

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 31/03/2013	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2012 à 31/03/2012	9
--------------------------------	---

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

DFs Consolidadas

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

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

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

DMPL - 01/01/2012 à 31/03/2012	17
--------------------------------	----

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

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

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

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	89
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	90
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	91
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes	92
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 31/03/2013
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	311.613
Preferenciais	0
Total	311.613
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
1	Ativo Total	11.015.210	10.649.777
1.01	Ativo Circulante	679.064	457.946
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	372.570	198.866
1.01.03	Contas a Receber	4.860	4.392
1.01.03.01	Clientes	4.860	4.392
1.01.06	Tributos a Recuperar	77.769	65.044
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	77.769	65.044
1.01.07	Despesas Antecipadas	1.319	879
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	222.546	188.765
1.01.08.03	Outros	222.546	188.765
1.01.08.03.01	Imóveis disponíveis para venda	81	81
1.01.08.03.02	Adiantamentos para aquisição de imóveis	128	128
1.01.08.03.03	Contas a receber de partes relacionadas	0	110
1.01.08.03.04	Outros ativos circulantes	19.074	18.522
1.01.08.03.05	Instrumentos Financeiros	45.549	57.078
1.01.08.03.06	Dividendos e Juros Sobre Capital Próprio a Receber	157.714	112.846
1.02	Ativo Não Circulante	10.336.146	10.191.831
1.02.02	Investimentos	9.721.810	9.577.270
1.02.02.01	Participações Societárias	8.329.305	8.183.811
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	8.329.305	8.183.811
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.392.505	1.393.459
1.02.03	Imobilizado	8.297	8.522
1.02.04	Intangível	606.039	606.039

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
2	Passivo Total	11.015.210	10.649.777
2.01	Passivo Circulante	728.908	442.521
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	4.034	3.991
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	4.034	3.991
2.01.01.02.01	Salários e Encargos Sociais a Pagar	4.034	3.991
2.01.02	Fornecedores	3.711	4.513
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	3.711	4.513
2.01.03	Obrigações Fiscais	12.575	17.856
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	12.575	17.856
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	115	94
2.01.03.01.02	Impostos a Recolher	6.125	11.120
2.01.03.01.03	Impostos Parcelados	6.335	6.642
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	677.371	394.451
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	677.371	394.451
2.01.05	Outras Obrigações	18.826	10.468
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	3	2
2.01.05.02	Outros	18.823	10.466
2.01.05.02.05	Obrigações por Aquisição de Imóveis	3.000	3.058
2.01.05.02.06	Outros Passivos Circulantes	15.823	7.408
2.01.06	Provisões	12.391	11.242
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	12.391	11.242
2.01.06.01.05	Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	12.391	11.242
2.02	Passivo Não Circulante	2.251.056	2.263.564
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.965.686	1.978.415
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.965.686	1.978.415
2.02.02	Outras Obrigações	381	1.523
2.02.02.02	Outros	381	1.523
2.02.02.02.04	Impostos Parcelados	381	1.523
2.02.03	Tributos Diferidos	269.249	268.245
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	269.249	268.245
2.02.04	Provisões	15.740	15.381
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	15.740	15.381
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	15.740	15.381
2.03	Patrimônio Líquido	8.035.246	7.943.692
2.03.01	Capital Social Realizado	2.299.699	2.299.699
2.03.01.01	Capital Social	2.346.987	2.346.987
2.03.01.02	Gastos com Emissão de Ações	-47.288	-47.288
2.03.02	Reservas de Capital	2.995.577	2.994.916
2.03.04	Reservas de Lucros	2.649.077	2.649.077
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	90.893	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 31/03/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	12.164	2.991
3.01.01	Receita Líquida da Venda de Bens e/ou Serviços	12.164	2.991
3.03	Resultado Bruto	12.164	2.991
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	143.633	604.361
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-9.192	-6.867
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-7.454	-4.729
3.04.02.02	Honorários da Administração	-1.077	-850
3.04.02.04	Plano de Opção de Compra de Ações	-661	-1.288
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	93.991
3.04.04.01	Outras Receitas Operacionais	0	1
3.04.04.02	Ganho com Valor Justo das Propriedades para Investimentos	0	93.990
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-20.987	0
3.04.05.01	Outras Despesas Operacionais	-4.725	0
3.04.05.02	Perda com Valor Justo das Propriedades para Investimentos	-16.262	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	173.812	517.237
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	155.797	607.352
3.06	Resultado Financeiro	-63.861	20.234
3.06.01	Receitas Financeiras	27.957	67.080
3.06.02	Despesas Financeiras	-91.818	-46.846
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	91.936	627.586
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-1.043	-174.873
3.08.01	Corrente	-39	-79
3.08.02	Diferido	-1.004	-174.794
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	90.893	452.713
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	90.893	452.713
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,29168	2,47570
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,28967	2,33670

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 31/03/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012
4.01	Lucro Líquido do Período	90.893	452.712
4.03	Resultado Abrangente do Período	90.893	452.712

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 31/03/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	5.329	-6.675
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	2.983	17.520
6.01.01.01	Lucro Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido	91.936	627.586
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	1.064	632
6.01.01.03	Valor justo de Propriedades para investimentos	16.262	-93.990
6.01.01.04	Linearização das Receitas	-344	0
6.01.01.05	Juros e Variações Monetárias Sobre Empréstimos	55.199	12.917
6.01.01.06	Variação Cambial Líquida	-8.228	-15.104
6.01.01.07	Perdas (ganhos) com Instrumentos Financeiros Derivativos	-5.576	279
6.01.01.08	MTM Juros do Bônus Perpétuos	13.229	0
6.01.01.09	MTM do Swap	10.990	0
6.01.01.11	Plano de Opção de compra de Ações	661	1.288
6.01.01.12	Provisão para gratificação a empregados e administradores	1.149	1.149
6.01.01.15	Correções monetárias	453	0
6.01.01.20	Resultado de Equivalência Patrimonial	-173.812	-517.237
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	2.346	-24.195
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	-124	-2.872
6.01.02.02	Impostos a Recuperar	-12.724	-2.620
6.01.02.03	Adiantamento Para Aquisição de Imóveis	0	-5.026
6.01.02.04	Partes Relacionadas	-7	-2
6.01.02.05	Outros Ativos	15.050	-11.247
6.01.02.06	Contas a Pagar	-802	332
6.01.02.07	Obrigações por aquisição de Imóveis	-58	-2
6.01.02.08	Impostos e Contribuições	-4.995	175
6.01.02.09	Parcelamento de Impostos	-1.545	0
6.01.02.10	Contas a pagar partes relacionadas	0	2
6.01.02.11	Salários e encargos sociais a pagar	44	7.992
6.01.02.12	Provisão para Gratificação a Empreg e Adm	0	-10.000
6.01.02.14	Outros Passivos	7.507	-927
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-47.565	5.318
6.02.01	Investimentos em Controladas	-40.100	-41.370
6.02.02	Baixa de Investimentos em Controladas	0	8.250
6.02.03	Recebimento de Dividendos de Controladas	7.750	19.113
6.02.05	Aquisição de Imobilizado	0	-1.196
6.02.06	Baixa de Imobilizado	225	0
6.02.07	Aquisição de Propriedades para Investimentos	-15.440	-8.446
6.02.08	Caixa Líquido Adquirido de Investida Incorporada	0	28.967
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	215.940	-14.857
6.03.03	Tomadas de Empréstimos e Financiamentos	260.000	0
6.03.04	Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	-50.174	-13.699
6.03.06	Recebimento de Ganhos com Instrumentos Financeiros	6.114	0
6.03.07	Pagamento de Perdas com Instrumentos Financeiros	0	-1.158
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	173.704	-16.214
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	198.866	791.423

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 31/03/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	372.570	775.209

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 31/03/2013**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	2.299.699	2.994.916	2.649.077	0	0	7.943.692
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.299.699	2.994.916	2.649.077	0	0	7.943.692
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	661	0	0	0	661
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	661	0	0	0	661
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	90.893	0	90.893
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	90.893	0	90.893
5.07	Saldos Finais	2.299.699	2.995.577	2.649.077	90.893	0	8.035.246

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/03/2012**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	2.214.708	8.765	1.469.294	0	0	3.692.767
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.214.708	8.765	1.469.294	0	0	3.692.767
5.04	Transações de Capital com os Sócios	68.012	2.983.892	0	0	0	3.051.904
5.04.01	Aumentos de Capital	68.012	0	0	0	0	68.012
5.04.08	Plano de opção de compra de ações	0	1.287	0	0	0	1.287
5.04.09	Acervo líquido incorporado	0	1.649.094	0	0	0	1.649.094
5.04.10	Additional paid in capital	0	1.333.511	0	0	0	1.333.511
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	452.713	0	452.713
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	452.713	0	452.713
5.07	Saldos Finais	2.282.720	2.992.657	1.469.294	452.713	0	7.197.384

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 31/03/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012
7.01	Receitas	-2.904	97.274
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	13.358	3.284
7.01.02	Outras Receitas	-16.262	93.990
7.01.02.05	Ajuste valor justo propriedades para investimento	-16.262	93.990
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-8.530	-3.435
7.02.04	Outros	-8.530	-3.435
7.02.04.01	Insumos Adquiridos de Terceiros	-8.530	-3.435
7.03	Valor Adicionado Bruto	-11.434	93.839
7.04	Retenções	-6	0
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-6	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-11.440	93.839
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	201.769	597.273
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	173.812	517.237
7.06.02	Receitas Financeiras	27.957	80.036
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	190.329	691.112
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	190.329	691.112
7.08.01	Pessoal	4.624	4.130
7.08.01.01	Remuneração Direta	4.301	3.893
7.08.01.02	Benefícios	202	146
7.08.01.03	F.G.T.S.	121	91
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.996	174.469
7.08.02.01	Federais	2.895	174.464
7.08.02.03	Municipais	101	5
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	91.816	59.801
7.08.03.01	Juros	55.199	13.483
7.08.03.03	Outras	36.617	46.318
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	90.893	452.712
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	90.893	452.712

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
1	Ativo Total	15.900.899	15.554.854
1.01	Ativo Circulante	1.250.447	942.739
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	771.193	575.623
1.01.03	Contas a Receber	173.788	141.468
1.01.03.01	Clientes	173.788	141.468
1.01.06	Tributos a Recuperar	165.380	135.880
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	165.380	135.880
1.01.07	Despesas Antecipadas	16.808	15.141
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	123.278	74.627
1.01.08.03	Outros	123.278	74.627
1.01.08.03.01	Imóveis Disponíveis à Venda	4.360	6.100
1.01.08.03.02	Adiantamentos para Aquisição de Imóveis	313	313
1.01.08.03.04	Outros Ativos Circulantes	73.056	11.136
1.01.08.03.05	Instrumentos Financeiros	45.549	57.078
1.02	Ativo Não Circulante	14.650.452	14.612.115
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	4.865	4.758
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	4.865	4.758
1.02.02	Investimentos	14.031.097	13.992.640
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	14.031.097	13.992.640
1.02.03	Imobilizado	8.451	8.678
1.02.04	Intangível	606.039	606.039

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
2	Passivo Total	15.900.899	15.554.854
2.01	Passivo Circulante	1.075.998	872.505
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	5.518	5.775
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	5.518	5.775
2.01.01.02.01	Salários e Encargos Sociais a Pagar	5.518	5.775
2.01.02	Fornecedores	17.730	12.476
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	17.730	12.476
2.01.03	Obrigações Fiscais	52.578	55.225
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	52.578	55.225
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	29.883	27.296
2.01.03.01.02	Impostos a Recolher	11.665	16.519
2.01.03.01.03	Impostos Parcelados	11.030	11.410
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	930.619	711.246
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	930.619	711.246
2.01.05	Outras Obrigações	56.309	75.688
2.01.05.02	Outros	56.309	75.688
2.01.05.02.05	Obrigações por Aquisição de Imóveis	11.076	11.006
2.01.05.02.06	Outros Passivos Circulantes	45.233	64.682
2.01.06	Provisões	13.244	12.095
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	13.244	12.095
2.01.06.01.05	Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	13.244	12.095
2.02	Passivo Não Circulante	6.633.228	6.578.384
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	4.598.685	4.573.133
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	4.598.685	4.573.133
2.02.02	Outras Obrigações	9.099	10.987
2.02.02.02	Outros	9.099	10.987
2.02.02.02.03	Outros passivos não circulantes	5.050	5.050
2.02.02.02.04	Impostos Parcelados	4.049	5.937
2.02.03	Tributos Diferidos	2.009.518	1.978.765
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.009.518	1.978.765
2.02.04	Provisões	15.926	15.499
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	15.926	15.499
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	8.191.673	8.103.965
2.03.01	Capital Social Realizado	2.299.699	2.299.699
2.03.01.01	Capital Social	2.346.987	2.346.987
2.03.01.02	Gastos com Emissão de Ações	-47.288	-47.288
2.03.02	Reservas de Capital	2.995.577	2.994.916
2.03.04	Reservas de Lucros	2.649.077	2.649.077
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	90.893	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	156.427	160.273

