b>	<b>732.319</b>
Federais	170.148	19.964	190.112	716.048	14.550	730.598
Municipais	27	17	44	1.721	-	1.721
<b>Remuneração do capital de terceiros</b>	<b>271.595</b>	<b>296</b>	<b>271.891</b>	<b>456.134</b>	<b>15</b>	<b>456.149</b>
Juros	136.098	295	136.393	321.833	2	321.835
Outros	135.497	1	135.498	134.301	13	134.314
Remuneração do capital próprio	1.044.336	-	1.044.336	1.044.336	-	1.044.336
Participação de Não Controladores	-	-	-	-	28.221	28.221

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013*

### 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 2013.

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

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

- **Comparativos diretos de dados de mercado** - Por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente. Estas evidências de mercado foram homogeneizadas através de ponderação de fatores, de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor. Na falta de elementos comparáveis, adotaram-se também os demais métodos para a definição do valor.
- **Método da renda | Capitalização direta** - Por essa metodologia, pressupõe-se a expectativa de retorno, ou rentabilidade esperada (*yield*), por um investidor em um determinado imóvel, ou seja, baseia-se no retorno pontual proporcionado sobre o investimento efetuado. Toma-se como parâmetro a receita potencial anual do imóvel, sobre a qual é aplicada taxa de atratividade (capitalização) coerentes com o mercado, refletindo o risco do investimento, e que resulta no valor disponível para a aquisição do mesmo.
- **Método da renda | Fluxo de caixa descontado** - Por essa metodologia é projetado à receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, por um período de 10 anos,

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013*

considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação. Para os casos em que o aluguel atual é superior ou inferior ao de mercado, são consideradas as revisões a mercado, nas datas de revisionais de cada contrato. Além disso, no caso de haver cobrança de aluguel percentual, as projeções consideram a maior entre as receitas auferidas.

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

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

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

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

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

### ***Impostos***

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

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

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013*

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

Para mais detalhes sobre impostos diferidos, vide Nota 12.

### **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	
	30/09/2013	31/12/2012 (Reapresentado)	30/09/2013	31/12/2012 (Reapresentado)
Caixa e bancos	1.933	2.965	443	16.077
Aplicações financeiras	564.154	195.901	839.287	559.546
	<b>566.087</b>	198.866	<b>839.730</b>	575.623

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 80% a 103,6% (2012 - 81% a 102,5%) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

## 5 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012 (Reapresentado)	30/09/2013	31/12/2012 (Reapresentado)
Aluguéis a Receber	14.161	6.362	48.620	53.424
Linearização de Receita de Aluguel	3.314	-	203.633	91.382
Quotas de Condomínio	-	2	-	4
Provisão para devedores duvidosos	-	(1.972)	(2.169)	(3.342)
	<b>17.475</b>	4.392	<b>250.084</b>	141.468

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013*

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:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012 (reapresentado)	30/09/2013	31/12/2012 (reapresentado)
Saldo no início do período	(1.972)	-	(3.342)	(806)
Incorporação ONEP	-	(1.972)	-	(1.996)
Complemento de provisão no período	-	-	(817)	(882)
Valores baixados da provisão	1.972	-	1.990	342
Saldo final do período	-	(1.972)	(2.169)	(3.342)

## 6 Tributos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012 (Reapresentado)	30/09/2013	31/12/2012 (Reapresentado)
Imposto de renda retido na fonte	104.063	60.593	137.074	87.346
Antecipação de IRPJ e CSLL	14.612	145	62.639	39.222
Pis e Cofins a compensar	735	815	1.978	2.269
Outros Impostos a Recuperar	3.511	3.491	7.138	7.043
	122.921	65.044	208.829	135.880

## 7 Investimentos

### 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 2013. O valor contábil do investimento em 30 de Setembro de 2013 era de R\$ 6.963.482 (R\$8.183.811 em 31 de dezembro de 2012) e o resultado de equivalência patrimonial de R\$416.850 para o período de nove meses findo naquela data (R\$ 1.458.976 em 30 de setembro de 2012) estão assim demonstrados:

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013*

	Ações / Quotas	Patrimônio Líquido	30/09/2013		31/12/2012		
			Resultado do Período	Valor contábil do investimento	Participação de não controladores	Resultado de equivalência patrimonial	Valor contábil do investimento (Reapresentado)
<b>Sociedades controladas diretas</b>							
BRPR I Empreendimentos e Participações Ltda.	101.241.499	269.085	11.067	269.085	-	11.067	259.233
BRPR II Empreendimentos e Participações Ltda.	33.015.999	144.702	8.939	144.702	-	8.939	139.660
BRPR III Empreendimentos e Participações Ltda.	23.784.999	126.963	7.107	126.963	-	7.107	122.426
BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda.	75.396.619	81.106	4.261	81.106	-	4.261	79.104
BRPR V Empreendimentos e Participações Ltda.	56.868.999	137.294	(6.975)	137.294	-	(6.975)	147.044
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	26.299.400	113.946	(5.164)	113.946	-	(5.164)	101.610
BRPR VIII Empreendimentos e Participações Ltda.	15.000.999	46.978	2.609	46.978	-	2.609	45.293
BRPR IX Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	-	-	-	2.258	68.993
BRPR X Empreendimentos e Participações Ltda.	50.085.309	160.725	9.831	160.725	-	9.831	205.531
BRPR XI Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	-	-	-	(63)	185
BRPR XIV Empreendimentos e Participações Ltda.	31.630.999	102.329	(6.136)	102.329	-	(6.136)	109.012
BRPR XV Empreendimentos e Participações Ltda.	8.670.999	24.673	2.155	24.673	-	2.155	22.519
BRPR XVI Empreendimentos e Participações Ltda.	108.031.999	252.549	(77)	252.549	-	(77)	254.077
BRPR XVII Empreendimentos e Participações Ltda.	5.500.999	11.507	(1.904)	11.507	-	(1.904)	15.839
BRPR XVIII Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	-	-	-	(254)	160.343
BRPR XX Empreendimentos e Participações Ltda.	24.120.058	68.016	(4)	68.016	-	(4)	68.020
BRPR XXI Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	-	-	-	7	506
BRPR XXII Empreendimentos e Participações Ltda.	42.019.130	51.817	1.266	51.817	-	1.266	60.281
BRPR XXIII Empreendimentos e Participações Ltda.	33.175.155	69.387	7.323	69.387	-	7.323	63.357
BRPR XXIV Empreendimentos e Participações Ltda.	98.816.472	207.167	843	207.167	-	843	210.260
BRPR XXV Empreendimentos e Participações Ltda.	201.520.999	493.646	19.367	493.646	-	19.367	461.380
BRPR XXVI Empreendimentos e Participações Ltda.	-	165.156	9.067	165.156	-	9.067	-
BRPR XXVII Empreendimentos e Participações Ltda.	333.560.000	695.320	59.692	695.320	-	59.692	597.444
BRPR XXVIII Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	-	-	-	(3)	57
BRPR XXIX Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	-	-	-	470	40.683
BRPR XXX Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	-	-	-	608	82.408
BRPR XXXI Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	-	-	-	508	127.056
BRPR XXXII Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	-	-	-	(1)	17
BRPR XXXIII Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	-	-	-	(2)	7
BRPR XXXIV Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	-	-	-	(2)	7
BRPR XXXV Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	-	-	-	(2)	7
BRPR XXXVI Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	-	-	-	(2)	7
BRPR XXXVII Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	-	-	-	2.924	134.234
BRPR 39 Empreendimentos e Participações Ltda.	2.459.462	4.804	(7.940)	4.804	-	(7.940)	12.744
BRPR 40 Empreendimentos e Participações Ltda.	28.125.240	25.230	5.108	25.230	-	5.108	19.622
BRPR 41 Empreendimentos e Participações Ltda.	838.164	8.289	(207)	8.289	-	(207)	7.994
BRPR 42 Empreendimentos e Participações Ltda.	110.121.943	279.868	26.450	177.852	102.013	17.771	225.081
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	33.927.013	25.980	734	25.980	-	734	25.247
BRPR 44 Empreendimentos e Participações Ltda.	1.220.369	70.338	7.119	70.338	-	7.119	62.219
BRPR 45 Empreendimentos e Participações Ltda.	1.618.449	928	(99)	928	-	(99)	1.027
BRPR 46 Empreendimentos e Participações Ltda.	2.933.782	93.591	1.979	93.591	-	1.979	91.164
BRPR 47 Empreendimentos e Participações Ltda.	233.198.261	632.425	83.473	632.425	-	83.473	537.452
BRPR 48 Empreendimentos e Participações Ltda.	17.260.499	58.798	(10.057)	58.798	-	(10.057)	68.858
BRPR 49 Empreendimentos e Participações Ltda.	1.618.449	27.279	8.299	27.279	-	8.299	18.980
BRPR 51 Empreendimentos e Participações Ltda.	23.193.414	155.702	(22.622)	155.702	-	(22.622)	183.019
BRPR 52 Empreendimentos e Participações Ltda.	9.240.406	26.476	2.856	26.476	-	2.856	23.102
BRPR 53 Empreendimentos e Participações Ltda.	2.002.318	151.790	10.527	151.790	-	10.527	143.230
BRPR 54 Empreendimentos e Participações Ltda.	15.292.126	208.517	32.003	208.517	-	32.003	176.514
BRPR 55 Empreendimentos e Participações Ltda.	4.858.969	17.319	505	17.319	-	505	16.814
BRPR 56 Empreendimentos e Participações Ltda.	5.684.787	87.108	4.586	87.108	-	4.586	84.101
BRPR 57 Empreendimentos e Participações Ltda.	510.000	43.814	3.076	43.814	-	3.076	40.738
BRPR 58 Empreendimentos e Participações Ltda.	1.061.487	9.457	(5.328)	9.457	-	(5.328)	14.285
BRPR 59 Empreendimentos e Participações Ltda.	15.603.666	26.462	(6.095)	26.462	-	(6.095)	32.497
BRPR 60 Empreendimentos e Participações Ltda.	13.286.321	28.723	10.006	28.723	-	10.006	18.217
BRPR 61 Empreendimentos e Participações Ltda.	62.699.238	114.674	(24.378)	55.288	59.386	(12.189)	67.477
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	46.151.629	10.307	(1.133)	10.307	-	(1.133)	13.440
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	13.299.465	13.114	(91)	13.114	-	(91)	13.204
BRPR 67 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	-	-	-	(10)	576
Ventura Brasil Empreendimentos imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	37.300	1.035.079
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	400.999	5.016	1.350	5.018	-	1.345	3.666
BRPR Participações S/A	151.000	81	(5)	80	-	(5)	88
<b>Fundos de investimento imobiliários</b>							
Fundo de investimento Ventura II	692.600	1.227.771	74.384	652.362	-	39.523	612.839
Fundo de investimento Comercial Progressivo II	2.976.700	447.816	57.237	447.816	-	57.237	421.759
Fundo de investimento Desenvolvimento II	1.000.000	676.247	29.466	676.247	-	29.466	636.178
Fundo de investimento imobiliário - Fil Pérola	0	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>				<b>6.963.481</b>	<b>161.399</b>	<b>416.850</b>	<b>8.183.811</b>

## Notas Explicativas

*BR Properties S.A.*  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013*

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

- b. Informações sobre os principais grupos de ativo, passivo e resultado das empresas controladas em 30 de Setembro de 2013.**

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
Relatório de revisão das informações trimestrais  
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013

	ATIVO			PASSIVO			
	Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Patrimônio líquido	Total
<b>Sociedades controladas diretas</b>							
BRPR I Empreendimentos e Participações Ltda.	11.393	418.000	429.393	26.231	134.078	269.085	429.393
BRPR II Empreendimentos e Participações Ltda.	18.719	235.000	253.719	6.997	102.020	144.702	253.719
BRPR III Empreendimentos e Participações Ltda.	7.569	198.837	206.406	11.603	67.840	126.963	206.406
BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda.	66.487	99.100	165.587	9.237	75.244	81.106	165.587
BRPR V Empreendimentos e Participações Ltda.	11.690	246.500	258.190	15.501	105.394	137.294	258.190
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	5.403	162.500	167.903	3.583	50.374	113.946	167.903
BRPR VIII Empreendimentos e Participações Ltda.	3.201	89.000	92.201	6.262	38.961	46.978	92.201
BRPR X Empreendimentos e Participações Ltda.	12.451	182.000	194.451	2.718	31.008	160.725	194.451
BRPR XI Empreendimentos e Participações Ltda.	2.446	166.000	167.446	187	34.055	133.203	167.446
BRPR XIV Empreendimentos e Participações Ltda.	3.250	155.500	158.750	3.627	52.793	102.329	158.750
BRPR XV Empreendimentos e Participações Ltda.	2.614	40.500	43.114	1.162	17.279	24.673	43.114
BRPR XVI Empreendimentos e Participações Ltda.	11.115	407.500	418.615	10.596	155.470	252.549	418.615
BRPR XVII Empreendimentos e Participações Ltda.	25.804	-	25.804	6.735	7.562	11.507	25.804
BRPR XX Empreendimentos e Participações Ltda.	4.098	163.000	167.098	4.078	95.004	68.016	167.098
BRPR XXII Empreendimentos e Participações Ltda.	3.271	81.000	84.271	2.209	30.245	51.817	84.271
BRPR XXIII Empreendimentos e Participações Ltda.	4.211	119.000	123.211	5.585	48.238	69.387	123.211
BRPR XXIV Empreendimentos e Participações Ltda.	9.573	317.000	326.573	5.424	113.981	207.167	326.573
BRPR XXV Empreendimentos e Participações Ltda.	41.988	790.992	832.980	31.551	307.783	493.646	832.980
BRPR XXVII Empreendimentos e Participações Ltda.	45.038	956.631	1.001.670	43.200	263.149	695.320	1.001.670
BRPR 39 Empreendimentos e Participações Ltda.	507	5.504	6.010	1	1.205	4.804	6.010
BRPR 40 Empreendimentos e Participações Ltda.	2.806	59.441	62.247	1.759	35.258	25.230	62.247
BRPR 41 Empreendimentos e Participações Ltda.	2.186	12.500	14.686	2.350	4.047	8.289	14.686
BRPR 42 Empreendimentos e Participações Ltda.	23.270	458.353	481.623	15.992	185.765	279.867	481.624
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	26.487	-	26.487	506	-	25.980	26.487
BRPR 44 Empreendimentos e Participações Ltda.	1.696	140.000	141.696	20.258	51.100	70.338	141.696
BRPR 45 Empreendimentos e Participações Ltda.	6.442	30.491	36.933	6.090	29.915	928	36.933
BRPR 46 Empreendimentos e Participações Ltda.	2.891	155.000	157.891	18.170	46.131	93.591	157.891
BRPR 47 Empreendimentos e Participações Ltda.	122.650	1.525.734	1.648.384	4.686	1.011.272	632.425	1.648.384
BRPR 48 Empreendimentos e Participações Ltda.	4.337	75.000	79.337	4.222	16.318	58.798	79.337
BRPR 49 Empreendimentos e Participações Ltda.	498	40.007	40.504	(0)	13.226	27.279	40.504
BRPR 51 Empreendimentos e Participações Ltda.	58.505	247.182	305.686	63.831	86.153	155.702	305.686
BRPR 52 Empreendimentos e Participações Ltda.	3.788	45.000	48.788	8.244	14.067	26.476	48.788
BRPR 53 Empreendimentos e Participações Ltda.	2.891	290.000	292.891	55.122	85.979	151.790	292.891
BRPR 54 Empreendimentos e Participações Ltda.	163	308.318	308.481	0	99.963	208.517	308.481
BRPR 55 Empreendimentos e Participações Ltda.	4.746	38.300	43.046	1.566	24.161	17.319	43.046
BRPR 56 Empreendimentos e Participações Ltda.	19.880	250.000	269.880	16.381	166.392	87.108	269.880
BRPR 57 Empreendimentos e Participações Ltda.	10.489	92.000	102.489	8.278	50.397	43.814	102.489
BRPR 58 Empreendimentos e Participações Ltda.	3.861	27.993	31.855	3.475	18.922	9.457	31.855
BRPR 59 Empreendimentos e Participações Ltda.	11.056	41.665	52.721	4.998	21.261	26.462	52.721
BRPR 60 Empreendimentos e Participações Ltda.	874	36.335	37.209	513	7.974	28.723	37.209
BRPR 61 Empreendimentos e Participações Ltda.	5.273	138.704	143.977	4.520	24.782	114.674	143.977
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	31.939	-	31.939	5.242	16.390	10.307	31.939
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	370	13.343	13.713	664	(64)	13.114	13.713
BRPR A Adm. de Ativos Imobiliários Ltda	8.202	16	8.218	3.201	-	5.016	8.218
BRPR Participações S/A	36	0	37	1	(47)	81	35
<b>Fundos de investimentos imobiliários</b>							
Fundo de investimento Ventura II	77.973	1.150.000	1.227.973	202	-	1.227.771	1.227.973
Fundo de investimento Imobiliário Comercial Progressivo II Desenvolvimento 2 Fil (JK D/E)	6.675	646.000	652.675	22.450	182.409	447.816	652.675
Fundo de investimento imobiliário - Fil Pérola	1.646	675.000	676.646	399	-	676.247	676.646
	-	-	-	-	-	-	-

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013*

	Receita bruta de aluguéis e serviços	Impostos, abatimentos e custos dos imóveis alugados	Despesas operacionais	Imposto de renda e contribuição social	Resultado de Não Controladores	Resultado do período
<b>Sociedades controladas diretas</b>						
BRPR I Empreendimentos e Participações Ltda.	27.756	2.296	(11.796)	2.597	-	11.067
BRPR II Empreendimentos e Participações Ltda.	17.066	1.534	(2.251)	4.342	-	8.939
BRPR III Empreendimentos e Participações Ltda.	10.564	841	(392)	2.223	-	7.107
BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda.	6.234	706	101	1.368	-	4.261
BRPR V Empreendimentos e Participações Ltda.	17.476	1.642	(28.225)	(5.417)	-	(6.974)
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	3.630	341	(9.556)	(1.103)	-	(5.164)
BRPR VIII Empreendimentos e Participações Ltda.	5.513	513	(1.717)	674	-	2.610
BRPR X Empreendimentos e Participações Ltda.	14.733	1.073	(1.441)	2.388	-	9.830
BRPR XI Empreendimentos e Participações Ltda.	5.407	49	4.050	3.568	-	5.840
BRPR XIV Empreendimentos e Participações Ltda.	6.991	650	(16.229)	(3.752)	-	(6.137)
BRPR XV Empreendimentos e Participações Ltda.	2.456	227	888	962	-	2.155
BRPR XVI Empreendimentos e Participações Ltda.	24.585	2.274	(24.824)	(2.437)	-	(76)
BRPR XVII Empreendimentos e Participações Ltda.	1.766	178	(3.307)	185	-	(1.904)
BRPR XX Empreendimentos e Participações Ltda.	11.260	1.499	(10.048)	(283)	-	(4)
BRPR XXII Empreendimentos e Participações Ltda.	5.886	544	(4.126)	(50)	-	1.266
BRPR XXIII Empreendimentos e Participações Ltda.	7.998	740	3.144	3.079	-	7.322
BRPR XXIV Empreendimentos e Participações Ltda.	18.084	1.725	(17.608)	(2.091)	-	843
BRPR XXV Empreendimentos e Participações Ltda.	36.699	2.407	(5.418)	9.508	-	19.367
BRPR XXVII Empreendimentos e Participações Ltda.	56.908	3.655	27.905	21.467	-	59.692
BRPR 39 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	(12.032)	(4.092)	-	(7.940)
BRPR 40 Empreendimentos e Participações Ltda.	4.296	397	4.207	2.998	-	5.108
BRPR 41 Empreendimentos e Participações Ltda.	1.574	146	(1.976)	(341)	-	(207)
BRPR 42 Empreendimentos e Participações Ltda.	13.494	-	28.448	15.492	8.678 <sup>F</sup>	17.771
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	1.084	351	-	734
BRPR 44 Empreendimentos e Participações Ltda.	9.414	438	622	2.480	-	7.118
BRPR 45 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	(95)	4	-	(99)
BRPR 46 Empreendimentos e Participações Ltda.	11.160	519	(9.848)	(1.186)	-	1.979
BRPR 47 Empreendimentos e Participações Ltda.	83.582	5.725	58.598	52.982	-	83.473
BRPR 48 Empreendimentos e Participações Ltda.	7.192	263	(23.605)	(6.617)	-	(10.058)
BRPR 49 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	12.581	4.282	-	8.299
BRPR 51 Empreendimentos e Participações Ltda.	31.642	1.503	(70.550)	(17.788)	-	(22.622)
BRPR 52 Empreendimentos e Participações Ltda.	3.117	168	807	901	-	2.856
BRPR 53 Empreendimentos e Participações Ltda.	21.698	1.009	(8.554)	1.607	-	10.527
BRPR 54 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	48.593	16.590	-	32.003
BRPR 55 Empreendimentos e Participações Ltda.	2.955	137	(2.216)	97	-	505
BRPR 56 Empreendimentos e Participações Ltda.	20.784	966	(15.517)	(285)	-	4.586
BRPR 57 Empreendimentos e Participações Ltda.	7.007	648	(2.399)	884	-	3.076
BRPR 58 Empreendimentos e Participações Ltda.	3.699	342	(11.857)	(3.173)	-	(5.328)
BRPR 59 Empreendimentos e Participações Ltda.	7.123	659	(14.387)	(1.828)	-	(6.096)
BRPR 60 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	658	16.148	5.484	-	10.006
BRPR 61 Empreendimentos e Participações Ltda.	3.205	117	(40.504)	(13.038)	(12.189) <sup>F</sup>	(12.189)
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	(1.133)	-	-	(1.133)
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	(91)	-	-	(91)
BRPR A Adm. de Ativos Imobiliários Ltda	6.394	911	(3.309)	825	-	1.350
BRPR Participações S/A	1	-	(6)	0	-	(5)
<b>Fundos de investimentos imobiliários</b>						
Fundo de investimento Ventura II	64.816	-	9.567	-	-	74.384
Fundo de investimento Imobiliário Comercial Progressivo II	40.019	-	17.218	-	-	57.237
Desenvolvimento 2 FII (JK D/E)	36	-	29.431	-	-	29.466