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 31/03/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	225.926	101.192
3.01.01	Receita Líquida da Venda de Bens e/ou Serviços	225.926	101.192
3.03	Resultado Bruto	225.926	101.192
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	28.284	718.845
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-15.646	-13.899
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-13.834	-11.682
3.04.02.02	Honorários da Administração	-1.151	-929
3.04.02.04	Plano de Opção de Compra de Ações	-661	-1.288
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	48.876	732.744
3.04.04.01	Outras Receitas Operacionais	0	472
3.04.04.03	Ganho (perda) com Valor Justo das Propriedades Para Investimentos	48.876	732.272
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-4.946	0
3.04.05.01	Outras Despesas Operacionais	-4.946	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	254.210	820.037
3.06	Resultado Financeiro	-134.862	-15.867
3.06.01	Receitas Financeiras	34.888	73.163
3.06.02	Despesas Financeiras	-169.750	-89.030
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	119.348	804.170
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-34.449	-349.899
3.08.01	Corrente	-3.612	-4.988
3.08.02	Diferido	-30.837	-344.911
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	84.899	454.271
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	84.899	454.271
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	90.893	452.713
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-5.994	1.558
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,29168	2,47570
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,28967	2,33670

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 31/03/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	84.899	454.271
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	84.899	454.271
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	90.893	452.713
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-5.994	1.558

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 31/03/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	127.041	73.599
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	198.268	111.364
6.01.01.01	Lucro Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido	119.348	804.169
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	2.739	1.554
6.01.01.03	Valor Justo de Propriedades para Investimento	-48.876	-732.272
6.01.01.04	Linearização das Receitas	-21.468	-4.309
6.01.01.05	Juros e Variações Monetárias Sobre Empréstimos	131.744	53.966
6.01.01.06	Variação Cambial Líquida	-8.267	-15.104
6.01.01.07	Perdas (ganhos) com Instrumentos Financeiros Derivativos	-5.576	279
6.01.01.08	MTM dos Juros do Bônus Perpétuo	13.229	0
6.01.01.09	MTM do Swap	10.990	0
6.01.01.10	Participação de Não Controladores	2.149	0
6.01.01.11	Plano de Opção de compra de Ações	661	1.288
6.01.01.12	Provisão para gratificação a empregados e administradores	1.149	1.149
6.01.01.14	Provisão para devedores duvidosos	-322	644
6.01.01.15	Correções Monetárias	768	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-71.227	-37.765
6.01.02.01	Contas a Receber de Clientes	-10.782	-12.630
6.01.02.02	Impostos a Recuperar	-29.500	-9.250
6.01.02.03	Adiantamento para Aquisição de Imóveis	0	-5.026
6.01.02.05	Outros Ativos	-9.105	-3.232
6.01.02.06	Contas a Pagar	5.254	-2.193
6.01.02.07	Obrigações por aquisições de Imóveis	-58	-2
6.01.02.08	Impostos e Contribuições	-4.854	-5.347
6.01.02.09	Parcelamento de Impostos	-2.480	0
6.01.02.11	Salários e encargos sociais a pagar	-257	9.591
6.01.02.12	Provisão para Gratificação e Empregados e Adm.	0	-10.000
6.01.02.14	Outros Passivos	-19.445	324
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-42.972	75.348
6.02.04	Recebimento pela Venda de Propriedades para Investimentos	1.740	30.448
6.02.05	Aquisição de Imobilizado	0	-1.196
6.02.06	Baixa de Imobilizado	227	0
6.02.07	Aquisição de Propriedade para Investimentos	-44.939	-23.189
6.02.08	Caixa Líquido Adquirido de Investida Incorporada	0	69.285
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	111.501	-75.375
6.03.04	Tomadas de Empréstimos e Financiamentos	262.838	0
6.03.05	Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	-157.451	-74.217
6.03.06	Recebimento de Ganhos com Instrumentos Financeiros	6.114	0
6.03.07	Pagamento de Perdas com Instrumentos Financeiros	0	-1.158
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	195.570	73.572
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	575.623	1.032.350
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	771.193	1.105.922

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 31/03/2013**(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	0	661	0	0	0	661	2.149	2.810
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	661	0	0	0	661	0	661
5.04.09	Outros	0	0	0	0	0	0	2.149	2.149
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	90.893	0	90.893	-5.994	84.899
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	90.893	0	90.893	-5.994	84.899
5.07	Saldos Finais	2.299.699	2.995.577	2.649.077	90.893	0	8.035.246	156.427	8.191.673

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/03/2012**(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	2.214.708	8.765	1.469.294	0	0	3.692.767	0	3.692.767
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.214.708	8.765	1.469.294	0	0	3.692.767	0	3.692.767
5.04	Transações de Capital com os Sócios	68.012	2.983.892	0	0	0	3.051.904	0	3.051.904
5.04.01	Aumentos de Capital	68.012	0	0	0	0	68.012	0	68.012
5.04.08	Plano de opção de compra de ações	0	1.287	0	0	0	1.287	0	1.287
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	1.333.511	0	0	0	1.333.511	0	1.333.511
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	452.713	0	452.713	94.651	547.364
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	452.713	0	452.713	1.558	454.271
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	93.093	93.093
5.05.02.06	Participação dos não controladores	0	0	0	0	0	0	93.093	93.093
5.07	Saldos Finais	2.282.720	2.992.657	1.469.294	452.713	0	7.197.384	94.651	7.292.035

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 31/03/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012
7.01	Receitas	289.345	841.126
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	241.020	108.384
7.01.02	Outras Receitas	48.325	732.742
7.01.02.01	Outras Receitas	-220	470
7.01.02.04	Reversão/(Constituição) de provisão para devedores duvidosos	-331	0
7.01.02.05	Ajuste valor justo propriedades para investimento	48.876	732.272
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-12.430	-8.224
7.02.04	Outros	-12.430	-8.224
7.02.04.01	Insumos adquiridos de terceiros	-12.430	-8.224
7.03	Valor Adicionado Bruto	276.915	832.902
7.04	Retenções	-891	0
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-891	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	276.024	832.902
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	34.888	86.119
7.06.02	Receitas Financeiras	34.888	86.119
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	310.912	919.021
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	310.912	919.021
7.08.01	Pessoal	5.509	5.444
7.08.01.01	Remuneração Direta	5.015	5.036
7.08.01.02	Benefícios	322	227
7.08.01.03	F.G.T.S.	172	181
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	50.753	357.319
7.08.02.01	Federais	50.393	356.805
7.08.02.03	Municipais	360	514
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	169.751	101.988
7.08.03.01	Juros	131.745	54.884
7.08.03.03	Outras	38.006	47.104
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	84.899	454.270
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	90.893	452.712
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-5.994	1.558

Comentário do Desempenho

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas,

Em cumprimento as disposições legais e estatutárias em vigor, a Administração da BR Properties S.A. vem apresentar seus comentários e resultados referentes ao trimestre findo em 31 de março de 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

O primeiro trimestre de 2013 mostrou-se como mais um período de sólidos resultados operacionais para a Companhia, atingindo ganhos reais ainda robustos nas revisões/renovações dos contratos de locação e com a entrega de importantes projetos de sua carteira como o Centro Empresarial Senado – a nova sede da Petrobrás localizada na região central do Rio de Janeiro, o Complexo JK - Torres D&E – localizado em uma das regiões mais *premium* da cidade de São Paulo e o WTNU - Torre III, que está situado na Marginal do Rio Pinheiros em São Paulo e encontra-se inteiramente locado para a Allianz Seguros.

Durante o 1T13 a Companhia locou mais de 28 mil m² de ABL, tendo como destaques as locações dos imóveis Edifício Paulista e Galpão Gaia Terra, que contribuíram com 82% do espaço total locado no período. Este resultado demonstra que a demanda por imóveis comerciais de qualidade superior tem se mantido robusta, principalmente nas regiões mais líquidas e onde há barreiras de entradas para novos projetos.

No trimestre a Companhia obteve leasing spreads (líquidos de inflação) de 17,3% nos imóveis de escritórios e 5,4% nos imóveis industriais. Os números alcançados comprovam que a BR Properties continua se beneficiando da dinâmica favorável do mercado – onde há uma demanda reprimida por imóveis de qualidade nas principais regiões do país – o que possibilita a Companhia de atualizar contratos com valores defasados para níveis condizentes com as características técnicas e localização dos imóveis.

O portfólio fechou o trimestre com taxas de vacância financeira e física de 8,9% e 4,7%, respectivamente. O aumento nas taxas de vacância é explicado pela entrega do Complexo JK - Torres D & E, que atualmente encontra-se em processo de locação. Se excluíssemos o projeto do cálculo de vacância, as taxas de vacância financeira e física seriam de 3,1% e 2,9%, respectivamente. Ademais, a inadimplência do portfólio manteve-se em nível desprezível, atingindo 0,5% ao término do trimestre.

Em março a Companhia concluiu sua segunda emissão de notas promissórias comerciais, na qual captou R\$260.000 mil em série única, a taxa de CDI + 0,80% a.a., com prazo de 180 dias. Os recursos líquidos obtidos pela Companhia com a emissão serão integralmente utilizados para refinanciamento de dívidas e/ou recomposição de caixa. No mesmo mês a agência de rating Fitch Ratings elevou a nota da Companhia para 'AA-' e 'BB' em escala local e global, respectivamente.

Em termos de resultados, a receita líquida ao final do 1T13 totalizou R\$225.927 mil, o que corresponde a um aumento de 123% em relação ao mesmo período do ano passado. O forte crescimento registrado decorreu principalmente das receitas de locação das novas propriedades adicionadas ao portfólio a partir do 2T12. O EBITDA ajustado, excluindo despesas não caixa como provisão de bônus e plano de opções, alcançou R\$212.091 mil, aumento de 136% sobre o 1T12, com margem EBITDA ajustada de 94%, a maior de setor. Já o FFO ajustado excluindo despesas não caixa totalizou R\$77.236 mi, com margem de 34%;

Ao longo de 2013 é esperada uma melhora nas margens financeiras e operacionais à medida que os imóveis que estão prestes a serem entregues ou que foram recentemente entregues comecem a gerar receita de aluguel, uma vez que as despesas incorridas para administrá-los não aumentam nas mesmas proporções de suas receitas.

Comentário do Desempenho

A Receita Bruta consolidada totalizou R\$ 241.256 mil no 1T13, um aumento de 122% em relação ao 1T12.

Durante o primeiro 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\$ 217.820 mil, um aumento de 113% sobre o 1T12, e representando 90,3% da receita bruta consolidada;
- Receitas de Administração Predial: as receitas de administração predial totalizaram R\$ 1.968 mil, um aumento de 7% em relação ao 1T12, e representando 0,8% da receita bruta consolidada.
- Linearização da Receita: as receitas de linearização totalizaram R\$ 21.468 mil, um aumento de 398% em relação ao 1T12, e representando 8,9% da receita bruta consolidada.

A Receita Líquida consolidada totalizou R\$ 225.927 mil, um aumento de 123% em relação ao 1T12.

O EBITDA totalizou R\$ 254.209 mil no 1T13, uma redução de 69% em relação ao mesmo período do ano anterior, atingindo uma margem EBITDA de 113%, conforme demonstrado a seguir:

	<u>1T13</u>
Lucro Líquido do Exercício	90.893
Participações dos não controladores	(5.994)
Depreciação	-
Impostos Diferidos	30.837
Provisão para IR e CSLL	3.612
Resultado Financeiro Líquido	<u>134.862</u>
EBITDA	254.209
Margem EBITDA	<u>113%</u>
Outras Receitas/Despesas Operacionais	4.948
Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedades para Invest.	(48.876)
Provisão de Bônus	1.149
Provisão de Stock Option	<u>661</u>
EBITDA Ajustado	212.091
Margem EBITDA Ajustado	<u>94%</u>

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\$ 48.876 mil, apresentamos ao final do 1T13 um Lucro Líquido consolidado de R\$ 90.893 mil.

PRINCIPAIS FATOS OPERACIONAIS OCORRIDOS NO 1T13

Novas Locações

No 1T13, registramos novas locações de 28.380 m² de ABL, representando um acréscimo de aproximadamente R\$ 1.353 mil na Receita mensal consolidada.

Leasing spreads

No 1T13, foram obtidos leasing spreads líquidos de inflação de 17,3% nos imóveis de escritórios e 5,4% nos imóveis industriais.

Vacância

Mantivemos nossa taxa de vacância consideravelmente abaixo dos principais mercados comerciais do país, ao apresentar uma vacância financeira de 8,9% e física de 4,7% ao término do 1T13. Se

Comentário do Desempenho

excluíssemos a vacância das torres recém-entregues do Complexo JK, atualmente em processo de locação, a vacância financeira seria de 3,1%.

Empreendimentos em Construção

Panamérica Green Park

As obras de construção do primeiro bloco do complexo de escritórios Panamérica Green Park foram iniciadas no final de 2011, e encontra-se na fase de acabamentos finais. Sua entrega está prevista para o 2º trimestre de 2013.

DP Louveira 7

As obras do DP Louveira 7 encontram-se em fase de finalização da estrutura de concreto e início da cobertura. A entrega da propriedade está prevista para o 3º trimestre de 2013 e a mesma já se encontra 100% pré-locada.

Gaia Terra

A primeira fase do galpão Gaia Terra já se encontra em estágio de acabamentos da infraestrutura externa. A entrega da propriedade está prevista para o 2º trimestre de 2013 e a mesma encontra-se 75% pré-locada.

Complexo JK – Bloco B

O Complexo JK – Bloco B é um projeto de escritório “Triple A” de 30 mil m², que será erguido no terreno onde era localizada a extinta Daslu. As obras foram iniciadas no 3T12 encontra-se em estágio de execução da fundação. Sua entrega está prevista para o 2T14. O imóvel está localizado na Marginal Pinheiros, junto a Avenida Juscelino Kubitschek, uma das mais valorizadas regiões comerciais da cidade de São Paulo.

Empreendimentos Recém Entregues

Edifício Cidade Jardim

A obra do Edifício Cidade Jardim foi entregue no final do 1T13 e o imóvel já recebeu o “Habite-se. Com a conclusão do projeto, a Companhia adicionou mais um edifício classe Tripla A ao seu portfólio, com 6.792 m² de área bruta locável total. Aproximadamente 45% da área já se encontra locada.

WTNU - Torre III

O projeto WTNU - Torre III foi entregue ao término do 1T13. O WTNU III é uma torre de escritório AAA, localizado na cidade de São Paulo, na Marginal Pinheiros, junto à Ponte Eusébio Matoso. O empreendimento encontra-se 100% locado e possui uma localização estratégica, a poucos minutos de distância da região da Faria Lima e Berrini, além de estar ao lado de grandes shoppings centers (Eldorado e Villa-Lobos).

RECURSOS HUMANOS

O quadro de pessoal ao final do 1T13 era de 81 funcionários, todos empregados no endereço da Companhia na cidade de São Paulo/ SP, representando um aumento em relação ao 1T12, quando o quadro continha 71 funcionários. Vale ressaltar que os dados incluem os funcionários alocados tanto na holding quanto nos condomínios prediais.

DIREITOS DOS ACIONISTAS E DADOS DE MERCADO

Ao final do período, o valor patrimonial por ação da BR Properties, que é calculado ao dividir o Patrimônio Líquido da Companhia pelo número total de ações emitidas na época, totalizava R\$ 26,29/ação. As ações da Companhia são negociadas no ambiente do Novo Mercado na Bolsa de Valores de São Paulo (Bovespa), cuja cotação no fechamento do pregão do dia 28 de março de 2013 era de R\$ 22,40/ação.

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

Comentário do Desempenho

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

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

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

Durante o 1º. Trimestre de 2013, a KPMG Auditores Independentes não prestou nenhum outro serviço, que não os de revisão das informações trimestrais de 31 de março 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 31 de março de 2013.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

**Informações trimestrais
em 31 de Março de 2013**

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 31 de Março de 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 31 de Março de 2013 foram concluídas e aprovadas pela diretoria da Companhia em 30 de abril de 2013 e autorizadas para emissão de acordo com a resolução dos membros do Conselho de Administração em 06 de maio 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 31 de março 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 consequente extinção da One Properties e emissão aos seus acionistas, na proporção de suas participações na One Properties, de um total de 129.813.498 novas ações ordinárias da BR Properties.

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

2 Apresentação das informações trimestrais

2.1 Base de preparação das informações trimestrais individuais e consolidadas

As informações contábeis trimestrais consolidadas da Companhia, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao período findos em 31 de Março 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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 31 de Março de 2013

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 - Apresentação das Demonstrações Contábeis e IAS 27 para o conjunto completo de demonstrações contábeis.

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

2.2 Base de consolidação

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

	31/03/2013		31/12/2012 e 31/03/2012	
	% Participação	Critério de Consolidação	% Participação	Critério de Consolidação
Sociedades controladas diretas				
BRPR I Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR II Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR III Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR V Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR VIII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR IX Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR X Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XIV Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XV Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XVI Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XVII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XVIII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XX Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XXI Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XXII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XXIII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XXIV Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XXV Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XXVII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XXVIII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XXIX Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XXX Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XXXI Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XXXII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XXXIII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XXXIV Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XXXV Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XXXVI Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XXXVII Empreendimentos e Participações Ltda.	100,00	Integral	100,00	Integral

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 31 de Março de 2013

	31/03/2013		31/12/2012 e 31/03/2012	
	% Participação	Critério de Consolidação	% Participação	Critério de Consolidação
Sociedades controladas diretas				
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 Securitizado)	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR 46 Empreendimentos e Participações Ltda. (Wtorre NBSC Securitizado)	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	100,00	Integral
Ventura Brasil Empreendimentos imobiliários Ltda	100,00	Integral	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
Fundos de investimentos imobiliários				
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 FII (JK D/E)	100,00	Integral	100,00	Integral

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição, sendo esta a data na qual a Companhia obtém controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que esse controle deixe de existir. As informações financeiras das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora, utilizando políticas contábeis consistentes. Todos os saldos intergrupo, receitas e despesas e ganhos e perdas não realizados, oriundos de transações intergrupo, são eliminados por completo.

Os resultados das subsidiárias (inclusive Fundos de Investimento Imobiliário) durante os períodos encerrados em 31 de Março de 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 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:

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 31 de Março de 2013

		31/03/2013	31/03/2012 e 31/12/2012		
Controlada direta	Controlada indireta	% Participação	Critério de consolidação	% Participação	Critério de consolidação
Sociedades de controle indireto					
BRPR I Empreendimentos e Participações Ltda.	BRPR VI Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR XVIII Empreendimentos e Participações Ltda.	BRPR XXVI Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	Integral	99,99	Integral
BRPR III Empreendimentos e Participações Ltda.	Fundo de investimento Ventura II	2,03	Integral	2,03	Integral
BRPR X Empreendimentos e Participações Ltda.	Fundo de investimento Ventura II	9,57	Integral	9,57	Integral
BRPR XXV Empreendimentos e Participações Ltda.	Fundo de investimento Ventura II	16,87	Integral	16,87	Integral
BRPR XXVII Empreendimentos e Participações Ltda.	Fundo de investimento Ventura II	18,4	Integral	18,4	Integral
BRPR 42 Empreendimentos e Participações Ltda.	BRPR 38 Empreendimentos e Participações Ltda.	63,27	Integral	63,27	Integral

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.

Receita de venda de propriedade

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

Receita de juros

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

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

2.4 Conversão de saldos denominados em moeda estrangeira

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 31 de Março de 2013

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

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

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

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

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

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 31 de Março de 2013

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. 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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 31 de Março de 2013

uma combinação de negócios é, a partir da data de aquisição, alocado a cada uma das unidades geradoras de caixa que se espera sejam beneficiadas pelas sinergias da combinação, independentemente de outros ativos ou passivos da adquirida serem atribuídos a essas unidades.

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

2.9 Arrendamentos mercantis

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

2.10 Propriedades para investimento

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

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.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 31 de Março de 2013

2.12 Custos de captação

Custos de captação de recursos de terceiros

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

Custos na emissão de ações

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

2.13 Impostos

Imposto sobre receitas de aluguel e serviços prestados

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

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

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

Imposto de renda e contribuição social - correntes

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

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

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

Impostos diferidos

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 31 de Março de 2013

- 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.

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.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 31 de Março de 2013

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.

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).

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 31 de Março de 2013

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.

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.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 31 de Março de 2013

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:

- *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:

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 31 de Março de 2013

Hedge de valor justo

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 31 de Março de 2013

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 Entidades) na preparação das suas informações trimestrais de 31 de março 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 31 de março 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. *Balanço patrimonial*
- b. *Demonstração do resultado do exercício*
- c. *Demonstração do resultado abrangente*

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 31 de Março de 2013

BR Properties S.A.

Demonstrações de resultados

Período findo em 31 de março de 2012

(Em milhares de Reais, exceto lucro por ação)

	Controladora			Consolidado		
	Originalmente	Ajustes de	Reapresentado	Originalmente	Ajustes de	Reapresentado
	Apresentado	IFRS 10 e 11		Apresentado	IFRS 10 e 11	
31/03/2012	31/03/2012	31/03/2012	31/03/2012	31/03/2012	31/03/2012	
Receita operacional líquida	2.607	384	2.991	101.192	-	101.192
Lucro bruto	2.607	384	2.991	101.192	-	101.192
Receitas (despesas) operacionais						
Despesas gerais e administrativas	(4.685)	(44)	(4.729)	(11.666)	(16)	(11.682)
Honorários da administração	(850)	-	(850)	(929)	-	(929)
Plano de opção de compras de ações	(1.288)	-	(1.288)	(1.288)	-	(1.288)
Equivalência patrimonial	532.132	(14.895)	517.237	-	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	-	-	-	-	471	471
Resultado na venda de propriedades para investimento	-	-	-	-	-	-
Resultado com valor justo das propriedades para investimento	71.924	22.066	93.990	730.376	1.896	732.272
Lucro antes das receitas e despesas financeiras	599.840	7.511	607.351	817.685	2.351	820.036
Receitas financeiras	79.827	(12.747)	67.080	86.110	(12.947)	73.163
Despesas financeiras	(59.698)	12.852	(46.846)	(101.990)	12.960	(89.030)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	619.969	7.616	627.585	801.805	2.364	804.169
Imposto de renda e contribuição social	(167.256)	(7.616)	(174.872)	(349.092)	(807)	(349.899)
Lucro líquido do exercício	452.713	-	452.713	452.713	1.557	454.270
Lucro atribuído aos acionistas:						
Controladores	452.713	-	452.713	452.713	-	452.713
Não controladores	-	-	-	-	1.558	1.558
Lucro líquido básico por lote de mil ações - R\$	2,48		2,48	2,48		4,95
Lucro líquido diluído por lote de mil ações - R\$	2,34		2,34	2,34		4,67

Demonstrações de resultados abrangentes

Período findo em 31 de março de 2012

(Em milhares de Reais)

	Controladora			Consolidado		
	Originalmente	Ajustes de	Reapresentado	Originalmente	Ajustes de	Reapresentado
	Apresentado	IFRS 10 e 11		Apresentado	IFRS 10 e 11	
31/03/2012	31/03/2012	31/03/2012	31/03/2012	31/03/2012	31/03/2012	
Lucro líquido exercício	452.713		452.713	452.713		454.270
Outros resultados abrangentes						
Registros e efeitos relacionados aos resultados abrangentes	-		-	-		-
Total do resultado abrangente do exercício	452.713		452.713	452.713		454.270
Resultado abrangente atribuível á:						
Proprietários da controladora	452.713		452.713	452.713		452.713
Participações de não controladores	-		-	-		1.558

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 31 de Março de 2013

BR Properties S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto

Período findo em 31 de março de 2012

(Em milhares de Reais)

	Controladora			Consolidado		
	Originalmente Apresentado 31/03/2012	Ajustes de IFRS 10 e 11 31/03/2012	Reapresentado 31/03/2012	Originalmente Apresentado 31/03/2012	Ajustes de IFRS 10 e 11 31/03/2012	Reapresentado 31/03/2012
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(8.791)	2.117	(6.674)	74.042	(443)	73.599
Fluxo de caixa das atividades operacionais	14.103	3.541	17.644	101.942	9.546	111.488
Lucro líquido do exercício	452.713	123	452.836	452.713	123	452.836
Ajuste para reconciliação do lucro líquido do período com o caixa gerado pelas aplicações nas atividades operacionais						
Depreciação e amortização	70	562	632	73	1.481	1.554
Valor justo de propriedades para investimentos	(71.924)	(22.066)	(93.990)	(729.906)	(2.366)	(732.272)
Valor justo na alienação de propriedades para investimentos	-	-	-	-	-	-
Imposto de renda diferido	167.257	7.616	174.873	344.107	5.792	349.899
Linearização das receitas de aluguel	-	-	-	(4.309)	0	(4.309)
Resultado de equivalência patrimonial	(532.132)	14.895	(517.237)	-	-	-
Juros e variações monetárias sobre empréstimos	12.813	104	12.917	53.958	8	53.966
MTM juros do bônus perpétuos	-	-	-	-	-	-
Variação cambial líquida	(15.104)	0	(15.104)	(15.104)	-	(15.104)
Perdas e Ganhos com instrumentos financeiros derivativos	(878)	1.157	279	(878)	1.157	279
Outros ajustes	-	-	-	-	-	-
Provisão para gratificação a empregados e administradores	-	1.149	1.149	-	1.149	1.149
Participação de Não Controladores	-	-	-	-	1.558	1.558
Provisão para devedores duvidosos	-	-	-	-	644	644
Plano de opções de compra de ações	1.288	-	1.288	1.288	-	1.288
Variação nos ativos e passivos	(22.894)	(1.424)	(24.318)	(27.900)	(9.989)	(37.889)
Contas a receber de clientes	(2.873)	1	(2.872)	(11.986)	(644)	(12.630)
Impostos a recuperar	(2.600)	(20)	(2.620)	(9.251)	1	(9.250)
Partes relacionadas	(1)	-	(1)	-	-	-
Adiantamentos para aquisição de imóveis	(5.026)	0	(5.026)	(5.026)	0	(5.026)
Imóveis disponíveis a venda	-	-	-	-	-	-
Outros ativos	(11.787)	540	(11.247)	(3.144)	(88)	(3.232)
Contas a pagar	-	332	332	-	(2.193)	(2.193)
Impostos e contribuições	-	175	175	-	(5.347)	(5.347)
Obrigações por aquisição de imóveis	(2)	-	(2)	(2)	-	(2)
Salários e encargos sociais a pagar	-	7.992	7.992	-	9.591	9.591
Provisão para gratificação a empregados e administradores	(8.851)	(1.149)	(10.000)	(8.851)	(1.149)	(10.000)
Contas a pagar partes relacionadas	2	-	2	-	-	-
Outros passivos	8.244	(9.295)	(1.051)	10.360	(10.160)	200
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	4.552	(392)	4.160	72.065	2.125	74.190
Investimentos em controladas	(41.370)	-	(41.370)	-	-	-
Baixa de investimento em controladas	-	8.250	8.250	-	-	-
Recebimento de dividendos de controladas	19.113	-	19.113	-	-	-
Recebimento na venda de propriedades para investimentos	-	-	-	30.448	-	30.448
Aquisição de imobilizado	(436)	(760)	(1.196)	(437)	(759)	(1.196)
Baixa de imobilizado	-	-	-	-	-	-
Aquisição de propriedades para investimentos	(1.722)	(6.724)	(8.446)	(25.555)	2.366	(23.189)
Caixa líquido adquirido de investida incorporada	28.967	-	28.967	67.609	1.676	69.285
Recebimento de ganhos com instrumentos financeiros	-	-	-	-	-	-
Pagamento de perdas com instrumentos financeiros	-	(1.158)	(1.158)	-	(1.158)	(1.158)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	(13.530)	(169)	(13.699)	(74.210)	(7)	(74.217)
Aumento de capital social	-	-	-	-	-	-
Ganho e perda na venda de ações	-	-	-	-	-	-
Gastos com emissões de ações	-	-	-	-	-	-
Dividendos pagos	-	-	-	-	-	-
Tomada de empréstimos e financiamentos	-	-	-	-	-	-
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(13.530)	(169)	(13.699)	(74.210)	(7)	(74.217)
Aumento (diminuição) líquido no caixa e equivalentes de caixa	(17.769)	1.555	(16.214)	71.897	1.675	73.572
Saldo de caixa e equivalentes no início do exercício	786.689	4.734	791.423	1.032.350	0	1.032.350
Saldo de caixa e equivalentes no final do exercício	768.920	6.289	775.209	1.104.247	1.675	1.105.922
Aumento (diminuição) líquido no caixa e equivalentes de caixa	(17.769)	1.555	(16.214)	71.897	1.675	73.572

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 31 de Março de 2013

BR Properties S.A.