**Notas Explicativas**

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013*

**c. Movimentação dos investimentos**

	30/09/2013	31/12/2012 (Reapresentado)
<b>Saldo inicial</b>	<b>8.183.811</b>	3.325.731
(+) Adições (custo)	77.668	1.017.588
(+) Incorporação	<b>(1.522.229)</b>	2.640.116
(-) Baixas	<b>(10.000)</b>	(104.291)
(-) Recebimento de dividendos e JCP	<b>(182.619)</b>	(488.842)
(+/-) Equivalência Patrimonial de Empresas Incorporadas	<b>43.736</b>	-
(+/-) Equivalência Patrimonial	<b>373.115</b>	1.793.509
<b>Saldo final</b>	<b>6.963.482</b>	<b>8.183.811</b>

- (a) Em 31 de maio de 2013, a Companhia efetivou a proposta de reestruturação societária de suas controladas consistindo na incorporação das subsidiárias BRPR 67 Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A; BRPR IX Empreendimentos e Participações Ltda., BRPRXI Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR XII Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR XXI Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR XXVIII Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR XXIX Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR XXX Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR XXXI Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR XXXII Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR XXXIII Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR XXXIV Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR XXXV Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR XXXVI Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR XXXVII Empreendimentos e Participações Ltda. e Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Subsidiárias”) celebrados entre os administradores da Companhia e das Subsidiárias, bem como os atos e providências neles elencados.

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
Relatório de revisão das informações trimestrais  
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013

### 8 Propriedades para investimento

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012 (Reapresentado)	30/09/2013	31/12/2012 (Reapresentado)
<b>Saldo inicial</b>	<b>1.393.459</b>	157.935	<b>13.992.640</b>	5.253.543
(+) Aquisições (a)	-	107.671	-	854.514
(+) Custos retrofit (b)	101.711	118.296	174.979	407.582
(-) Baixas (c)	(442.000)	(372.547)	(488.200)	(136.092)
(-) Transferências IDV	-	-	-	(4.000)
(-) Outras Baixas (d)	(132)	-	(55.357)	-
(+) Ajuste a valor de mercado	4.330	(17.433)	134.971	1.824.964
(+) Aquisições de incorporação	1.886.913	1.399.537	-	5.792.129
<b>Saldo final</b>	<b>2.944.281</b>	1.393.459	<b>13.759.034</b>	13.992.640

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

- (a) No consolidado, refere-se basicamente à aquisição da Torre Leste do edifício Ventura (RJ). Na controladora se refere à aquisição do Galpão Anhanguera.
- (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) e do Panamérica Park II, construção do galpão DP Louveira VII (SP) e na construção dos edifícios Cidade Jardim (SP), Complexo JK – Torre B (SP), CES (RJ) e TNUIII (SP).
- (c) No exercício anterior, corresponde à venda do CESP Paulista para BRPR XXV (na controladora), ao valor das vendas de unidades autônomas de escritório do Edifício Cetenco Plaza (Conjuntos 175 a 188 e 205 a 248 e a venda do Edifício Paço do Ouvidor. No terceiro trimestre de 2013, tivemos a venda da totalidade das unidades do Edifício Pateo Bandeirantes.
- (d) Incluem valores incorridos de capex das obras oriundas da One Properties que estão sendo reembolsados pela WTorre S.A. conforme previsto no acordo de incorporação.

#### ii. Informações sobre as propriedades para investimento

O valor justo dos imóveis foi calculado por meio do método de Fluxo de Caixa Descontado (DCF), sendo calculado o valor presente com uma taxa de desconto seguindo o modelo CAPM (Capital Asset Pricing Model).

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

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

O modelo de fluxo de caixa descontado foi estimado com base nos fluxos de caixa individuais de cada imóvel, sendo considerado o valor atual do aluguel até o final do contrato e o valor do aluguel de mercado atual projetado até o final do período que a Companhia estima manter a propriedade em seu portfólio. Após isso, estão descontadas do fluxo o orçamento de custos a

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013*

incorrer - Capex, para os imóveis que estão em construção. As taxas de desconto utilizadas no cálculo do Fluxo de caixa (DCF) para os imóveis construídos e em construção foram:

	30/09/2013	31/12/2012
Crescimento de longo prazo em taxas reais de aluguel (%)	<b>De acordo com a condição específica do imóvel</b>	<b>De acordo com a condição específica do imóvel</b>
Taxa de desconto	8,25% a.a. - 13,5%a.a.	8,25% a.a. - 13,5%a.a.
Cap Rate	7,5% a.a. - 11%a.a.	7,5% a.a. - 11%a.a.

As premissas de receitas de locações com recebimentos mensais foram consideradas nos fluxos de caixa pelo seu último valor de recebimento e para as receitas de locações com recebimentos anuais foi considerado o último recebimento mais a atualização do índice do contrato até 30 de Setembro de 2013. Essas receitas foram consideradas no fluxo de caixa até o final do contrato de locação vigente, sendo que nos casos em que período do contrato vigente seja inferior ao “Hold period” as receitas de locações foram reajustadas no fluxo de caixa pelo valor de mercado atual disponibilizado por avaliadores especialistas no mercado imobiliário.

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

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

As propriedades para investimento são registradas a valor justo, que foi determinado com base em avaliações realizadas pela empresa CB Richard Ellis Ltda. (“CBRE”), avaliadores independentes, em 31 de dezembro de 2012 e por especialistas internos na data base de 30 de Setembro de 2013. As metodologias para a determinação do valor justo dos imóveis esta divulgada na Nota Explicativa nº 3.

Durante os períodos findos em 30 de Setembro de 2013 e 30 de setembro de 2012, os valores de locação apresentam os seguintes percentuais de crescimento real:

Segmento	<u>30/09/2013</u>	<u>30/09/2012</u>
Escritório	<b>10,20%</b>	25,70%
Galpões	<b>-7,90%</b>	7,30%

Com base nas análises da carteira de imóveis elaboradas pela Administração da Companhia, o saldo das propriedades para investimento de R\$ 13.759.034 em 30 de Setembro de 2013 reflete as condições de mercado naquela data.

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

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013*

### 9 Combinação de negócio

#### Descrição da transação

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

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

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

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 liquidas 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 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.

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013*

### 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.

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

<b>Valor justo das ações na data da incorporação</b>	<b>(A)</b>	<b><u>3.050.617</u></b>
Ativos circulante		<b>108.782</b>
Ativos não circulantes		<b>4.042.917</b>
Passivo circulante	-	<b>711.486</b>
Passivo não circulante	-	<b>995.635</b>
<b>Ativos líquidos adquiridos a valores justos</b>	<b>(B)</b>	<b><u>2.444.578</u></b>
<b>Ágio por rentabilidade futura</b>	<b>(A) - (B)</b>	<b><u><u>606.039</u></u></b>

O valor contábil do ativo intangível de rentabilidade futura com vida útil indefinida apurado nas combinações de negócios é de R\$ 606.039. O ativo intangível está baseado no valor de benefícios econômicos futuros oriundos das sinergias decorrentes da aquisição e do valor no poder de negociação com os locatários e financiadores. A Companhia analisou a recuperabilidade deste ativo considerando reduções nas taxas de juros dos empréstimos e financiamentos, à luz da análise de crédito que a Companhia é capaz de gerar neste momento e da estimativa de taxa de juros no país. Adicionalmente, foram considerados premissas para as sinergias administrativas adquiridas para os próximos 10 anos.

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

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
Relatório de revisão das informações trimestrais  
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013