Demonstrações do valor adicionado

Período findo em 31 de março de 2012

(Em milhares de Reais)

	Controladora			Consolidado		
	Originalmente Apresentado 31/03/2012	Ajustes de IFRS 10 e 11 31/03/2012	Reapresentado 31/03/2012	Originalmente Apresentado 31/03/2012	Ajustes de IFRS 10 e 11 31/03/2012	Reapresentado 31/03/2012
Receitas	2.872		3.284	108.854		108.384
Receitas de aluguel e prestação de serviços	2.872	412	3.284	108.384	-	108.384
Outras	-	-	-	470	-	-
Outras receitas	-	93.990	93.990	-	732.742	732.742
Outras receitas	-	-	-	-	470	470
Reversão/(Constituição) de provisão para devedores duvidosos	-	-	-	-	-	-
Ajuste valor justo propriedades para investimento	-	93.990	93.990	-	732.272	732.272
Insumos adquiridos de terceiros	(3.322)	(113)	(3.435)	(8.137)	(87)	(8.224)
Outros	(3.322)	(113)	(3.435)	(8.137)	(87)	(8.224)
Insumos adquiridos de terceiros	-	(3.435)	(3.435)	-	(8.224)	(8.224)
Perda/recuperação de valores ativos	-	-	-	-	-	-
Outros	(3.322)	3.322	-	(8.137)	8.137	-
Valor adicionado bruto	(450)	94.289	93.839	100.717	732.185	832.902
Retenções	(70)	70	-	(73)	73	-
Retenções (depreciação)	(70)	70	-	(73)	73	-
Valor adicionado líquido produzido	(520)	-	(520)	100.644	732.258	832.902
Valor adicionado recebido em transferência	611.959	(14.686)	597.273	816.016	(729.897)	86.119
Resultado de equivalência patrimonial	532.132	(14.895)	517.237	-	-	-
Receitas financeiras	79.827	209	80.036	86.110	9	86.119
Outros	71.924	(71.924)	-	729.906	(729.906)	-
Valor adicionado para distribuição	683.363	7.749	691.112	916.660	2.361	919.021
Distribuição do valor adicionado	683.363	7.749	691.112	916.660	2.361	919.021
Pessoal	4.130	-	4.130	5.444	-	5.444
Remuneração direta	3.893	-	3.893	5.036	-	5.036
Benefícios	146	-	146	227	-	227
Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS	91	-	91	181	-	181
Impostos taxas e contribuições	166.822	7.647	174.469	356.513	806	357.319
Federais	166.819	7.645	174.464	355.997	808	356.805
Municipais	3	2	5	516	(2)	514
Remuneração do capital de terceiros	59.698	102	59.800	101.990	(3)	101.987
Juros	13.379	104	13.483	54.884	-	54.884
Outros	46.319	(2)	46.317	47.106	(3)	47.103
Remuneração do capital próprio	452.713	-	452.713	452.713	-	452.713
Participação de Não Controladores	-	-	-	-	-	1.558

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 31 de Março 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 requeram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

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

Estimativas e premissas

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

Valor justo das propriedades para investimento

A Companhia apresenta suas propriedades para investimento a valor justo, sendo as mudanças no valor justo reconhecidas na demonstração do resultado. A Companhia utilizou especialistas internos para 31 de Março de 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 31 de Março 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 31 de Março 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	
	31/03/2013	31/12/2012 (reapresentado)	31/03/2013	31/12/2012 (reapresentado)
Caixa e bancos	2.369	2.965	8.520	16.077
Aplicações financeiras	370.201	195.901	762.673	559.546
	<u>372.570</u>	<u>198.866</u>	<u>771.193</u>	<u>575.623</u>

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 31 de Março de 2013

primeira linha, remuneradas as taxas que variam de 75% a 103,5% (2012 - 81% a 102,5%) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

5 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2013	31/12/2012 (reapresentado)	31/03/2013	31/12/2012 (reapresentado)
Aluguéis a Receber	6.488	6.362	56.573	53.424
Linearização de Receita de Aluguel	344	-	120.879	91.382
Quotas de Condomínio	-	2	-	4
Provisão para devedores duvidosos	(1.972)	(1.972)	(3.664)	(3.342)
	<u>4.860</u>	<u>4.392</u>	<u>173.788</u>	<u>141.468</u>

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

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

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012
Saldo no início do período	(1.972)	-	(3.342)	(806)
Incorporação ONEP	-	(1.972)	-	(1.996)
Complemento de provisão no período	-	-	(331)	(882)
Valores baixados da provisão	-	-	9	342
	<u>(1.972)</u>	<u>(1.972)</u>	<u>(3.664)</u>	<u>(3.342)</u>

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 31 de Março de 2013

6 Impostos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2013	31/12/2012 (reapresentado)	31/03/2013	31/12/2012 (reapresentado)
Imposto de renda retido na fonte	73.194	60.593	106.530	87.346
Antecipação de IRPJ e CSLL	268	145	49.655	39.222
Pis e Cofins a compensar	815	815	2.220	2.269
Outros Impostos a Recuperar	3.492	3.491	6.975	7.043
	77.769	65.044	165.380	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 31 de Março de 2013. O valor contábil do investimento em 31 de Março de 2013 era de R\$8.329.305 (R\$8.183.811 em 31 de dezembro de 2012) e o resultado de equivalência patrimonial de R\$173.812 para o período de três meses findo naquela data (R\$ 517.237 em 31 de março de 2012) estão assim demonstrados:

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 31 de Março de 2013

	31/03/2013						31/12/2012
	Ações / Quotas	Patrimônio Líquido	Resultado do Período	Valor contábil do investimento	Participação de não controladores	Resultado de equivalência patrimonial	(reapresentado) Valor contábil do investimento
Sociedades controladas diretas							
BRPR I Empreendimentos e Participações Ltda.	101.241.499	259.881	1.484	259.881	-	1.484	259.233
BRPR II Empreendimentos e Participações Ltda.	33.015.999	139.949	2.571	139.949	-	2.571	139.660
BRPR III Empreendimentos e Participações Ltda.	23.784.999	123.933	3.174	123.933	-	3.174	122.426
BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda.	75.396.619	80.179	1.076	80.179	-	1.076	79.104
BRPR V Empreendimentos e Participações Ltda.	56.868.999	132.960	(12.336)	132.960	-	(12.336)	147.044
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	26.299.400	103.459	(1.651)	103.459	-	(1.651)	101.610
BRPR VIII Empreendimentos e Participações Ltda.	15.000.999	45.422	130	45.422	-	130	45.293
BRPR IX Empreendimentos e Participações Ltda.	15.208.710	70.194	1.201	70.194	-	1.201	68.993
BRPR X Empreendimentos e Participações Ltda.	100.450.999	207.080	4.975	207.080	-	4.975	205.531
BRPR XII Empreendimentos e Participações Ltda.	200.999	184	(1)	184	-	(1)	185
BRPR XIV Empreendimentos e Participações Ltda.	31.630.999	108.024	(988)	108.024	-	(988)	109.012
BRPR XV Empreendimentos e Participações Ltda.	8.670.999	22.873	354	22.873	-	354	22.519
BRPR XVI Empreendimentos e Participações Ltda.	108.031.999	244.673	(8.401)	244.673	-	(8.401)	254.077
BRPR XVII Empreendimentos e Participações Ltda.	5.500.999	14.865	(974)	14.865	-	(974)	15.839
BRPR XVIII Empreendimentos e Participações Ltda.	71.141.201	163.424	3.081	163.424	-	3.081	160.343
BRPR XX Empreendimentos e Participações Ltda.	24.120.058	68.147	127	68.147	-	127	68.020
BRPR XXI Empreendimentos e Participações Ltda.	100.999	510	4	510	-	4	506
BRPR XXII Empreendimentos e Participações Ltda.	42.019.129	57.924	(1.046)	57.924	-	(1.046)	60.281
BRPR XXIII Empreendimentos e Participações Ltda.	33.175.155	65.370	2.013	65.369	-	2.013	63.357
BRPR XXIV Empreendimentos e Participações Ltda.	98.816.472	202.682	(5.238)	202.682	-	(5.238)	210.260
BRPR XXV Empreendimentos e Participações Ltda.	201.520.999	469.301	6.326	469.301	-	6.326	461.380
BRPR XXVII Empreendimentos e Participações Ltda.	333.560.000	623.441	35.454	623.441	-	35.454	597.444
BRPR XXVIII Empreendimentos e Participações Ltda.	59.999	57	1	57	-	1	57
BRPR XXIX Empreendimentos e Participações Ltda.	31.453.000	44.166	(17)	44.166	-	(17)	40.683
BRPR XXX Empreendimentos e Participações Ltda.	1.975.243	80.908	(206)	80.908	-	(206)	82.408
BRPR XXXI Empreendimentos e Participações Ltda.	28.465.894	131.930	(95)	131.930	-	(95)	127.056
BRPR XXXII Empreendimentos e Participações Ltda.	29.999	17	-	17	-	-	17
BRPR XXXIII Empreendimentos e Participações Ltda.	9.999	6	(1)	6	-	(1)	7
BRPR XXXIV Empreendimentos e Participações Ltda.	9.999	6	(1)	6	-	(1)	7
BRPR XXXV Empreendimentos e Participações Ltda.	9.999	6	(1)	6	-	(1)	7
BRPR XXXVI Empreendimentos e Participações Ltda.	9.999	6	(1)	6	-	(1)	7
BRPR XXXVII Empreendimentos e Participações Ltda.	29.009.890	133.713	1.074	133.713	-	1.074	134.234

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 31 de Março de 2013

Sociedades controladas diretas

BRPR 39 Empreendimentos e Participações Ltda.	2.459.462	4.548	(8.196)	4.548	-	(8.196)	12.744
BRPR 40 Empreendimentos e Participações Ltda.	28.125.240	27.039	7.416	27.039	-	7.416	19.622
BRPR 41 Empreendimentos e Participações Ltda.	838.164	7.344	(651)	7.344	-	(651)	7.994
BRPR 42 Empreendimentos e Participações Ltda.	110.121.943	327.608	11.682	232.790	94.818	7.709	225.081
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	33.927.013	25.461	215	25.461	-	215	25.247
BRPR 44 Empreendimentos e Participações Ltda.	1.220.369	64.243	1.023	64.242	-	1.023	62.219
BRPR 45 Empreendimentos e Participações Ltda.	772.005	936	(91)	936	-	(91)	1.027
BRPR 46 Empreendimentos e Participações Ltda.	2.933.782	90.067	(1.806)	90.068	-	(1.806)	91.164
BRPR 47 Empreendimentos e Participações Ltda.	233.198.261	616.972	68.019	616.972	-	68.019	537.452
BRPR 48 Empreendimentos e Participações Ltda.	17.260.499	61.340	(7.015)	61.340	-	(7.015)	68.858
BRPR 49 Empreendimentos e Participações Ltda.	1.618.449	24.116	5.137	24.116	-	5.137	18.980
BRPR 51 Empreendimentos e Participações Ltda.	23.193.414	156.073	(22.251)	156.073	-	(22.251)	183.019
BRPR 52 Empreendimentos e Participações Ltda.	9.240.406	25.795	2.193	25.796	-	2.193	23.102
BRPR 53 Empreendimentos e Participações Ltda.	2.002.318	141.998	1.736	141.997	-	1.736	143.230
BRPR 54 Empreendimentos e Participações Ltda.	15.292.126	198.267	21.752	198.267	-	21.752	176.514
BRPR 55 Empreendimentos e Participações Ltda.	4.858.969	16.281	(533)	16.281	-	(533)	16.814
BRPR 56 Empreendimentos e Participações Ltda.	5.684.787	84.586	2.065	84.586	-	2.065	84.101
BRPR 57 Empreendimentos e Participações Ltda.	510.000	40.921	183	40.921	-	183	40.738
BRPR 58 Empreendimentos e Participações Ltda.	1.061.487	9.985	(4.300)	9.985	-	(4.300)	14.285
BRPR 59 Empreendimentos e Participações Ltda.	15.603.666	26.975	(5.582)	26.925	-	(5.572)	32.497
BRPR 60 Empreendimentos e Participações Ltda.	13.286.321	26.746	8.029	26.746	-	8.029	18.217
BRPR 61 Empreendimentos e Participações Ltda.	62.699.238	119.120	(19.932)	57.511	61.609	(9.966)	67.477
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	46.151.629	13.000	(439)	13.000	-	(440)	13.440
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	13.299.465	13.209	4	13.209	-	4	13.204
BRPR 67 Empreendimentos e Participações Ltda.	55.783	569	(6)	571	-	(6)	575
Ventura Brasil Empreendimentos imobiliários Ltda	413.542.325	1.043.764	25.922	1.043.764	-	25.922	1.035.079
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	400.999	4.125	458	4.124	-	458	3.666
BRPR Participações SA	151.000	87	-	88	-	-	88
Fundos de investimento imobiliários							
Fundo de investimento Ventura II	692.600	1.183.555	30.168	628.868	-	16.029	612.839
Fundo de investimento Comercial Progressivo II	2.976.700	438.012	24.003	438.012	-	24.003	421.759
Fundo de investimento Desenvolvimento II	1.000.000	652.436	10.658	652.436	-	10.658	636.178
Total			8.329.305	156.427	173.812	8.183.810	

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 31 de Março de 2013

b. Informações sobre os principais grupos de ativo, passivo e resultado das empresas controladas em 31 de Março de 2013.