## 10 Empréstimos e financiamentos

Ímóveis	Credor / Securitizadora	Encargos financeiros			Controladora		Consolidado	
		Índice	Cupom (%) a.a.	Vencimento final	30/09/2013	31/12/2012 (Reapresentado)	30/09/2013	31/12/2012 (Reapresentado)
<b>Cédula de crédito bancário - CCB</b>								
Complexo JK - Bloco B	Bradesco	IGPM	9,3	05/06/2017	143.968	177.763	143.968	177.763
Complexo JK - Bloco B	Bradesco	IGPM	9,3	05/06/2017	14.328	17.633	14.328	17.633
Edifício Icomap (a)	IBBA	IGPM	8,8	17/04/2017	-	-	8.193	9.312
Business Park Jundiá	IBBA	TR	9,9	17/08/2017	-	-	33.354	37.015
Autoshopping Piraporinha (f)	IBBA	TR	9,9	17/08/2017	-	-	8.402	9.324
Business Park Itapevi	IBBA	TR	9,9	17/08/2017	-	-	21.844	24.241
Edifício Alphaville	IBBA	TR	9,9	17/08/2017	-	-	14.703	16.316
Edifício Henrique Schauman	IBBA	TR	10,2	17/10/2017	-	-	26.738	27.761
Galpão Industrial Araucária (b)	IBBA	TR	9,9	17/08/2017	-	-	7.172	8.196
Edifício Bolsa RJ	IBBA	TR	9,9	17/08/2017	-	-	7.989	9.129
Edifício NumberOne (h)	IBBA	TR	10,2	17/08/2017	-	-	1.764	1.784
Edifício Isabella Plaza (g)	IBBA	TR	10,2	17/08/2017	-	-	2.173	2.221
Edifício Network Empresarial	IBBA	TR	10,2	17/08/2017	-	-	645	659
Edifício Midas	IBBA	TR	10,2	17/08/2017	-	-	2.738	2.798
Edifício Paulista Park (d)	IBBA	TR	10,2	17/08/2017	-	-	1.948	1.970
Edifício Paulista Plaza	IBBA	TR	10,2	17/08/2017	-	-	7.508	7.593
Edifício Joaquim Floriano (e)	IBBA	TR	10,2	17/08/2017	-	-	8.395	8.579
Edifício Olympic Tower	IBBA	TR	10,2	17/08/2017	-	-	3.956	4.000
Edifício Celebration	IBBA	TR	10,2	17/08/2017	-	-	16.160	16.515
Edifício Athenas (g)	IBBA	TR	10,2	17/08/2017	-	-	12.512	12.867
Galpões Jandira I e II	IBBA	CDI	1,3	17/08/2017	-	-	25.141	28.125
Edifício São Pedro	IBBA	TR	10,2	18/09/2017	-	-	9.363	9.670
Edifício Presidente Vargas	IBBA	TR	10,2	18/09/2017	-	-	8.617	9.797
Edifício Souza Aranha	IBBA	TR	10,2	17/01/2021	3.395	3.657	3.395	3.657
Cond. Ind. São José dos Campos	IBBA	TR	10,2	17/01/2018	-	-	14.924	16.185
Cond. Ind. São José dos Campos	IBBA	TR	10,2	17/01/2018	-	-	3.868	4.195
WTNU - Torre III	IBBA	TR	11,5	05/08/2023	-	-	93.864	90.090
<b>Cédulas de créditos imobiliários - CCI</b>								
Edifício Alexandre Dumas	CIBRASEC	TR	9,6	05/03/2020	12.497	-	12.497	13.475
DP Louveira III, IV	Brazilian Securities	TR	10,0	13/06/2020	45.443	-	45.443	48.917
DP Louveira V, VI	Brazilian Securities	TR	10,0	13/06/2020	40.924	-	40.924	44.052
DP Louveira VIII e IX	CIBRASEC	TR	9,6	12/09/2020	75.297	-	75.297	80.634
Edifício Raja Hills	Brazilian Securities	TR	10,0	20/12/2017	-	-	10.399	11.083
Edifício MV9	Brazilian Securities	TR	10,0	20/12/2017	-	-	16.817	17.923
Edifício Sylvio Fraga	Brazilian Securities	TR	10,0	20/12/2017	-	-	12.476	13.297
Galpão Industrial Paraná	Brazilian Securities	TR	10,0	20/12/2017	-	-	13.411	12.481
Edifício Comercial Indaiatuba	Brazilian Securities	TR	10,0	20/12/2017	-	-	19.558	20.845
Edifício Jacarandá/Manchete	RB Capital	TR	10,3	16/12/2020	-	-	264.921	283.328
DP Louveira I, II	Brazilian Securities	TR	10,5	04/08/2019	-	-	88.426	100.610
Galpão Industrial Sorocaba	CIBRASEC	TR	10,2	08/09/2021	-	-	7.422	7.857
Brazilian Business Park / TNU	Brazilian Securities	TR	10,0	07/07/2022	-	-	132.341	137.803
Edifício Ouvidor 107	CIBRASEC	TR	9,6	12/05/2020	-	-	15.804	17.002
DP Araucária	Brazilian Securities	TR	10,5	13/04/2020	-	-	31.410	33.857
CD Castelo	CIBRASEC	TR	9,6	27/02/2018	-	-	26.194	29.564
Edifício Santo Antonio e Edifício São José	Brazilian Mortgages	IGPM	6,0	17/01/2018	-	-	25.219	26.169
Ed. Águas Claras	RB Capital	IPCA	10,8	06/05/2025	-	-	39.225	40.068
Ed. Centro Empresarial Senado	IBBA	TR	10,5	18/12/2029	-	-	749.438	694.478
Galpão Suape II	IBBA	IGPM	13,6	30/06/2013	-	-	-	1.224
Galpão Suape II	Altere	IGPM	15,2	30/06/2013	-	-	-	3.197
Galpão Suape II	RB Capital	IGPM	18,3	30/06/2013	-	-	-	5.238
Galpão Resende	Santander	IGPM	9,7	01/01/2018	-	-	19.163	21.811
Galpão Industrial Queimados	RB Capital	IPCA	11,7	07/08/2019	-	-	17.913	19.546
Cotas do Fundo CPII	Mercado de Capitais / Brazilian Securities	TR	10,3	20/01/2021	-	-	196.948	210.150
<b>Certificado de recebíveis imobiliários - CRI</b>								
Galpão Duque de Caxias	Mercado de Capitais / BRPR 44	INPC	11,3	10/06/2016	-	-	31.518	39.527
Ed. Barra Funda	Mercado de Capitais / BRPR 45	IGPM	7,6	10/10/2017	-	-	35.932	32.902
Galpão SBC	Mercado de Capitais / BRPR 46	IGPM	12,5	03/05/2015	-	-	22.261	29.922
Galpão Palmares	Mercado de Capitais / BRPR 51 - 4ª Emissão	IGPM	9,5	10/11/2014	-	-	12.781	11.551
Varejo Barra da Tijuca	Mercado de Capitais / BRPR 51 - 3ª Emissão	IGPM	12,5	10/07/2015	-	-	10.050	14.203
Galpão Vinhedo	Mercado de Capitais / BRPR 51 - 1ª Emissão	IGPM	13,0	09/12/2014	-	-	39.790	35.058
Galpão DF	Mercado de Capitais / BRPR 51 - 2ª Emissão	INPC	13,8	10/12/2014	-	-	14.986	13.096
Varejo Marginal Tietê	Mercado de Capitais / BRPR 52	IGPM	12,5	11/02/2016	-	-	10.359	13.025
Ed. Churri Zaidan	Mercado de Capitais / BRPR 53	IGPM	13,0	03/07/2015	-	-	50.708	71.439
Ed. Porto Alegre	Mercado de Capitais / BRPR 55	IGPM	10,3	03/11/2020	-	-	21.987	19.717
Ed. Barra	Mercado de Capitais / BRPR 56	IGPM	9,5	07/03/2021	-	-	144.576	154.571

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
Relatório de revisão das informações trimestrais  
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013

Imóveis	Credor / Securitizadora	Encargos financeiros			Controladora		Consolidado	
		Índice	Cupom (%) a.a.	Vencimento final	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
<b>Cessão de direitos creditórios - CDC</b>								
CD Anhanguera	Santander	TR	9,6	20/12/2024	45.470	47.227	45.470	47.227
Galpão Suape I	IBBA	IGPM	11,7	30/11/2014			4.078	3.620
Edifício Comercial Plaza Centenário	IBBA	TR	9,9	25/05/2017			3.968	4.421
Condomínio Panamérica Park	IBBA	TR	9,9	25/05/2017			36.718	38.120
Edifício Glória	IBBA	TR	9,9	17/08/2017			18.838	20.075
Galpão Industrial Itapevi	IBBA	TR	10,2	09/04/2018			9.693	10.332
Ed. Paulista	Santander	TR	10,0	28/06/2024			132.687	139.541
<b>Debêntures a pagar</b>								
- (i)	Mercado de Capitais / Banco do Brasil - 1ª Emissão	%CDI	113,8	30/09/2015	0	61.144	0	61.144
Ventura - Torre Leste	Mercado de Capitais / 1ª Emissão BRPR / 1ª Tranche	CDI	1,1	15/07/2017	376.487	383.037	376.487	383.037
Ventura - Torre Leste	Mercado de Capitais / 1ª Emissão BRPR / 2ª Tranche	IPCA	5,9	15/07/2019	250.596	244.171	250.596	244.171
-	Mercado de Capitais / 2ª Emissão BRPR	CDI	0,6	11/12/2014	513.727	502.036	513.727	502.036
-	Mercado de Capitais / 3ª Emissão BRPR	CDI	0,8	23/03/2016	465.788		465.788	
<b>Capital de Giro</b>								
Capital de Giro	Santander	CDI	1,1	19/08/2019	95.078	106.359	95.078	106.359
Capital de Giro (j)	Santander	CDI	1,5	15/08/2013	0	247.628	0	247.628
Capital de Giro	Bradesco	IGPM	10,0	30/04/2018			11.885	13.663
Capital de Giro	HSBC	IGPM	10,0	30/04/2018			4.804	5.341
Capital de Giro	IBBA	IGPM	10,0	30/04/2018			5.740	6.497
Capital de Giro	IBBA	IGPM	10,0	30/04/2018			6.117	6.903
<b>Títulos de créditos</b>								
Bônus Perpétuo (c)	Mercado de Capitais	%CDI	113,6	-	659.518	595.732	659.518	595.732
<b>Total</b>					<b>2.742.516</b>	<b>2.386.387</b>	<b>5.401.044</b>	<b>5.322.862</b>
Encargos à amortizar					<b>(15.905)</b>	<b>(13.522)</b>	<b>(41.349)</b>	<b>(38.483)</b>
<b>Total dos Empréstimos CP+LP+Encargos</b>					<b>2.726.611</b>	<b>2.372.865</b>	<b>5.359.696</b>	<b>5.284.379</b>
Parcela vencível nos próximos 12 meses					<b>(168.236)</b>	<b>(394.451)</b>	<b>(409.308)</b>	<b>(711.246)</b>
<b>Passivo não circulante</b>					<b>2.558.375</b>	<b>1.978.414</b>	<b>4.950.388</b>	<b>4.573.133</b>

- (a) Este imóvel foi vendido em 2009 e a Companhia manteve o financiamento junto à instituição financeira, dando como garantia a hipoteca do Edifício Icomap (pertencente à controlada BRPR IX Empreendimentos e Participações Ltda.) e a cessão fiduciária dos recebíveis relativos aos contratos de locação deste edifício.
- (b) Este imóvel foi vendido em 2010 e a Companhia manteve o financiamento junto à instituição financeira, dando como garantia a hipoteca do Galpão Industrial Araucária (pertencente à controlada BRPR IX Empreendimentos e Participações Ltda.) e a cessão fiduciária dos recebíveis relativos aos contratos de locação deste edifício.
- (c) Apenas os cupons estão referenciados à variação do CDI, conforme a seguir comentado. Os bônus perpétuos estão registrados na controladora, com o saldo de R\$ 74.085 no passivo circulante e R\$ 585.432 no passivo não circulante em 30 de Setembro de 2013.
- (d) Este imóvel foi vendido durante o exercício de 2011.
- (e) Este imóvel foi vendido em 2011 e a Companhia manteve o financiamento junto à instituição financeira, dando como garantia a hipoteca do Edifício Topázio (pertencente à controlada BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda.) e a cessão fiduciária dos recebíveis relativos aos contratos de locação deste edifício.

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
Relatório de revisão das informações trimestrais  
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013

- (f) Este imóvel foi vendido em 2011 e a Companhia manteve o financiamento junto à instituição financeira, dando como garantia a hipoteca do Edifício Alphaville (pertencente à controlada BRPR I Empreendimentos e Participações Ltda.) e a cessão fiduciária dos recebíveis relativos aos contratos de locação deste edifício.
- (g) Estes imóveis foram vendidos em 2010 (Edifício Isabella Plaza) e 2011 (Edifício Athenas), passando a dívida atrelada a estes contratos a ser garantida pelos demais imóveis da BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda.
- (h) Este imóvel foi vendido parcialmente em 2010 e 2011 e a Companhia manteve o financiamento junto à instituição financeira, contudo, não foi necessário a substituição de alienação fiduciária do imóvel e da controlada garantidora em virtude de não ter ocorrido à alienação total do imóvel.
- (i) No dia 20 de março de 2013, a Companhia emitiu Notas Promissórias junto ao BB Investimentos no valor de R\$ 260.000. No dia 08 de maio de 2013, a Companhia efetuou a quitação antecipada referente a 2º emissão de Debentures da ONEP com vencimento original em 30/09/2015.
- (j) No dia 15/08/2013 a Companhia liquidou sua dívida de capital de giro junto ao Santander.