	Ativo			Passivo			
	Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Patrimônio líquido	Total
Sociedades controladas diretas							
BRPR I Empreendimentos e Participações Ltda.	14.509	414.000	428.509	27.221	141.406	259.881	428.508
BRPR II Empreendimentos e Participações Ltda.	10.667	243.900	254.567	12.115	102.502	139.949	254.567
BRPR III Empreendimentos e Participações Ltda.	5.911	198.337	204.248	10.074	70.242	123.933	204.248
BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda.	74.948	98.100	173.048	16.616	76.252	80.179	173.048
BRPR V Empreendimentos e Participações Ltda.	8.451	244.500	252.951	13.585	106.405	132.960	252.951
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	3.773	154.500	158.273	2.691	52.123	103.459	158.273
BRPR VIII Empreendimentos e Participações Ltda.	2.252	87.500	89.752	5.359	38.971	45.422	89.752
BRPR IX Empreendimentos e Participações Ltda.	4.868	79.000	83.868	166	13.509	70.194	83.868
BRPR X Empreendimentos e Participações Ltda.	16.650	293.037	309.687	18.818	83.788	207.080	309.686
BRPR XI Empreendimentos e Participações Ltda.	3.532	160.000	163.532	561	32.936	130.035	163.532
BRPR XII Empreendimentos e Participações Ltda.	202	-	202	19	(1)	184	202
BRPR XIV Empreendimentos e Participações Ltda.	4.019	165.000	169.019	3.587	57.407	108.024	169.019
BRPR XV Empreendimentos e Participações Ltda.	1.839	39.000	40.839	1.110	16.856	22.873	40.839
BRPR XVI Empreendimentos e Participações Ltda.	24.173	407.500	431.673	16.889	170.111	244.673	431.673
BRPR XVII Empreendimentos e Participações Ltda.	2.694	25.000	27.694	1.530	11.299	14.865	27.694
BRPR XVIII Empreendimentos e Participações Ltda.	10.550	222.000	232.550	5.973	63.153	163.424	232.550
BRPR XX Empreendimentos e Participações Ltda.	3.179	166.300	169.479	3.478	97.853	68.147	169.479
BRPR XXI Empreendimentos e Participações Ltda.	517	-	517	7	-	510	517
BRPR XXII Empreendimentos e Participações Ltda.	14.106	80.000	94.106	5.724	30.457	57.924	94.106
BRPR XXIII Empreendimentos e Participações Ltda.	4.060	115.000	119.060	5.651	48.039	65.370	119.060
BRPR XXIV Empreendimentos e Participações Ltda.	13.918	315.000	328.918	11.516	114.720	202.682	328.918
BRPR XXV Empreendimentos e Participações Ltda.	32.476	773.992	806.469	26.466	310.701	469.301	806.469
BRPR XXVII Empreendimentos e Participações Ltda.	36.249	841.594	877.844	39.824	214.578	623.441	877.844
BRPR XXVIII Empreendimentos e Participações Ltda.	54	-	54	0	(3)	57	54
BRPR XXIX Empreendimentos e Participações Ltda.	4.927	63.500	68.427	3.227	21.034	44.166	68.427
BRPR XXX Empreendimentos e Participações Ltda.	4.267	150.500	154.767	9.431	64.428	80.908	154.767
BRPR XXXI Empreendimentos e Participações Ltda.	6.724	209.244	215.969	9.330	74.708	131.930	215.969
BRPR XXXII Empreendimentos e Participações Ltda.	17	-	17	0	-	17	17
BRPR XXXIII Empreendimentos e Participações Ltda.	6	-	6	0	-	6	6
BRPR XXXIV Empreendimentos e Participações Ltda.	6	-	6	0	-	6	6
BRPR XXXV Empreendimentos e Participações Ltda.	6	-	6	0	-	6	6
BRPR XXXVI Empreendimentos e Participações Ltda.	6	-	6	0	-	6	6
BRPR XXXVII Empreendimentos e Participações Ltda.	8.514	246.000	254.514	12.640	108.161	133.713	254.514

Notas Explicativas**BR Properties S.A.**
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 31 de Março de 2013

BRPR 39 Empreendimentos e Participações Ltda. (Wtorre Águ	501	5.124	5.624	0	1.076	4.548	5.624
BRPR 40 Empreendimentos e Participações Ltda. (Wtorre CV/	4.925	63.093	68.018	1.696	39.283	27.039	68.018
BRPR 41 Empreendimentos e Participações Ltda. (Wtorre CB)	872	12.500	13.372	2.157	3.870	7.344	13.372
BRPR 42 Empreendimentos e Participações Ltda. (Wtorre CJ)	79.283	442.548	521.830	16.716	177.508	327.607	521.831
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda. (Wtorre Coô	25.718	-	25.718	257	-	25.461	25.718
BRPR 44 Empreendimentos e Participações Ltda. (Wtorre CRJ	1.498	135.000	136.498	12.206	60.049	64.243	136.498
BRPR 45 Empreendimentos e Participações Ltda. (Wtorre FID	6.324	28.518	34.842	5.868	28.038	936	34.842
BRPR 46 Empreendimentos e Participações Ltda. (Wtorre NBS	4.395	155.000	159.395	17.056	52.272	90.067	159.395
BRPR 47 Empreendimentos e Participações Ltda. (Wtorre Petr	73.435	1.515.734	1.589.169	6.157	966.041	616.972	1.589.169
BRPR 48 Empreendimentos e Participações Ltda. (Wtorre Rec	9.570	85.000	94.570	13.491	19.739	61.340	94.570
BRPR 49 Empreendimentos e Participações Ltda. (Wtorre Res	503	35.206	35.710	(0)	11.594	24.116	35.710
BRPR 51 Empreendimentos e Participações Ltda.	51.231	264.394	315.625	64.935	94.617	156.073	315.625
BRPR 52 Empreendimentos e Participações Ltda.	1.619	45.000	46.619	7.244	13.580	25.795	46.619
BRPR 53 Empreendimentos e Participações Ltda.	2.580	287.000	289.580	37.086	110.495	141.998	289.580
BRPR 54 Empreendimentos e Participações Ltda.	282	292.606	292.888	0	94.621	198.267	292.888
BRPR 55 Empreendimentos e Participações Ltda.	2.950	37.000	39.950	1.459	22.210	16.281	39.950
BRPR 56 Empreendimentos e Participações Ltda.	3.849	250.000	253.849	12.206	157.057	84.586	253.849
BRPR 57 Empreendimentos e Participações Ltda.	6.444	90.000	96.444	7.783	47.740	40.921	96.444
BRPR 58 Empreendimentos e Participações Ltda.	1.333	30.294	31.627	3.099	18.543	9.985	31.627
BRPR 59 Empreendimentos e Participações Ltda.	10.667	45.630	56.297	3.995	25.327	26.975	56.297
BRPR 60 Empreendimentos e Participações Ltda.	1.515	32.370	33.885	513	6.626	26.746	33.885
BRPR 61 Empreendimentos e Participações Ltda.	4.211	146.704	150.916	4.292	27.503	119.120	150.916
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	38.186	-	38.186	5.310	19.875	13.000	38.186
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	466	13.343	13.809	664	(64)	13.209	13.809
BRPR 67 Empreendimentos e Participações Ltda.	518	92	610	9	31	569	609
Ventura Brasil Empreendimentos imobiliários Ltda	73.750	1.130.000	1.203.750	27.734	132.253	1.043.764	1.203.750
BRPR A Adm. de Ativos Imobiliários Ltda	10.791	19	10.809	6.684	-	4.125	10.809
BRPR Participações S/A	43	(0)	43	1	(47)	87	42
Fundos de investimentos imobiliários							
Fundo de investimento Ventura II	33.626	1.150.000	1.183.626	71	-	1.183.555	1.183.626
Fundo de investimento Imobiliário Comercial Progressivo II	15.361	636.500	651.861	21.644	192.205	438.012	651.861
Desenvolvimento 2 FII (JK D/E)	3.158	650.000	653.158	721	-	652.436	653.158

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 31 de Março de 2013

Demonstração do Resultado

	Receita bruta de alugueis e serviços	Impostos, abatimentos e custos dos imóveis alugados	Despesas operacionais	Imposto de renda e contribuição social	Resultado de Não Controladores	Resultado do período
Sociedades controladas diretas						
BRPR I Empreendimentos e Participações Ltda.	8.986	668	(7.456)	(623)	-	1.485
BRPR II Empreendimentos e Participações Ltda.	6.172	515	(2.938)	149	-	2.571
BRPR III Empreendimentos e Participações Ltda.	3.438	257	675	682	-	3.174
BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda.	2.049	234	(201)	538	-	1.076
BRPR V Empreendimentos e Participações Ltda.	5.819	546	(24.863)	(7.255)	-	(12.336)
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	1.225	114	(3.260)	(499)	-	(1.650)
BRPR VIII Empreendimentos e Participações Ltda.	2.050	190	(1.814)	(84)	-	130
BRPR IX Empreendimentos e Participações Ltda.	1.823	66	(395)	161	-	1.201
BRPR X Empreendimentos e Participações Ltda.	5.740	353	(67)	345	-	4.975
BRPR XI Empreendimentos e Participações Ltda.	344	-	1.045	620	-	768
BRPR XII Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	(1)	-	-	(1)
BRPR XIV Empreendimentos e Participações Ltda.	2.132	198	(3.525)	(604)	-	(987)
BRPR XV Empreendimentos e Participações Ltda.	727	67	(159)	147	-	355
BRPR XVI Empreendimentos e Participações Ltda.	7.500	694	(20.567)	(5.360)	-	(8.402)
BRPR XVII Empreendimentos e Participações Ltda.	660	62	(2.083)	(511)	-	(974)
BRPR XVIII Empreendimentos e Participações Ltda.	4.168	386	(241)	460	-	3.081
BRPR XX Empreendimentos e Participações Ltda.	3.718	510	(3.113)	(31)	-	127
BRPR XXI Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	5	1	-	4
BRPR XXII Empreendimentos e Participações Ltda.	2.218	205	(4.273)	(1214)	-	(1.046)
BRPR XXIII Empreendimentos e Participações Ltda.	2.666	247	621	1.028	-	2.012
BRPR XXIV Empreendimentos e Participações Ltda.	5.903	561	(14.484)	(3.903)	-	(5.239)
BRPR XXV Empreendimentos e Participações Ltda.	11.479	730	(1.420)	3.003	-	6.327
BRPR XXVII Empreendimentos e Participações Ltda.	15.242	1.142	33.876	12.522	-	35.454
BRPR XXVIII Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	1	0	-	1
BRPR XXIX Empreendimentos e Participações Ltda.	1.463	135	(1.362)	(18)	-	(17)
BRPR XXX Empreendimentos e Participações Ltda.	3.312	314	(3.942)	(738)	-	(206)
BRPR XXXI Empreendimentos e Participações Ltda.	2.793	280	(3.117)	(510)	-	(95)
BRPR XXXII Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	(0)	-	-	(0)
BRPR XXXIII Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	(1)	-	-	(1)
BRPR XXXIV Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	(1)	-	-	(1)
BRPR XXXV Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	(1)	-	-	(1)
BRPR XXXVI Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	(1)	-	-	(1)
BRPR XXXVII Empreendimentos e Participações Ltda.	5.107	474	(3.616)	(57)	-	1.073

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 31 de Março de 2013

	Demonstração do Resultado					
	Receita bruta de alugueis e serviços	Impostos, abatimentos e custos dos imóveis alugados	Despesas operacionais	Imposto de renda e contribuição social	Resultado de Controladore s	Resultado do período
Sociedades controladas diretas						
BRPR 39 Empreendimentos e Participações Ltda. (Wtorre Águas Claras)	-	-	(12.418)	(4.222)	-	(8.196)
BRPR 40 Empreendimentos e Participações Ltda. (Wtorre CVAC)	1.274	118	10.407	4.147	-	7.416
BRPR 41 Empreendimentos e Participações Ltda. (Wtorre CB)	525	49	(1.553)	(425)	-	(652)
BRPR 42 Empreendimentos e Participações Ltda. (Wtorre CJ)	-	-	18.489	6.807	3.972	7.709
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda. (Wtorre Coômbia)	-	-	316	102	-	215
BRPR 44 Empreendimentos e Participações Ltda. (Wtorre CRJ)	3.044	142	(1.673)	207	-	1.023
BRPR 45 Empreendimentos e Participações Ltda. (Wtorre FIDES Securitizado)	-	-	(91)	-	-	(91)
BRPR 46 Empreendimentos e Participações Ltda. (Wtorre NBSC Securitizado)	3.720	173	(7.619)	(2.265)	-	(1.806)
BRPR 47 Empreendimentos e Participações Ltda. (Wtorre Petro)	28.342	472	85.276	45.127	-	68.019
BRPR 48 Empreendimentos e Participações Ltda. (Wtorre Recife)	2.429	89	(13.548)	(4.192)	-	(7.015)
BRPR 49 Empreendimentos e Participações Ltda. (Wtorre Resende)	-	-	7.787	2.650	-	5.137
BRPR 51 Empreendimentos e Participações Ltda.	10.399	494	(47.176)	(15.021)	-	(22.251)
BRPR 52 Empreendimentos e Participações Ltda.	1.237	65	1.985	964	-	2.193
BRPR 53 Empreendimentos e Participações Ltda.	7.084	329	(6.115)	(1.096)	-	1.736
BRPR 54 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	33.000	11.248	-	21.752
BRPR 55 Empreendimentos e Participações Ltda.	985	46	(1.836)	(364)	-	(533)
BRPR 56 Empreendimentos e Participações Ltda.	8.015	373	(5.957)	(380)	-	2.065
BRPR 57 Empreendimentos e Participações Ltda.	2.336	216	(2.115)	(178)	-	183
BRPR 58 Empreendimentos e Participações Ltda.	1.452	134	(8.174)	(2.556)	-	(4.300)
BRPR 59 Empreendimentos e Participações Ltda.	2.150	199	(9.059)	(1.525)	-	(5.582)
BRPR 60 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	12.165	4.136	-	8.029
BRPR 61 Empreendimentos e Participações Ltda.	1.324	48	(31.769)	(10.561)	(9.966)	(9.966)
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	(439)	-	-	(439)
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	5	1	-	4
BRPR 67 Empreendimentos e Participações Ltda.	4	-	(11)	(2)	-	(5)
Ventura Brasil Empreendimentos imobiliários Ltda	21.170	1.959	9.655	2.944	-	25.922
BRPR A Adm. de Ativos Imobiliários Ltda	1.968	280	(1.002)	227	-	459
BRPR Participações S/A	0	-	0	0	-	1
Fundos de investimentos imobiliários						
Fundo de investimento Ventura II	20.945	-	9.222	-	-	30.168
Fundo de investimento Imobiliário Comercial Progressivo II	12.927	-	11.076	-	-	24.003
Desenvolvimento 2 FII (JKD/E)	-	-	10.658	-	-	10.658

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 31 de Março de 2013

c. Movimentação dos investimentos

	31/03/2013	31/12/2012 (reapresentado)
Saldo inicial	8.183.811	3.325.731
(+) Adições (custo)	40.100	1.017.588
(+) Incorporação	-	2.640.116
(-) Baixas	-	-104.291
(+/-) Outras adições / (baixas)	-	0
(-) Recebimento de dividendos	(68.419)	-488.842
(+/-) Equivalência Patrimonial	173.812	1.793.509
Saldo final	<u>8.329.305</u>	<u>8.183.811</u>

8 Propriedades para investimento

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	31/03/2013	31/12/2012 (reapresentado)	31/03/2013	31/12/2012 (reapresentado)
Saldo inicial	1.393.459	157.935	13.992.640	5.253.543
(+) Aquisições (a)	-	107.671	-	854.514
(+) Custos retrofit (b)	15.440	118.296	44.938	407.582
(+) Baixas (c)	-	(372.547)	-	(136.092)
(-) Transferências IDV (d)	-	-	-	(4.000)
(-) Outras Baixas (e)	(132)	-	(55.357)	-
(+) Ajuste a valor de mercado	(16.262)	(17.433)	48.876	1.824.964
(+) Aquisições de incorporação	-	1.399.537	-	5.792.129
	<u>1.392.505</u>	<u>1.393.459</u>	<u>14.031.097</u>	<u>13.992.640</u>

i. Informações sobre as movimentações das propriedades para investimento

- (a) No consolidado, refere-se basicamente à aquisição da Torre Leste do edifício Ventura (RJ).
- (b) Incluem principalmente gastos com retrofit nos edifícios Manchete (RJ), Castelo Branco Office Park (SP), BOMI (CD Castelo) (SP), expansão do galpão DP Louveira I (SP), construção do galpão DP Louveira VII (SP) e na construção dos edifícios Cidade Jardim (SP), CES (RJ) e TNUIII (SP).
- (c) Corresponde à venda do CESP Paulista para BRPR XXV (na controladora), ao valor das vendas de unidades autônomas de escritório do Edifício Cetenco Plaza (Conjuntos 175 a 188 e 205 a 248 e a venda do Edifícios Paço do Ouvidor. .
- (d) Corresponde substancialmente à transferência para o ativo circulante parcela dos imóveis Edifício Paulista Park e Edifício Athenas, em decorrência dos compromissos de compra e venda firmados durante o período.
- (e) Incluem valores incorridos de capex das obras oriundas da One Properties que serão reembolsados pela WTorre S.A. conforme previsto no acordo de incorporação.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 31 de Março de 2013

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

	31/03/2013	31/12/2012
Crescimento de longo prazo em taxas reais de aluguel (%)	De acordo com a condição específica do imóvel	De acordo com a condição específica do imóvel
Taxa de desconto	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 31 de março 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.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 31 de Março de 2013

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 31 de Março de 2013. As metodologias para a determinação do valor justo dos imóveis esta divulgada na Nota Explicativa nº 3.

Durante os períodos findos em 31 de março de 2013 e 31 de março de 2012, os valores de locação apresentam os seguintes percentuais de crescimento real:

Segmento	31/03/2013	31/03/2012
Escritório	17,3%	36,1%
Galpões	5,4%	13,1%

Com base nas análises da carteira de imóveis elaboradas pela Administração da Companhia, o saldo das propriedades para investimento de R\$ 14.031.097 em 31 de Março 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 31 de Março 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 líquidas regiões do país;
- Diversificação de locatários: parceiro estratégico às empresas, para desenvolvimento e operações build-to-suit;
- Melhor posicionamento no mercado: maior poder de negociação perante aos locatários e financiadores;
- Sinergia na fusão: diluição das Despesas Gerais e Administrativas da Companhia e maior eficiência no gerenciamento das propriedades, resultando em aumentos das margens operacionais;

Descrição da Empresa adquirida

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

A Companhia teve sua denominação alterada para One Properties em 22 de novembro de 2011, após ter 67,5% do seu capital adquirido pelo BTG Pactual, por meio de seu veículo de 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 31 de Março 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:

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

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 31 de Março de 2013

10 Empréstimos e financiamentos

Imóveis	Encargos financeiros				Controladora		Consolidado	
	Credor / Securitizadora	Índice	Cupom (%) a.a.	Vencimento final	31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012
						(reapresentado)		(reapresentado)
Cédula de crédito bancário - CCB								
Complexo JK - Bloco B	Bradesco	IGPM	9,3	05/06/2017	183.437	177.763	183.437	177.763
Complexo JK - Bloco B	Bradesco	IGPM	9,3	05/06/2017	18.196	17.633	18.196	17.633
Edifício Icomap (a)	IBBA	IGPM	8,8	17/04/2017	-	-	8.957	9.312
Business Park Jundiá	IBBA	TR	9,9	17/08/2017	-	-	35.816	37.015
Autoshopping Praporinha (f)	IBBA	TR	9,9	17/08/2017	-	-	9.022	9.324
Business Park Itapevi	IBBA	TR	9,9	17/08/2017	-	-	23.456	24.241
Edifício Alphaville	IBBA	TR	9,9	17/08/2017	-	-	15.788	16.316
Edifício Henrique Schauman	IBBA	TR	10,2	17/10/2017	-	-	27.420	27.761
Galpão Industrial Araucária (b)	IBBA	TR	9,9	17/08/2017	-	-	7.862	8.196
Edifício Bolsa RJ	IBBA	TR	9,9	17/08/2017	-	-	8.757	9.129
Edifício NumberOne (h)	IBBA	TR	10,2	17/08/2017	-	-	1.777	1.784
Edifício Isabella Plaza (g)	IBBA	TR	10,2	17/08/2017	-	-	2.205	2.221
Edifício Network Empresarial	IBBA	TR	10,2	17/08/2017	-	-	654	659
Edifício Midas	IBBA	TR	10,2	17/08/2017	-	-	2.778	2.798
Edifício Paulista Park (d)	IBBA	TR	10,2	17/08/2017	-	-	1.962	1.970
Edifício Paulista Plaza	IBBA	TR	10,2	17/08/2017	-	-	7.562	7.593
Edifício Joaquim Floriano (e)	IBBA	TR	10,2	17/08/2017	-	-	8.516	8.579
Edifício Olympic Tower	IBBA	TR	10,2	17/08/2017	-	-	3.985	4.000
Edifício Celebration	IBBA	TR	10,2	17/08/2017	-	-	16.395	16.515
Edifício Athenas (g)	IBBA	TR	10,2	17/08/2017	-	-	12.747	12.867
Galpões Jandira I e II	IBBA	CDI	1,3	17/08/2017	-	-	27.100	28.125
Edifício São Pedro	IBBA	TR	10,2	18/09/2017	-	-	9.568	9.670
Edifício Presidente Vargas	IBBA	TR	10,2	18/09/2017	-	-	9.412	9.797
Edifício Souza Aranha	IBBA	TR	10,2	17/01/2021	3.571	3.657	3.571	3.657
Cond. Ind. São José dos Campos	IBBA	TR	10,2	17/01/2018	-	-	15.718	16.185
Cond. Ind. São José dos Campos	IBBA	TR	10,2	17/01/2018	-	-	4.074	4.195
WTNU - Torre III	IBBA	TR	11,5	05/08/2023	-	-	92.865	90.090

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 31 de Março de 2013

Imóveis	Encargos financeiros				Controladora		Consolidado	
	Credor / Securitizadora	Índice	Cupom (%) aa.	Vencimento final	31/03/2013	31/12/2012 (reapresentado)	31/03/2013	31/12/2012 (reapresentado)
Cédulas de créditos imobiliários - CCI								
Edifício Raja Hills	Brazilian Securities	TR	10,0	20/12/2017	-	-	10.859	11.083
Edifício MV9	Brazilian Securities	TR	10,0	20/12/2017	-	-	17.561	17.923
Edifício Sylvio Fraga	Brazilian Securities	TR	10,0	20/12/2017	-	-	13.028	13.297
Galpão industrial Paraná	Brazilian Securities	TR	10,0	20/12/2017	-	-	12.782	12.481
Edifício Comercial Indaiatuba	Brazilian Securities	TR	10,0	20/12/2017	-	-	20.424	20.845
Edifício Jacarandá/Manchete	RB Capital	TR	10,3	16/12/2020	-	-	277.425	283.328
DP Louveira I, II	Brazilian Securities	TR	10,5	04/08/2019	-	-	103.153	100.610
Galpão Industrial Sorocaba	CIBRASEC	TR	10,2	08/09/2021	-	-	7.710	7.857
Brazilian Business Park / TNU	Brazilian Securities	TR	10,0	07/07/2022	-	-	135.959	137.803
Edifício Ouvidor 107	CIBRASEC	TR	9,6	12/05/2020	-	-	16.592	17.002
DP Araucária	Brazilian Securities	TR	10,5	13/04/2020	-	-	33.064	33.857
CD Castelo	CIBRASEC	TR	9,6	27/02/2018	-	-	28.461	29.564
Edifício Alexandre Dumas	CIBRASEC	TR	9,6	05/03/2020	-	-	13.157	13.475
DP Louveira III, IV	Brazilian Securities	TR	10,0	13/06/2020	-	-	47.787	48.917
DP Louveira V, VI	Brazilian Securities	TR	10,0	13/06/2020	-	-	43.034	44.052
DP Louveira VIII e IX	CIBRASEC	TR	9,6	12/09/2020	-	-	78.838	80.634
Edifício Santo Antonio e Edifício São José	Brazilian Mortgages	IGPM	6,0	17/01/2018	-	-	25.884	26.169
Ed. Águas Claras	RB Capital	IPCA	10,8	06/05/2025	-	-	42.042	40.068
Ed. Centro Empresarial Senado	IBBA	TR	10,5	18/12/2029	-	-	712.085	694.478
Galpão Suape II	IBBA	IGPM	13,6	30/06/2013	-	-	1.275	1.224
Galpão Suape II	Altere	IGPM	15,2	30/06/2013	-	-	3.337	3.197
Galpão Suape II	RB Capital	IGPM	18,3	30/06/2013	-	-	5.510	5.238
Galpão Resende	Santander	IGPM	9,7	01/01/2018	-	-	17.779	21.811
Galpão Industrial Queimados	RB Capital	IPCA	11,7	07/08/2019	-	-	20.627	19.546
Cotas do Fundo CFI	Mercado de Capitais / Brazilian Securities	TR	10,3	20/01/2021	-	-	205.844	210.150
Certificado de recebíveis imobiliários - CRI								
Galpão Duque de Caxias	Mercado de Capitais / BRPR.44	INPC	11,3	10/06/2016	-	-	41.435	39.527
Ed. Barra Funda	Mercado de Capitais / BRPR.45	IGPM	7,6	10/10/2017	-	-	33.832	32.902
Galpão SBC	Mercado de Capitais / BRPR.46	IGPM	12,5	03/05/2015	-	-	27.388	29.922
Galpão Palmares	Mercado de Capitais / BRPR.51 - 4ª Emissão	IGPM	9,5	10/11/2014	-	-	11.926	11.551
Varejo Barra da Tijuca	Mercado de Capitais / BRPR.51 - 3ª Emissão	IGPM	12,5	10/07/2015	-	-	14.751	14.203
Galpão Vinhedo	Mercado de Capitais / BRPR.51 - 1ª Emissão	IGPM	13,0	09/12/2014	-	-	36.500	35.058
Galpão DF	Mercado de Capitais / BRPR.51 - 2ª Emissão	INPC	13,8	10/12/2014	-	-	13.809	13.096
Varejo Marginal Tietê	Mercado de Capitais / BRPR.52	IGPM	12,5	11/02/2016	-	-	9.527	13.025
Ed. Chucri Zaidan	Mercado de Capitais / BRPR.53	IGPM	13,0	03/07/2015	-	-	74.278	71.439
Ed. Ponto Alegre	Mercado de Capitais / BRPR.55	IGPM	10,3	03/11/2020	-	-	20.385	19.717