Conforme divulgado na Nota 20, a Companhia efetuou a contratação de um instrumento derivativo de proteção (*swap*) contra o risco cambial associado aos primeiros 20 (vinte) pagamentos trimestrais de juros sobre os bônus perpétuos emitidos em outubro de 2010 e em janeiro de 2011. Desta maneira, a dívida se mantém denominada em dólares norte americanos, porém, com juros referenciados à variação do CDI (conforme indicado na tabela acima). O saldo apropriado do bônus perpétuos de R\$659.517 esta reduzido pelo efeito a mercado do fluxo de juros no montante de R\$8.715.

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

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

### e. Vencimentos

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

	Controladora	Consolidado
	30/09/2013	30/09/2013
Set/14 em diante	505.004	657.740
2015	84.230	333.782
2016	723.045	956.504
2017	275.293	654.237
2018 em diante	970.802	2.348.125
<b>Total</b>	<b>2.558.375</b>	<b>4.950.388</b>

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013*

### f. Clausulas restritiva (Covenants)

#### *3º. Emissão de Debêntures*

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

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

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

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013*

Em 30 de Setembro de 2013, a Companhia e as controladas estavam adimplentes com todas as cláusulas restritivas exigidas.

### **2º. Emissão de Debêntures**

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

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

Em 30 de Setembro de 2013, a Companhia e as controladas estavam adimplentes com todas as cláusulas restritivas exigidas.

**Notas Explicativas**

**BR Properties S.A.**  
Relatório de revisão das informações trimestrais  
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013

**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.

	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
	<b>30/09/2013</b>	<b>30/09/2013</b>
Encargos financeiros brutos	5.767	8.609
Encargos financeiros capitalizados	(5.767)	(8.609)
Encargos financeiros líquidos	-	-
	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
	<b>30/09/2013</b>	<b>30/09/2013</b>
Saldo inicial	13.522	38.483
Encargos financeiros capitalizados	5.767	8.609
Encargos apropriados ao resultado	(3.384)	(5.743)
Saldo final	15.905	41.349

A taxa de capitalização utilizada na determinação do montante dos custos de empréstimos elegível à capitalização foi de 12,29% em 30 de Setembro de 2013, tendo o montante de R\$8.609 capitalizado nos nove meses do período.

**11 Obrigações por aquisição de imóveis**

	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
		(Reapresentado)
Edifício Icomap / Gaia (S.A) (b)	1.217	3.058
Galpão Jandira (BRPR I) (c)	740	740
CD Castelo (BRPR XVIII) (d)	-	1.055
CBA (e)	1.132	-
Edifício Manchete (BRPR XXVII) (a)	6.318	5.875
Outros	299	278
	9.706	11.006

- (a) Refere-se à retenção de pagamento proveniente da aquisição do edifício Manchete (RJ). O respectivo valor é atualizado pela variação do INCC conforme estabelecido em contrato. A liquidação do saldo ocorrerá quando o outorgante comprovar o cumprimento das cláusulas contratuais.
- (b) 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.

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013*

- (c) Esse saldo é referente à retenção de pagamento proveniente da aquisição do Galpão Jandira, sendo a liquidação do saldo sujeito as seguintes condições estabelecidas em contrato: i) averbação na matrícula da instituição da servidão de passagem para a Eletropaulo; ii) obter a renovação da CND e iii) regularização das matrículas 113.404, 113.411 e 113.408.
- (d) Em 30 de setembro de 2013, o saldo remanescente referente à retenção de pagamento proveniente da aquisição do Galpão Castelo foi liquidado.
- (e) Esse saldo se refere à retenção de pagamento proveniente da aquisição do Galpão Anhanguera até a entrega do protocolo das licenças e alvarás que se fizerem necessários para regularização do empreendimento. O respectivo valor é atualizado pela variação do INCC conforme estabelecido em contrato.

## 12 Imposto de renda e contribuição social

### Controladora

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

Em 30 de Setembro de 2013, o saldo de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social da controladora era de R\$ 151.279 (R\$174.416 em 31 de dezembro de 2012) e R\$404.147 do consolidado (R\$457.748 em 31 de dezembro de 2012). 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.

**Notas Explicativas**

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013*

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	30/09/2013	30/09/2012 (Reapresentado)	30/09/2013	30/09/2012 (Reapresentado)
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	209.448	1.231.885	307.074	1.770.100
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	(71.212)	(418.841)	(104.405)	(601.834)
<b>Ajustes para a puração da alíquota efetiva :</b>				
Crédito em razão da inclusão de JCP como despesas operacionais	-	-	26.404	-
Resultado de equivalência patrimonial	98.812	348.063	-	-
Créditos fiscais não constituídos de prejuízos fiscais e base negativa	-	(244.412)	(8.632)	(247.888)
<b>Exclusões /(Adições ) permanentes , líquidas</b>				
Perdas com Instrumentos Financeiros	(18.881)	(12.961)	(18.881)	(12.961)
Variação Cambial Líquida	(18)	(14.866)	(23)	(14.866)
Pagamento / Reversão Provisão para Gratificação	4.958	602	4.958	602
Ganhos com Alienação de Propriedades	(3.192)	-	(5.756)	(3.922)
Débito em razão da inclusão de JCP como receitas operacionais	(19.211)	-	(19.211)	-
Ganhos com Instrumentos Financeiros	16.193	14.898	16.193	14.898
Receita Financeira Não Realizada de FII	11.972	135.311	13.363	154.687
Outros	1.425	4.657	15.699	13.740
<b>Despesa com imposto de renda e contribuição social</b>	<b>20.847</b>	<b>(187.549)</b>	<b>(80.290)</b>	<b>(697.543)</b>
Imposto de renda e contribuição social diferidos	31.542	(187.369)	(29.469)	(663.149)
Imposto de renda e contribuição social correntes	(10.695)	(180)	(50.821)	(34.394)
<b>Total</b>	<b>20.847</b>	<b>(187.549)</b>	<b>(80.290)</b>	<b>(697.543)</b>

A composição da despesa de imposto de renda em 30 de Setembro de 2013 é a seguinte:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	30/09/2013	31/12/2012 (Reapresentado)	30/09/2013	31/12/2012 (Reapresentado)
Corrente	(10.695)	(180)	(50.821)	(34.394)
Diferido	31.542	(187.369)	(29.469)	(663.149)
<b>Total</b>	<b>20.847</b>	<b>(187.549)</b>	<b>(80.290)</b>	<b>(697.543)</b>

O saldo líquido de imposto de renda e contribuição social diferido passivo em 30 de Setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012 está assim demonstrado:

**Notas Explicativas**

**BR Properties S.A.**  
Relatório de revisão das informações trimestrais  
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	30/09/2013	31/12/2012 (Reapresentado)	30/09/2013	31/12/2012 (Reapresentado)
Ganho não realizado das quotas de FII	358.963	346.780	358.963	346.780
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	433.342	247.678	1.902.133	1.939.545
Diferenças temporárias (depreciação fiscal)	22.439	851	141.827	99.218
Linearização da receita de aluguel	729	-	17.255	4.385
Mais Valia de Ativos	2.011	-	2.052	-
Outros	21.684	27.988	33.067	38.414
<b>IR diferido passivo</b>	<b>839.168</b>	<b>623.297</b>	<b>2.455.297</b>	<b>2.428.342</b>
Varição cambial do valor principal do bônus perpétuo	(59.065)	(40.993)	(59.065)	(40.993)
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social (	-	(41)	(94.508)	(94.566)
Crédito tributário decorrente de ágio na incorporação	(293.735)	(314.018)	(293.735)	(314.018)
<b>IR diferido ativo</b>	<b>(352.800)</b>	<b>(355.052)</b>	<b>(447.308)</b>	<b>(449.577)</b>
<b>IR diferido líquido</b>	<b>486.368</b>	<b>268.245</b>	<b>2.007.989</b>	<b>1.978.765</b>

- (a) O imposto de renda e a contribuição social diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros atribuíveis às diferenças temporárias entre a base fiscal de ativos e passivos e seu respectivo valor contábil. As estimativas de recuperação dos créditos tributários (R\$293.735) foram baseadas nas projeções dos lucros tributáveis levando em consideração diversas premissas financeiras e de negócios previstos pela Companhia para os próximos exercícios. Consequentemente, essas estimativas estão sujeitas a não se concretizarem no futuro tendo em vista as incertezas inerentes a essas previsões.

De acordo com a expectativa da Administração da Companhia considerando os resultados apresentados até 30 de Setembro de 2013, os créditos tributários oriundos do prejuízo fiscal serão realizados no próximo exercício e os créditos tributários sobre o ágio nos próximos 10 anos.

**Benefício Fiscal**

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

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

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

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
Relatório de revisão das informações trimestrais  
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013

computado para fins de apuração do ganho de capital, depreciação, amortização ou exaustão, sendo a despesa decorrente desses atos, dedutível nas apurações do lucro real e base de cálculo da CSLL.