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 31 de Março de 2013

Imóveis	Encargos financeiros				Controladora		Consolidado	
	Credor / Securitizadora	Índice	Cupom (%) a.a.	Vencimento final	31/03/2013	31/12/2012 (reapresentado)	31/03/2013	31/12/2012 (reapresentado)
Cessão de direitos creditórios - CDC								
CD Anhanguera	Santander	TR	9,6	20/12/2014	46.582	47.227	46.582	47.227
Galpão Stupe I	IBBA	IGPM	11,7	30/11/2014	-	-	3.752	3.620
Edifício Comercial Plaza Centenário	IBBA	TR	9,9	25/05/2017	-	-	4.273	4.421
Condomínio Panamérica Park	IBBA	TR	9,9	25/05/2017	-	-	37.653	38.120
Edifício Glória	IBBA	TR	9,9	17/08/2017	-	-	19.667	20.075
Galpão Industrial Itapevi	IBBA	TR	10,2	09/04/2018	-	-	10.039	10.332
Ed. Paulista	Santander	TR	10,0	28/06/2014	-	-	136.224	139.541
Debêntures a pagar								
-	Mercado de Capitais / Banco do Brasil - 1ª Emissão	% CDI	113,8	30/09/2015	50.004	61.144	50.004	61.144
Ventura - Torre Leste	Mercado de Capitais / 1ª Emissão BRPR / 1ª Tranche	CDI	1,1	15/07/2017	374.914	383.037	374.914	383.037
Ventura - Torre Leste	Mercado de Capitais / 1ª Emissão BRPR / 2ª Tranche	IPCA	5,9	15/07/2019	252.816	244.171	252.816	244.171
-	Mercado de Capitais / 2ª Emissão BRPR	CDI	0,6	11/12/2014	511.066	502.036	511.066	502.036
Notas Promissórias								
-	Banco do Brasil / 2ª Emissão BRPR	CDI	0,8	20/06/2013	260.553	-	260.553	-
Capital de Giro								
Capital de Giro	Santander	CDI	1,1	19/08/2019	102.558	106.359	102.558	106.359
Capital de Giro	Santander	CDI	1,5	15/08/2013	252.527	247.628	252.527	247.628
Capital de Giro	Bradesco	IGPM	10,0	30/04/2018	-	-	13.607	13.663
Capital de Giro	HSBC	IGPM	10,0	30/04/2018	-	-	5.294	5.341
Capital de Giro	IBBA	IGPM	10,0	30/04/2018	-	-	6.416	6.497
Capital de Giro	IBBA	IGPM	10,0	30/04/2018	-	-	6.820	6.903
Títulos de créditos								
Bônus Perpétuo (c)	Mercado de Capitais	% CDI	113,6	-	600.129	595.732	600.129	595.732
Total					2.656.353	2.386.387	5.567.353	5.322.862
Encargos à amortizar					-13.295	-13.522	-38.049	-38.483
Total dos Empréstimos CP+LP+Encargos					2.643.057	2.372.865	5.529.304	5.284.379
Parcela vencível nos próximos 12 meses					-477.371	-394.451	-930.619	-711.246
Passivo não circulante					1.965.686	1.978.415	4.598.685	4.573.133

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 31 de Março de 2013

- (a) Este imóvel foi vendido em 2009 e a Companhia manteve o financiamento junto à instituição financeira, dando como garantia a hipoteca do Edifício Icomap (pertencente à controlada BRPR IX Empreendimentos e Participações Ltda.) e a cessão fiduciária dos recebíveis relativos aos contratos de locação deste edifício.
- (b) Este imóvel foi vendido em 2010 e a Companhia manteve o financiamento junto à instituição financeira, dando como garantia a hipoteca do Galpão Industrial Araucária (pertencente à controlada BRPR IX Empreendimentos e Participações Ltda.) e a cessão fiduciária dos recebíveis relativos aos contratos de locação deste edifício.
- (c) Apenas os cupons estão referenciados à variação do CDI, conforme a seguir comentado. Os bônus perpétuos estão registrados na controladora, com o saldo de R\$ 59.526 no passivo circulante e R\$ 533.085 no passivo não circulante em 31 de Março de 2013. Os encargos a amortizar naquela data totalizam R\$11.722.
- (d) Este imóvel foi vendido em 2011 e a Companhia quitou o saldo remanescente do financiamento junto à instituição financeira.
- (e) Este imóvel foi vendido em 2011 e a Companhia manteve o financiamento junto à instituição financeira, dando como garantia a hipoteca do Edifício Topázio (pertencente à controlada BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda.) e a cessão fiduciária dos recebíveis relativos aos contratos de locação deste edifício.
- (f) Este imóvel foi vendido em 2011 e a Companhia manteve o financiamento junto à instituição financeira, dando como garantia a hipoteca do Edifício Alphaville (pertencente à controlada BRPR I Empreendimentos e Participações Ltda.) e a cessão fiduciária dos recebíveis relativos aos contratos de locação deste edifício.
- (g) Estes imóveis foram vendidos em 2010 (Edifício Isabella Plaza) e 2011 (Edifício Athenas), passando a dívida atrelada a estes contratos a ser garantida pelos demais imóveis da BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda.
- (h) Este imóvel foi vendido parcialmente em 2010 e 2011 e a Companhia manteve o financiamento junto à instituição financeira, contudo, não foi necessário a substituição de alienação fiduciária do imóvel e da controlada garantidora em virtude de não ter ocorrido à alienação total do imóvel.

Conforme divulgado na Nota 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\$561.697 esta reduzido pelo efeito a mercado do fluxo de juros no montante de R\$12.553.

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

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 31 de Março de 2013

e. Vencimentos

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

	<u>Controladora</u> 31/03/2013	<u>Consolidado</u> 31/03/2013
Março/2014 em diante	569.516	822.926
2015	77.857	348.466
2016	244.505	503.222
2017	244.536	649.649
2018 em diante	829.272	2.274.422
Total	1.965.686	4.598.685

f. Clausulas restritiva (Covenants)

2º. Emissão de Notas Promissórias

No dia 20 de março de 2013 foram emitidas pela BR Properties S.A., notas promissórias junto ao BB Banco de Investimentos S.A. no valor de R\$ 260.000. O Banco deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Notas Promissórias, e exigir o imediato pagamento, pela Companhia, do saldo devedor do Valor Nominal 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 Nota Comercial, sem a prévia anuência, por escrito de Titulares representando no mínimo 90% (noventa por cento) das Notas Comerciais em Circulação;
- iii. Amortização de ações de emissão da Companhia ou reembolso de ações de acionistas da Companhia, nos termos do 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 Titulares representando, no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) das Notas Comerciais 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 Titulares representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Notas Comerciais em circulação; ou (b) não resultar em alteração da atividade principal da Companhia ou da respectiva Controlada;

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 31 de Março de 2013

- 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, tendo por base as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia a partir inclusive, das Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia relativa a 31 de março de 2013: índice financeiro decorrente do quociente da divisão da Dívida Líquida (conforme definido abaixo) pelas Propriedades para Investimento que deverá ser igualou inferior a 50% (cinquenta por cento).

No período de três meses findo em 31 de Março 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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 31 de Março de 2013

Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia relativas a 30 de setembro de 2012: índice financeiro decorrente do quociente da divisão da Dívida Líquida pelas Propriedades para Investimento, que deverá ser igual ou inferior a 50% (cinquenta por cento).

Em 31 de março de 2013, a Companhia e as controladas estavam adimplentes com todas as cláusulas restritivas exigidas.

Banco Santander S.A.

Os contratos de CCB's emitidas pela One Properties S.A. (Sociedade incorporada pela Companhia em 29 de março de 2012, conforme Nota Explicativa no. 1 e 9), com o Banco Santander S.A. não conversíveis possuem cláusulas restritivas - "**covenants**", as quais devem ser analisadas anualmente em 31 de dezembro, sendo que o credor terá o direito de considerar as CCB's antecipadamente vencidas e exigir o pagamento integral no ato em que a Companhia não cumprir, no todo ou em parte, de qualquer uma das cláusulas ou condições descritas abaixo:

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

Em 31 de Março de 2013, a Companhia e as controladas estavam adimplentes com todas as cláusulas restritivas exigidas.

Banco Itaú Unibanco S.A.

No dia 31 de março de 2011 foram emitidas pela One Properties S.A., (Sociedade incorporada pela Companhia em 29 de março de 2012, conforme Nota Explicativa no. 1 e 9), CCB's junto ao Banco Itaú Unibanco S.A no valor de R\$ 230.000, as quais devem respeitar os seguintes índices e regras de captação que comprometam os limites financeiros, com base nas

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 31 de Março de 2013

informações financeiras e relatório de administração da Emissora, até o pagamento integral dos valores devidos em virtude das CCB's:

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

No período de três meses findo em 31 de Março de 2013, a Companhia e as controladas estavam adimplentes com todas as cláusulas restritivas exigidas.

Banco do Brasil S.A.

O BB - Banco de Investimentos S.A apresentou proposta para coordenar, estruturar e distribuir a 1ª Emissão de debêntures simples da One Properties S.A. (sociedade incorporada pela Companhia em 29 de março de 2012, conforme nota explicativa 1 e 9), não conversíveis em ações, com garantia firme concedida pelo Banco na operação. Em 26 de novembro de 2010 foram emitidas e integralizadas 90 Debêntures com preço unitário de R\$ 1.000, totalizando uma captação de R\$ 90.000.

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

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

Em 31 de Março de 2013, a Companhia e as controladas estavam adimplentes com todas as cláusulas restritivas exigidas.

g. Encargos financeiros e custos de transação

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

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
	<u>31/03/2013</u>	<u>31/03/2013</u>
Encargos financeiros brutos	832	1.414
Encargos financeiros capitalizados	(832)	(1.414)
Encargos financeiros líquidos	-	-
Saldo inicial	13.522	38.483
Encargos financeiros capitalizados	832	1.414
Encargos apropriados ao resultado	(1.058)	(1.848)
Saldo final	13.295	38.049

A taxa de capitalização utilizada na determinação do montante dos custos de empréstimos elegível à capitalização foi de 11,14% em 31 de Março de 2013, tendo o montante de R\$ 1.414 capitalizado no trimestre.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 31 de Março de 2013

11 Obrigações por aquisição de imóveis

	Consolidado	
	31/03/2013	31/12/2012 (reapresentado)
Edifício Icomap (S.A) (b)	3.000	3.058
Galpão Jandira (BRPR I) (c)	740	740
CD Castelo (BRPR XVIII) (d)	1.071	1.055
Edifício Manchete (BRPR XXVII) (a)	5.981	5.875
Outros	284	278
	11.076	11.006

- (a) Refere-se à retenção de pagamento proveniente da aquisição do edifício Manchete (RJ) até que seja obtido o aceite definitivo do retrofit do empreendimento e também por conta da entrega do protocolo das licenças e alvarás que se fizerem necessários para regularização da obra. O respectivo valor é atualizado pela variação do INCC conforme estabelecido em contrato. A liquidação do saldo ocorrerá quando o outorgante comprovar a plena regularização das obras de retrofit perante aos órgãos competentes.
- (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 e estão sendo pagos através de parcelamento.
- (c) Esse saldo é referente à retenção de pagamento proveniente da aquisição do Galpão Jandira, sendo a liquidação do saldo sujeito as seguintes condições estabelecidas em contrato: i) averbação na matrícula da instituição da servidão de passagem para a Eletropaulo; ii) obter a renovação da CND e iii) regularização das matrículas 113.404, 113.411 e 113.408.
- (d) O saldo remanescente se refere à retenção de pagamento proveniente da aquisição do Galpão Castelo, sendo a liquidação do saldo sujeito as seguintes condições estabelecidas em contrato: i) providenciar documentação legal que as isente da obrigação da abertura (execução de guias, sarjetas pavimentação e redes) da referida via pública denominada Argeu Augusto de Moraes, constante do Decreto nº 1.894 de 26/09/2007; ii) demarcar terreno da área “C” e atualizar desenho planialtimétrico e iii) regularização do poço artesiano e do despejo de efluente junto ao DAEE.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 31 de Março de 2013

12 Imposto de renda e contribuição social

Controladora

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

Em 31 de Março de 2013, o saldo de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social da controladora era de R\$ 174.131 (R\$174.416 em 31 de dezembro de 2012) e R\$455.482 (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.