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

Em 30 de Setembro de 2013, o saldo de crédito tributário e custos provenientes dos ágios de mais valia de ativos nas aquisições ou incorporações, passíveis de dedutibilidade por amortização, estava demonstrado como abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
Credito tributário - Incorporação ONEP (a)	334.390	334.390	334.390	334.390
Dedutibilidade de mais valia de ativos - Efeito Fiscal (b)	149.338	149.338	152.080	152.080
Amortização	(42.666)	(20.372)	(42.666)	(20.372)
	<u>441.061</u>	<u>463.356</u>	<u>443.804</u>	<u>466.098</u>

## 13 Obrigações fiscais

Os saldos das obrigações fiscais estão representados conforme demonstrativo abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
		(Reapresentado)		(Reapresentado)
Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	26.402	94	71.944	27.296
Impostos sobre a receita - Pis e Cofins	15.886	10.898	20.408	14.942
Impostos Retidos	211	176	1.424	1.510
Impostos Parcelados	3.717	8.165	10.400	17.346
Outros impostos a recolher	45	46	99	68
<b>Total</b>	<u>46.261</u>	<u>19.379</u>	<u>104.275</u>	<u>61.162</u>
Circulante	46.261	17.762	102.099	55.225
Não Circulante	-	1.523	2.176	5.937

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
Relatório de revisão das informações trimestrais  
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013

### a. Impostos e contribuições parcelados

Durante o exercício de 2009 a W Torre São Paulo Empreendimentos Imobiliários Ltda., a qual foi cindida para a One Properties S.A., solicitou o parcelamento dos seus impostos e contribuições que estavam pendentes de liquidação junto a Secretaria da Receita Federal. Para o exercício de 2010 as controladas BRPR 42 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e BRPR 51 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 SA	227	1.049	1.710	731	3.717
BRPR 42	-	33	3.503	1.726	5.262
BRPR 51	-	-	1.044	376	1.420
<b>Total</b>	<b>227</b>	<b>1.082</b>	<b>6.257</b>	<b>2.833</b>	<b>10.399</b>
Circulante	227	1.072	4.770	2.154	8.224
Não Circulante	-	10	1.487	678	2.176
Saldo em 30 de Setembro de 2013	<b>227</b>	<b>1.082</b>	<b>6.257</b>	<b>2.833</b>	<b>10.399</b>
Saldo em 31 de Dezembro de 2012	<b>500</b>	<b>2.360</b>	<b>10.002</b>	<b>4.485</b>	<b>17.346</b>
Liquidações principal corrigido	(210)	(983)	(3.096)	(1.381)	(5.670)
Liquidações juros (fluxo)	(77)	(365)	(992)	(435)	(1.870)
Provisão de encargos	15	70	343	165	593
<b>Total</b>	<b>227</b>	<b>1.082</b>	<b>6.257</b>	<b>2.834</b>	<b>10.399</b>

## 14 Contingências

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

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

	Controladora 30/09/2013	Controladora 31/12/2012	Consolidado 30/09/2013	Consolidado 31/12/2012
Trabalhistas	-	-	-	163
Tributárias	19.343	18.090	20.161	18.805
<b>Total</b>	<b>19.343</b>	<b>18.090</b>	<b>20.161</b>	<b>18.968</b>
Depósitos Judiciais	(2.709)	(2.709)	(3.314)	(3.469)
<b>Total</b>	<b>16.634</b>	<b>15.381</b>	<b>16.847</b>	<b>15.499</b>

Impostos Indiretos - O principal valor que soma R\$ 20.161, refere-se à provisão consubstanciada no parecer de nossos consultores jurídicos, sobre a caracterização dos contratos

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013*

de mútuo como operação de créditos e, conseqüentemente, a incidência de tributos sobre este tipo de operações.

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

Em 30 de Setembro de 2013 os processos envolvendo as empresas controladas com possibilidade de perda possível totalizaram R\$ 16.929, conforme demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
Trabalhistas	3.184	184	3.334	334
Tributárias	-	-	8.092	3.601
Cíveis	-	-	5.504	5.504
<b>Total</b>	<b>3.184</b>	<b>184</b>	<b>16.929</b>	<b>9.439</b>

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

## 15 Patrimônio líquido

### a. Capital social

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

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

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

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013*

Na mesma data, o capital social teve um aumento de R\$525 representado por 40.218 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$13,05 e R\$179 representado por 10.411 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$17,14. O aumento é decorrente do exercício da opção de compra de ações de determinados beneficiários, outorgadas na forma do Primeiro e Segundo plano de opções aprovado em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 30 de abril de 2008, sendo aprovados pelo Conselho de Administração de 12 de fevereiro de 2010 e 17 de março de 2011.

Em 30 de abril de 2012 na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, a Companhia aprovou a distribuição de dividendos adicionais no montante de R\$60.000, correspondente aos resultados de 2011.

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

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

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

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

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013*

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

Em 30 de Setembro de 2013, o capital social integralizado de R\$ 2.356.704 (menos gastos com emissões de R\$ 47.288), está representado por 312.653.445 ações ordinárias, escriturais, sem valor nominal. Nesta mesma data, o limite de capital autorizado é de 650.000.000 de ações ordinárias.

### b. Reserva de capital

#### *Reserva de opções outorgadas*

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

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

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

### c. Reserva legal

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

### d. Reserva de lucros a realizar

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

O calculo é elaborado anualmente, sendo que em 31 de dezembro de 2012, a reserva de lucros a realizar totalizou R\$ 288.895.

### e. Dividendos

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

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013*

Em Assembleia Geral Ordinária Extraordinária realizada em 30 de abril de 2013 foi aprovado o pagamento de dividendos adicionais referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012 no montante de R\$160.000.

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

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

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

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

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

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

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

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013*

como a alocação das outorgas a determinados empregados da Companhia. Conforme Assembleia Geral Extraordinária realizada em 03 de fevereiro de 2010, os acionistas aprovaram o grupamento de todas as ações então emitidas pela Companhia, à razão de 4:1, e o cancelamento de todas as frações de ações porventura resultantes deste grupamento, em razão de que o total de opções de compra de ações deste programa passou a ser 161.812 opções de compra de ações.

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

- O preço de emissão ou preço de compra das ações a serem adquiridas pelos beneficiários do Programa 2010, caso exerçam a opção, será de R\$ 10,40 (dez reais e quarenta centavos) por ação, valor equivalente ao preço de subscrição aplicável ao aumento de capital da Companhia deliberado nos termos da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 06 de outubro de 2009, considerando-se o grupamento de ações (4 para 1) aprovado em AGE de 03/02/2010. O mencionado preço de exercício será corrigido monetariamente com base na variação do Índice Geral de Preços do Mercado - IGPM/FGV, e acrescido de juros de 4% a.a., desde a data da outorga até a data do efetivo exercício das opções;
- O primeiro Lote Anual poderá ser exercido total ou parcialmente pelos beneficiários a partir de 06 de outubro de 2010, e os demais anualmente, a partir de 06 de outubro de cada ano subsequente, mediante simples aviso a Companhia, acompanhado do pagamento do Preço de Exercício; e,
- O volume global autorizado para distribuição dentro do Programa 2010 ora aprovado é de 1.602.250 (um milhão, seiscentas e duas mil, duzentas e cinquenta) ações ordinárias da Companhia.

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

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

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013*

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

Em milhares de opções de compra de ações	1ª Outorga	2ª Outorga	3ª Outorga	4ª Outorga	5ª Outorga	6ª Outorga	Total
Total de opções de compra de ações emitidas	2.360	1.129	890	162	1.602	5.657	<b>11.800</b>
(-) Opções de compra de ações canceladas	-	-		(49)	(67)	(80)	<b>(196)</b>
(-) Exercício das opções de compra de ações	(2.070)	(1.129)	(14)	(65)	(426)	(40)	<b>(3.745)</b>
(=) saldo atual do número de opções de compra de ações em 30/09/2013	289	-	876	48	1.109	5.537	<b>7.859</b>
Valor de exercício da opção em 30/09/2013 - R\$	R\$ 9,13	R\$ 9,02	R\$ 19,69	R\$ 18,82	R\$ 14,67	R\$ 19,49	
Valor de mercado da ação em 30/09/2013 - R\$	R\$ 19,70	R\$ 19,70	R\$ 19,70	R\$ 19,70	R\$ 19,70	R\$ 19,70	

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

	30/09/2013		31/12/2012	
	Qtd.	Média ponderada preço de exercício	Qtd.	Média ponderada preço de exercício
Saldo inicial	<b>8.900</b>	<b>R\$ 15,59</b>	10.880	R\$ 14,07
Concedidas durante o exercício	-	<b>R\$ 0,00</b>	-	R\$ 0,00
Exercidas durante o exercício	<b>(1.040)</b>	<b>R\$ 10,07</b>	(1.893)	R\$ 9,29
Canceladas durante o exercício	-	<b>R\$ 0,00</b>	(88)	R\$ 18,19
Saldo final	<b>7.860</b>	<b>R\$ 18,45</b>	8.900	R\$ 15,59

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

	1ª Outorga	2ª Outorga	3ª Outorga	4ª Outorga	5ª Outorga	6ª Outorga
Data da Outorga	17/07/2007	31/08/2007	30/05/2008	29/08/2008	12/02/2010	17/03/2011
Volatilidade do preço da ação	3,01%	3,01%	3,01%	3,01%	3,01%	27,88%
Taxa de juro livre de risco	7,47%	7,47%	4,24%	4,24%	4,24%	10,73%
"Vesting period"	VESTED	VESTED	VESTED	VESTED	1,02 anos	2,46 anos
Número de opções	2.360	1.129	890	162	1.602	5.657
Valor justo (R\$MM) na data da outorga	3,183	1,491	0	0	0	10,804
Valor de exercício da opção em 30/09/2013 - R\$	R\$ 9,13	R\$ 9,02	R\$ 19,69	R\$ 18,82	R\$ 14,67	R\$ 19,49

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 2013, a Companhia reconheceu despesa de R\$ 1.435 (R\$ 2.795 em 30 de setembro de 2012).

**Notas Explicativas**

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013*

**16 Receita operacional líquida**

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012 (Reapresentado)	30/09/2013	31/12/2012 (Reapresentado)
Receitas de Aluguel	<b>90.536</b>	23.144	<b>712.401</b>	454.867
Receita de Prestação de Serviços	-	-	<b>6.394</b>	5.473
Linearização da Receita de Aluguéis	<b>820</b>	-	<b>34.223</b>	1.895
	<b>91.356</b>	23.144	<b>753.018</b>	462.236
Deduções da Receita Bruta				
Impostos Sobre a Receita	<b>(8.197)</b>	(2.109)	<b>(50.986)</b>	(31.511)
Abatimentos	-	-	<b>(1.316)</b>	(566)
<b>Receita Líquida</b>	<b>83.159</b>	21.035	<b>700.716</b>	430.159

**17 Despesas gerais e administrativas**

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2013	30/09/2012 (Reapresentado)	30/09/2013	30/09/2012 (Reapresentado)
Despesas com pessoal	<b>(9.905)</b>	(7.819)	<b>(13.179)</b>	(11.051)
Despesas de condomínio/vacância	<b>(944)</b>	(568)	<b>(10.709)</b>	(5.023)
Despesas com advogados e consultores	<b>(2.626)</b>	(2.545)	<b>(3.761)</b>	(3.452)
Despesas gerais e administrativas	<b>(8.278)</b>	(19.945)	<b>(19.942)</b>	(34.209)
	<b>(21.753)</b>	(30.877)	<b>(47.591)</b>	(53.735)

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

**Notas Explicativas**

**BR Properties S.A.**  
Relatório de revisão das informações trimestrais  
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013

**18 Resultado financeiro líquido**

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2013	30/09/2012 (Reapresentado)	30/09/2013	30/09/2012 (Reapresentado)
<u>Receitas financeiras</u>				
Aplicações Financeiras	14.220	35.433	32.999	52.696
Receita com Swap	17.677	42.660	17.677	42.660
MTM - Swap bônus perpétuos	-	-	-	-
MTM - Juros bônus perpétuos	-	-	-	-
Outras Receitas Financeiras	39	2.215	2.842	2.290
Receita de juros sobre mútuos	19	-	-	-
Variação cambial ativa	64.603	54.187	64.603	54.196
	<b>96.557</b>	<b>134.495</b>	<b>118.121</b>	<b>151.842</b>
<u>Despesas financeiras</u>				
Juros financeiros sobre empréstimos	(140.931)	(87.324)	(364.318)	(271.011)
Juros sobre Bônus Perpétuos	(46.696)	(42.081)	(46.696)	(41.992)
Encargos financeiros sobre empréstimos	(3.390)	(6.988)	(5.749)	(8.831)
Despesa com Swap	-	(35.011)	-	(35.011)
MTM - Swap bônus perpétuos	(22.293)	-	(22.293)	-
MTM - Juros bônus perpétuos	(9.358)	-	(9.358)	-
IOF	(15)	(990)	(50)	(1.042)
Outros	(535)	(468)	(1.450)	559
Despesa de juros sobre mútuos	-	-	-	-
Variação cambial passiva	(118.773)	(99.027)	(118.773)	(98.823)
	<b>(341.992)</b>	<b>(271.889)</b>	<b>(568.688)</b>	<b>(456.151)</b>

**Notas Explicativas**

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013*

**19 Partes Relacionadas (Controladora)**

	30/09/2013		31/12/2012 (reapresentado)	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
BRPR I Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	2.760	-	3.636	-
BRPR II Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	6.406	-
BRPR III Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	4.315	-	3.682	-
BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	5.579	-
BRPR V Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	6.931	-	5.623	-
BRPR VIII Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	1.463	-	797	-
BRPR X Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	9.839	-
BRPR XIV Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	0	-	534	-
BRPR XV Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	450	-	529	-
BRPR XVI Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	6.880	-
BRPR XVII Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	0	-	672	-
BRPR XXII Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	3.239	-
BRPR XXIII Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	2.175	-	2.667	-
BRPR XXIV Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	969	-	6.617	-
BRPR XXV Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	7.473	-	6.691	-
BRPR XXVII Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	4.814	-	12.105	-
BRPR XXIX Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	2.114	-
BRPR XXX Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	4.308	-
BRPR XXXI Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	3.284	-
BRPR XXXVII Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	-	-	4.482	-
BRPR 40 Empreendimentos e Participações Ltda. (c)	102	-	102	-
BRPR 41 Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	248	-	292	-
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	136	-	160	-
BRPR 44 Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	1.692	-	1.991	-
BRPR 46 Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	4.540	-	3.050	-
BRPR 48 Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	2.621	-	2.581	-
BRPR 51 Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	3.991	-	-	-
BRPR 52 Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	1.061	-	767	-
BRPR 53 Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	6.977	-	5.584	-
BRPR 56 Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	1.343	-	-	-
BRPR 57 Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	1.593	-	1.875	-
BRPR 60 Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	513	-	603	-
BRPR 61 Empreendimentos e Participações Ltda. (a)/(c)	3.694	-	3.697	-
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda. (b)	146	-	172	-
Fundo de investimento Comercial Progressivo II (a)	2.697	-	2.394	-
Outros	26	3	5	2
	<b>62.730</b>	<b>3</b>	<b>112.956</b>	<b>2</b>

- (a) Dividendos a Receber de Controladas
- (b) Juros Sobre Capital Próprio (JCP) a receber
- (c) Contas a Pagar entre Cias

**Notas Explicativas**

**BR Properties S.A.**  
Relatório de revisão das informações trimestrais  
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013

Os principais saldos de ativos e passivos de 30 de Setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012, 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.

Em 31 de março e 30 de junho de 2013, as sociedades investidas que optam pelo lucro real e são lucrativas, realizaram a distribuição de juros sobre capital próprio (JSCP) para a controladora no montante de R\$44.653 e R\$18.475, respectivamente, considerando os limites previstos na legislação fiscal (Lei nº 9.249/95). Em 30 de setembro de 2013, a Companhia não efetuou a distribuição de juros sobre capital próprio.

**Operações com acionistas**

Descrição	30/09/2013		31/12/2012	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Banco BTG Pactual				
Saldos bancários	-	118	548	681
Aplicações financeiras	86.424	92.885	-	11.103
<b>Total</b>	<b>86.424</b>	<b>93.003</b>	<b>548</b>	<b>11.784</b>
Resultado	30/06/2013		30/06/2012	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Receita sobre aplicação financeira	1.331	1.891	-	-
Banco BTG Pactual (i)	26.790	26.790	11.488	11.488
<b>Total</b>	<b>28.121</b>	<b>28.681</b>	<b>11.488</b>	<b>11.488</b>

- (i) O Banco BTG Pactual S.A. possui com a Companhia um contrato de arrendamento operacional de determinados andares no empreendimento Faria Lima em São Paulo.

O limite global de remuneração dos Administradores para o exercício financeiro 2013, aprovado na Assembleia Geral e Extraordinária realizada em 30 de abril de 2013, é de R\$ 15.114 (R\$ 10.771 em 2012). A remuneração do pessoal chave da Administração está assim demonstrada:

	Controladora	
	30/09/2013	30/09/2012
<b>Remuneração fixa anual</b>		
Salário ou pró labore	<b>5.046</b>	3.114
Benefícios diretos e indiretos	<b>81</b>	192
Plano de opções de compra de ações	<b>1.435</b>	2.795
<b>Total</b>	<b>6.562</b>	6.101

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013*

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

## 20 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 2013 e no exercício de 31 de dezembro de 2012, os 10 maiores locatários representam 56% e 57%, respectivamente da nossa receita bruta total.

Os principais riscos financeiros são:

### **Risco de taxas de juros**

As receitas e despesas da Companhia são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido aos impactos que essas alterações têm nas despesas de juros provenientes dos instrumentos de suas dívidas (cuja grande maioria foi contratada com taxas variáveis) e das receitas de juros geradas a partir dos saldos de suas aplicações financeiras. A Companhia procura mitigar estes riscos através da manutenção da totalidade de suas disponibilidades financeiras aplicadas também a taxas variáveis, e de um cuidadoso monitoramento da evolução prospectiva dos indexadores aplicados a seus ativos e receitas (principalmente o CDI e o IGP-M), comparativamente aos aplicáveis a seus passivos (principalmente a TR).

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013*

### Risco cambial

As despesas financeiras da Companhia são afetadas por mudanças na paridade cambial entre o real e o dólar norte americano, em razão da contratação de empréstimos em moeda estrangeira.

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

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

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

Estes títulos possuem, como característica adicional, uma opção de resgate (total ou parcial), exclusivamente por iniciativa do emissor, a partir do final do quinto ano de sua vigência, a 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	(650.803)	(8.715)	(659.518)
<b>Swap</b>	<b>Valor de Referência</b>	<b>Juros</b>	<b>Valor de Curva (em R\$)</b>	<b>Ajuste a mercado do fluxo de Juros</b>	<b>Saldo Contábil (em R\$)</b>
Receber	US\$ mil 285.000	10,17% a 10,29% a.a. + var. U	129.786	131.212	
Pagar	R\$ mil 477.369	108,9% a 116,4% do CDI	(125.141)	(101.980)	
		<b>Saldo</b>	<b>4.645</b>	<b>29.233</b>	<b>33.878</b>

Em 30 de Setembro de 2013, os contratos em aberto possuem vencimentos até 7 de outubro de 2015.

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013*

### Análise da sensibilidade dos instrumentos financeiros derivativos

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

As tabelas a seguir demonstram a análise de sensibilidade preparada pela Administração da Companhia e o efeito das operações em aberto em 30 de Setembro de 2013:

Indexador	Cenário de Ganho		Cenário provável	Cenário de Perda	
	Queda de 50%	Queda de 25%		Aumento de 25%	Aumento de 50%
Selic	4,50%	6,75%	9,00%	11,25%	13,50%
CDI	4,35%	6,53%	8,70%	10,88%	13,05%
Dólar	1,12	1,67	2,23	2,79	3,35
IGP-M	2,20%	3,30%	4,40%	5,50%	6,60%
INPC	2,85%	4,27%	5,69%	7,11%	8,54%
INCC	4,05%	6,07%	8,09%	10,11%	12,14%
IPCA	2,93%	4,40%	5,86%	7,33%	8,79%
TR	0,03%	0,04%	0,05%	0,06%	0,08%

Ativos e (passivos) líquidos	Resultado esperado		Efeito de ganho (perda) adicional em cenário adverso	
	Saldo líquido 30/set/13	com Índice provável	Aumento 25%	Aumento 50%
Selic	-	-	-	-
CDI	(579.914)	(50.453)	(12.613)	(25.226)
Dólar	(659.517) <sup>r</sup>	- <sup>r</sup>	(164.879) <sup>r</sup>	(329.759)
IGP-M	(537.956)	(23.670)	(5.918)	(11.835)
INPC	(55.275)	(3.145)	(786)	(1.573)
INCC	(5.875)	(475)	(119)	(238)
IPCA	(751.360)	(44.030)	(11.007)	(22.015)
TR	(1.678.112)	(839)	(210)	(420)
Total	(4.268.010)	(122.612)	(195.532)	(391.065)

**Notas Explicativas**

**BR Properties S.A.**  
Relatório de revisão das informações trimestrais  
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013

	Saldo em 30/09/2013	CDI	USD	IGP-M	INPC	INCC	IPCA	TR	Sem Indexador
<b>Ativos</b>									
Caixa e equivalentes de caixa	873.608	873.165 <sup>F</sup>	.	.	.	.	.	.	443
Caixa e bancos	443								443
Aplicações financeiras	839.287	839.287	-	-	-	-	-	-	-
Instrumentos Financeiros Derivativos	33.878	33.878	-	-	-	-	-	-	-
Contas a receber	250.148	-	-	251.955	-	-	-	-	(1.807)
Aluguéis a receber	48.322	-	-	48.322	-	-	-	-	-
Linearização	203.633	-	-	203.633	-	-	-	-	-
(-) Provisão para devedores duvidosos	(1.807)	-	-	-	-	-	-	-	(1.807)
<b>Total dos ativos com riscos financeiros</b>	<b>1.123.755</b>	<b>873.165</b>	<b>-</b>	<b>251.955</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.364)</b>
<b>Passivos</b>									
Empréstimos e financiamentos	(5.359.693)	(1.453.079)	(659.517)	(790.209)	(55.275) <sup>F</sup>	-	(751.360)	(1.678.112)	(13.489)
Empréstimos e financiamentos	(4.741.525)	(1.453.079)	-	(790.209)	(55.275)	-	(751.360)	(1.678.112)	(13.489)
Bônus perpétuos	(659.517)	-	(659.517)	-	-	-	-	-	-
Debêntures a pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Custos de transação	41.349	-	-	-	-	-	-	-	41.349
Obrigação por aquisição de imóveis	(9.706)	-	-	-	-	(5.875)	-	-	(5.131)
Adiantamento de clientes	(51.036)	-	-	-	-	-	-	-	(51.036)
<b>Total dos passivos com riscos financeiros</b>	<b>(5.420.436)</b>	<b>(1.453.079)</b>	<b>(659.517)</b>	<b>(790.209)</b>	<b>(55.275)</b>	<b>(5.875)</b>	<b>(751.360)</b>	<b>(1.678.112)</b>	<b>(28.308)</b>
<b>Ativos e passivos líquidos</b>	<b>(4.296.680)</b>	<b>(579.914)</b>	<b>(659.517)</b>	<b>(538.254)</b>	<b>(55.275)</b>	<b>(5.875)</b>	<b>(751.360)</b>	<b>(1.678.112)</b>	<b>(29.672)</b>

**Risco de liquidez**

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

**Mensuração do valor justo**

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

**Notas Explicativas**

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013*

	Valor contábil				Valor justo				
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado		
	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012	
		(reapresentado)	(reapresentado)		(reapresentado)		(reapresentado)		(reapresentado)
<b>Ativos financeiros</b>									
Caixa e equivalentes de caixa	566.087	198.866	839.730	575.623	566.087	198.866	839.730	575.623	
Instrumentos Financeiros Derivativos	33.878	57.078	33.878	57.078	33.878	57.078	33.878	57.078	
Contas a receber	17.475	4.392	250.084	141.468	17.475	4.392	250.084	141.468	
<b>Total</b>	<b>740.361</b>	<b>325.381</b>	<b>1.332.519</b>	<b>910.048</b>	<b>740.361</b>	<b>325.381</b>	<b>1.332.519</b>	<b>910.048</b>	
<b>Passivos financeiros</b>									
Empréstimos e financiamentos	(2.717.896)	(2.373.509)	(5.350.978)	(5.285.022)	(2.726.611)	(2.372.866)	(5.359.693)	(5.294.379)	
Contas a pagar	(12.432)	(4.513)	(22.872)	(12.476)	(12.432)	(4.513)	(22.872)	(12.476)	
<b>Total</b>	<b>(2.750.187)</b>	<b>(2.397.306)</b>	<b>(5.406.180)</b>	<b>(5.331.354)</b>	<b>(2.758.902)</b>	<b>(2.396.663)</b>	<b>(5.414.895)</b>	<b>(5.330.721)</b>	

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

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

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

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

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

- Nível 1 - Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;
- Nível 2 - Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis; e
- Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis. A composição abaixo demonstra ativos financeiros da companhia à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia de valorização

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013*

Descrição	Nível	Controladora		Consolidado	
		30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
Ativos financeiros					
Aplicações financeiras	2	564.154	195.901	839.287	559.546

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 2013 e 31 de dezembro de 2012, 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 2013 e 31 de dezembro de 2012.

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
Empréstimos e Financiamentos	2.726.611	2.372.866	5.359.693	5.284.379
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa	(566.087)	(198.866)	(839.730)	(575.623)
<b>Dívida Líquida (Caixa líquido das dívidas)</b>	<b>2.160.524</b>	<b>2.174.000</b>	<b>4.519.963</b>	<b>4.708.756</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>8.025.138</b>	<b>7.943.692</b>	<b>8.186.537</b>	<b>8.103.963</b>
<b>Patrimônio Líquido e dívida líquida</b>	<b>10.185.662</b>	<b>10.117.692</b>	<b>12.706.500</b>	<b>12.812.719</b>

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013*

### 21 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 2013.

#### 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:

	<u>30/09/2013</u>	<u>30/09/2012</u>
Numerador:		
Lucro líquido do exercício	230.295	1.044.336
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	<u>312.661.804</u>	<u>310.294.147</u>
Lucro líquido básico por ação - R\$	0,73656	3,36563

#### Lucro diluído por ação

	<u>30/09/2013</u>	<u>30/09/2012</u>
Numerador:		
Lucro líquido do exercício	230.295	1.044.336
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	312.661.804	310.294.147
Ajuste por opção de compras de ações	<u>522.166</u>	<u>4.292.058</u>
Média ponderada do número de ações (diluída)	<u>313.183.970</u>	<u>314.586.205</u>
Lucro líquido diluído por ação - R\$	0,73533	3,31971

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013*

### 22 Cobertura de seguros

Em 30 de Setembro de 2013, os seguros das propriedades para investimento são contratados pelos respectivos locatários, sendo a Companhia a beneficiária. Os valores dos seguros contratados diretamente pela Companhia são considerados suficientes, segundo a opinião de assessores especialistas em seguros, e estão assim demonstrados:

<u>Modalidade</u>	<u>30/09/2013</u> <u>Valor de Cobertura</u>
Incêndio / Roubo	740.377.193
Lucros cessantes	276.710.631
Responsabilidade Civil	280.000.000
Seguro de obras civís	266.641.275

### 23 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 2013, são os seguintes:

	<u>30/09/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Dentro de um ano	<b>756.207</b>	698.672
Após um ano, mas menos de cinco anos	<b>1.968.097</b>	1.953.851
Mais de cinco anos	<b>1.846.765</b>	1.522.814
	<b><u>4.571.070</u></b>	<u>4.175.337</u>

### 24 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.

### 25 Informações suplementares dos fluxos de caixa

**Notas Explicativas**

**BR Properties S.A.**  
Relatório de revisão das informações trimestrais  
Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013

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

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

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Relatório de revisão das informações trimestrais*  
*Trimestre findo em 30 de Setembro de 2013*

### 26 Eventos subsequentes

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

Em 16 de setembro de 2013, a Receita Federal do Brasil (RFB) emitiu a Instrução Normativa n° 1.397 definindo de forma geral que, para fins de apuração do lucro real e da base de cálculo da contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL) da pessoa jurídica sujeita ao RTT – Regime Tributário de Transição deve ser considerado os métodos e critérios contábeis vigentes em 31 de dezembro de 2007, dentre outras disposições.

Em 3 de outubro de 2013, representantes do Conselho Federal de Contabilidade (CFC), da Associação Brasileira de Companhias Abertas (ABRASCA), do Ibracon – Instituto dos Auditores Independentes do Brasil e do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), após reunião de discussão sobre a referida Instrução com o Secretário da Receita Federal, emitiram comunicado conjunto para divulgar a informação de que não haverá dupla contabilidade nem a tributação de dividendos, juros sobre capital próprio e equivalência patrimonial pela diferença entre critérios contábeis societários e fiscais até dezembro de 2013, e que a RFB informou também que serão agilizadas a emissão de Medida Provisória sobre a matéria tributada e a revisão da Instrução, para vigorar apenas a partir do exercício de 2014.

A Administração está avaliando os possíveis impactos decorrentes deste assunto.

**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 30/09/2013 (Em unidades de ações)	
Acionista	Ações Ordinárias		Ações Preferenciais		Total	
	Quantidade	%	Ações	%	Quantidade	%
Banco BTG Pactual S.A.	76.688.175	24,53%	-	-	76.688.175	24,53%
Fundação Petrobrás de Seguridade Social ("Petros")	26.544.600	8,49%	-	-	26.544.600	8,49%
W Torre S.A.	21.453.989	6,86%	-	-	21.453.989	6,86%
Government of Singapore Investment Corporation Pte Ltd.	20.255.913	6,48%	-	-	20.255.913	6,48%
<b>Ações em Tesouraria</b>	-	<b>0,00%</b>	-	-	-	<b>0,00%</b>
Outros	167.710.768	53,64%	-	-	167.710.768	53,64%
<b>Total</b>	<b>312.653.445</b>	<b>100,00%</b>	-	-	<b>312.653.445</b>	<b>100,00%</b>

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

ANEXO 4

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

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 30/09/2013						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)		Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidades)		Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
<b>Acionistas Titulares do Controle Difuso</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Administradores</b>	<b>2.874.841</b>	<b>0,92%</b>	-	-	<b>2.874.841</b>	<b>0,92%</b>
Conselho de Administração	4	0,00%	-	-	4	0,00%
Diretoria <sup>2</sup>	2.874.837	0,92%	-	-	2.874.837	0,92%
<b>Conselho Fiscal<sup>1</sup></b>	-	-	-	-	-	-
<b>Ações em Tesouraria</b>	<b>0</b>	-	-	-	<b>0</b>	-
<b>Outros Acionistas</b>	<b>309.778.604</b>	<b>99,08%</b>	-	-	<b>309.778.604</b>	<b>99,08%</b>
<b>Total</b>	<b>312.653.445</b>	<b>100%</b>	-	-	<b>312.653.445</b>	<b>100%</b>
<b>Ações em Circulação</b>	<b>309.778.604</b>	<b>99,08%</b>	-	-	<b>309.778.604</b>	<b>99,08%</b>

Notas:

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

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 30/09/2012						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)		Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidades)		Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
<b>Acionistas Titulares do Controle Difuso</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Administradores</b>	<b>1.330.287</b>	<b>0,43%</b>	-	-	<b>1.330.287</b>	<b>0,43%</b>
Conselho de Administração	153.166	0,05%	-	-	153.166	0,05%
Diretoria <sup>2</sup>	1.177.121	0,38%	-	-	1.177.121	0,38%
<b>Conselho Fiscal<sup>1</sup></b>	-	-	-	-	-	-
<b>Ações em Tesouraria</b>	<b>120.900</b>	-	-	-	<b>120.900</b>	-
<b>Outros Acionistas</b>	<b>308.856.209</b>	<b>99,53%</b>	-	-	<b>308.856.209</b>	<b>99,53%</b>
<b>Total</b>	<b>310.307.396</b>	<b>100%</b>	-	-	<b>310.307.396</b>	<b>100%</b>
<b>Ações em Circulação</b>	<b>308.856.209</b>	<b>99,53%</b>	-	-	<b>308.856.209</b>	<b>99,53%</b>

Notas:

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

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

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

### Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da BR Properties S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais –ITR referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2013, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2013 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais 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.

### Ênfase

#### Reapresentação dos valores correspondentes

Conforme mencionado na Nota Explicativa 2.21, em decorrência das mudanças nas práticas contábeis adotadas pela Companhia em 2013, os valores correspondentes referentes ao exercício anterior, apresentados para fins de comparação, foram ajustados e estão sendo reapresentados como previsto no CPC 23 - Práticas Contábeis, Mudanças de Estimativa e Retificação de Erro.

Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

### Outros assuntos

#### Demonstrações do valor adicionado

Revisamos, também, as Demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2013, preparadas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM - Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de acordo com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 28 de outubro de 2013

KPMG Auditores Independentes  
CRC 2SP014428/O-6

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

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

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM n.º 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as informações do trimestre findo em 30 de setembro de 2013, autorizando sua conclusão financeira nesta data.

São Paulo, 28 de Outubro de 2013.

Claudio Bruni  
Diretor Presidente

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

Martín Andrés Jaco  
Diretor sem Designação Específica

Marco Antonio Cordeiro  
Diretor sem Designação Específica

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

Nos termos da Instrução Normativa CVM 480/09, a Diretoria da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com a opinião expressa no relatório das informações trimestrais dos auditores independentes e com as informações trimestrais relativas a 30 de setembro de 2013.

São Paulo, 28 de outubro de 2013.

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