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2013	31/03/2012	31/03/2013	31/03/2012
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	91.936	627.585	119.348	804.169
Despesa de Imposto de renda e contribuição social a alíquota nominal - 34%	(31.258)	(213.379)	(40.578)	(273.417)
Adições:				
Parcela não realizada de cotas dos Fil	(11.115)	(68.734)	(11.115)	(68.734)
Diferenças permanentes e outras	41.330	107.239	(4.797)	(58.610)
Exclusões:				
Redução de IR/CS das SPEs isentas de tributação (a)	-	-	22.042	50.861
Despesa de imposto de renda e contribuição social lançada no resultado do exercício consolidado	(1.043)	(174.873)	(34.449)	(349.899)

A composição da despesa de imposto de renda em 31 de Março de 2013 é a seguinte:

	31/03/2013		31/03/2012	
	Corrente	Diferido	Corrente	Diferido
Corrente	(39)	(79)	(3.612)	(4.988)
Diferido	(1.004)	(174.794)	(30.837)	(344.911)
Total	(1.043)	(174.873)	(34.449)	(349.899)

O saldo líquido de imposto de renda e contribuição social diferido passivo em 31 de Março 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 31 de Março de 2013

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012
		(reapresentado)		(reapresentado)
Ganho não realizado das quotas de FI	343.593	346.780	343.593	346.780
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	242.149	247.678	1.943.471	1.939.545
Diferenças temporárias (depreciação fiscal)	1.488	851	112.398	99.218
Linearização da receita de aluguel	117	-	12.172	4.385
Outros	27.344	27.988	37.852	38.414
IR diferido passivo	567.572	577.860	2.463.636	2.441.428
Varição cambial do valor principal do bônus perpétuo	(38.115)	(40.993)	(38.115)	(40.993)
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social (a)	(40)	(41)	(94.566)	(94.566)
Crédito tributário decorrente de ágio na incorporação (b)	(307.287)	(314.018)	(307.287)	(314.018)
IR diferido ativo	(345.442)	(355.052)	(439.968)	(449.577)
IR diferido líquido	269.249	268.245	2.009.518	1.978.765

- (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\$174.131) foram baseadas nas projeções dos lucros tributáveis levando em consideração diversas premissas financeiras e de negócios consideradas no encerramento do exercício de 2013. Consequentemente, essas estimativas estão sujeitas a não se concretizarem no futuro tendo em vista as incertezas inerentes a essas previsões.
- (b) O crédito tributário decorrente de ágio na incorporação (benefício fiscal) é oriundo da One Properties S.A (empresa incorporada pela Companhia no dia 29 de março de 2012, conforme descrito na Nota Explicativa no. 1 e 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 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.

De acordo com a expectativa da Administração da Companhia considerando os resultados apresentados até 31 de março 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.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 31 de Março de 2013

13 Obrigações fiscais

Os saldos das obrigações fiscais estão representados conforme demonstrativo abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2013	31/12/2012 (reapresentado)	31/03/2013	31/12/2012 (reapresentado)
Impostos sobre a receita - Pis e Cofins	5.925	10.898	10.176	14.942
Impostos Retidos	154	176	1.434	1.510
Impostos Parcelados (a)	6.716	8.165	15.079	17.346
Outros impostos a recolher	46	46	54	68
Total	12.814	19.285	26.743	33.866
Circulante	12.460	17.762	22.695	27.929
Não Circulante	381	1.523	4.048	5.937

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	411	1.895	3.090	1.320	6.716
BRPR 42	-	41	4.421	2.179	6.641
BRPR 51	-	-	1.266	456	1.722
Total	411	1.937	8.777	3.954	15.079
Circulante	387	1.812	6.102	2.730	11.030
Não Circulante	23	125	2.675	1.225	4.048
Saldo em 31 de março de 2013	411	1.937	8.777	3.954	15.079
Saldo em 31 de Dezembro de 2012	500	2.360	10.002	4.485	17.346
Liquidações principal corrigido	(70)	(331)	(1.032)	(456)	(1.889)
Liquidações juros (fluxo)	(25)	(117)	(314)	(135)	(591)
Provisão de encargos	7	25	121	60	213
Total	411	1.937	8.777	3.954	15.079

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 31 de Março de 2013

14 Contingências

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012
Trabalhistas	-	-	167	163
Tributárias	18.449	18.090	19.229	18.805
Total	18.449	18.090	19.396	18.968
Depósitos Judiciais	(2.709)	(2.709)	(3.469)	(3.469)
Total	15.740	15.381	15.926	15.499

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

Temos ainda, na controlada 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 31 de Março de 2013 os processos envolvendo as empresas controladas com possibilidade de perda possível totalizaram R\$ 16.121, conforme demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012
Trabalhistas	3.184	184	3.334	334
Tributárias	-	-	7.284	3.601
Cíveis	-	-	5.504	5.504
Total	3.184	184	16.121	9.439

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 31 de Março de 2013

15 Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 8 de abril de 2011, o capital social da Companhia foi aumentado em R\$1.774, representado por 241.965 ações ordinárias, escriturais, e sem valor nominal. O aumento é decorrente do exercício de opções de compra de ações por determinados beneficiários, sendo: 42.000 Ações Ordinárias, Escriturais e Sem Valor Nominal, ao preço de emissão de R\$6,87 por ação, proveniente do Primeiro Programa de Opção de Compra de Ações da Companhia, aprovado em Assembleia Geral Ordinária de 16 de abril de 2007; 177.517 Ações Ordinárias, Escriturais e Sem Valor Nominal, ao preço de emissão de R\$6,84 por ação outorgadas no Segundo Programa de Opção de Compra de Ações da Companhia, aprovado em Assembleia Geral Ordinária de 16 de abril de 2007, e; 22.449 Ações Ordinárias, Escriturais e Sem Valor Nominal, ao preço de emissão de R\$12,09 por ação, outorgadas pelo Programa de Compra de Ações da Companhia, aprovado em Reunião do Conselho de Administração de 12 de fevereiro de 2010.

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

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

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

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

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

Na mesma data, o capital social teve um aumento de R\$525 representado por 40.218 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$13,05 e R\$179

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 31 de Março de 2013

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 1.426.398 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 31 de março de 2013, o capital social integralizado de R\$ 2.346.987 (menos gastos com emissões de R\$ 47.456), está representado por 311.612.894 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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 31 de Março de 2013

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

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.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 31 de Março de 2013

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 31 de Março de 2013

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

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

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

	1ª Outorga	2ª Outorga	3ª Outorga	4ª Outorga	5ª Outorga	6ª Outorga	Total
Total de opções de compra de ações emitidas	2.360	1.129	890	162	1.602	5.657	11.800
(-) Opções de compra de ações canceladas	-	-	-	(49)	(67)	(80)	(196)
(-) Exercício das opções de compra de ações	(1.228)	(1.129)	(14)	(42)	(269)	(22)	(2.705)
(=) saldo atual do número de opções de compra de ações em 31/03/2013	1.132	-	876	71	1.266	5.555	8.899
Valor de exercício da opção em 31/03/2013 - R\$	R\$ 8,50	R\$ 8,45	R\$ 19,25	R\$ 18,42	R\$ 14,46	R\$ 19,06	
Valor de mercado da ação em 31/03/2013 - R\$	R\$ 22,40	R\$ 22,40	R\$ 22,40	R\$ 22,40	R\$ 22,40	R\$ 22,40	

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

	31/03/2013		31/12/2012	
	Qtd.	Média ponderada preço de exercício	Qtd.	Média ponderada preço de exercício
Saldo inicial	8.900	R\$ 15,59	10.880	R\$ 14,07
Concedidas durante o exercício	-	R\$ 0,00	-	R\$ 0,00
Exercidas durante o exercício	-	R\$ 0,00	(1.893)	R\$ 9,29
Canceladas durante o exercício	-	R\$ 0,00	(88)	R\$ 18,19
Saldo final	8.900	R\$ 17,08	8.900	R\$ 15,59

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 31 de Março de 2013

	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	0,16 anos	0,41 anos	1,52 anos	2,96 anos
Número de opções	2.360	1.129	890	162	1.602	5.657
Valor justo na data da outorga	3.183	1.491	0	0	0	10.804
Valor de exercício da opção em 31/03/2013 - R\$	R\$ 8,50	R\$ 8,45	R\$ 19,25	R\$ 18,42	R\$ 14,46	R\$ 19,06

A despesa contabilizada corresponde ao valor justo dos respectivos instrumentos financeiros, calculado na data da outorga, com base no modelo Black&Scholes, registrado em uma base “pro rata temporis”, durante o período de prestação de serviços que se inicia na data da outorga, até a data em que o beneficiário adquire o direito ao exercício da opção. No resultado do período de três meses findo em 31 de Março de 2013, a Companhia reconheceu despesa de R\$ 661 (R\$ 1.288 em 31 de março de 2012).

16 Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2013	31/03/2012 (reapresentado)	31/03/2013	31/03/2012 (reapresentado)
Receitas de Aluguel	13.014	3.284	217.820	102.447
Receita de Prestação de Serviços	-	-	1.968	1.831
Linearização da Receita de Aluguéis	344	-	21.468	4.309
	13.358	3.284	241.256	108.587
Deduções da Receita Bruta				
Impostos Sobre a Receita	(1.194)	(293)	(15.093)	(7.192)
Abatimentos	-	-	(237)	(203)
Receita Líquida	12.164	2.991	225.926	101.192

17 Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2013	31/03/2012 (reapresentado)	31/03/2013	31/03/2012 (reapresentado)
Despesas pessoal	(3.467)	(1.172)	(4.450)	(2.708)
Despesas de condomínio/vacância	-	-	(2.701)	(907)
Despesas com advogados e consultores	(1.008)	(744)	(1.148)	(1.258)
Despesas gerais e administrativas (a)	(2.979)	(2.813)	(5.535)	(6.809)
Total	(7.454)	(4.729)	(13.834)	(11.682)

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 31 de Março de 2013

18 Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2013	31/03/2012 (reapresentado)	31/03/2013	31/03/2012 (reapresentado)
Receitas financeiras				
Aplicações Financeiras	2.905	18.948	8.835	24.964
Receita com Sw ap	5.576	-	5.576	-
Outras Receitas Financeiras	5	4	1.006	71
Varição cambial ativa	19.471	48.128	19.471	48.128
	27.957	67.080	34.888	73.163
Despesas financeiras				
Juros financeiros sobre empréstimos	(40.711)	(105)	(117.257)	(41.152)
Juros sobre Bônus Perpétuos	(14.488)	(12.813)	(14.488)	(12.813)
Encargos financeiros sobre empréstimos	(1.058)	(566)	(1.848)	(919)
Despesa com Sw ap	-	(279)	-	(279)
MTM - Sw ap bônus perpétuos	(10.990)	-	(10.990)	-
MTM - Juros bônus perpétuos	(13.229)	-	(13.229)	-
IOF	(5)	(6)	(9)	(31)
Outros	(133)	(12)	(726)	(771)
Varição cambial passiva	(11.204)	(33.064)	(11.204)	(33.064)
	(91.818)	(46.846)	(169.750)	(89.030)
Total Líquido	(63.861)	20.234	(134.862)	(15.867)

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 31 de Março de 2013

19 Partes Relacionadas (Controladora)

	31/03/2013		31/12/2012 (reapresentado)	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
BRPR I Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	4.927	-	3.636	-
BRPR II Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	7.727	-	6.406	-
BRPR III Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	4.797	-	3.682	-
BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	4.742	-	5.579	-
BRPR V Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	6.526	-	5.623	-
BRPR VIII Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	678	-	797	-
BRPR X Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	11.790	-	9.839	-
BRPR XIV Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	454	-	534	-
BRPR XV Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	450	-	529	-
BRPR XVI Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	7.851	-	6.880	-
BRPR XVII Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	571	-	672	-
BRPR XXII Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	4.064	-	3.239	-
BRPR XXIII Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	2.267	-	2.667	-
BRPR XXIV Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	7.963	-	6.617	-
BRPR XXV Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	7.093	-	6.691	-
BRPR XXVII Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	19.746	-	12.105	-
BRPR XXIX Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	1.797	-	2.114	-
BRPR XXX Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	4.956	-	4.308	-
BRPR XXXI Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	3.822	-	3.284	-
BRPR XXXVII Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	5.404	-	4.372	-
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)	4.883	-	3.050	-
BRPR 48 Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	2.696	-	2.581	-
BRPR 50 Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	17.238	-	-	-
BRPR 51 Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	4.695	-	-	-
BRPR 52 Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	652	-	767	-
BRPR 53 Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	7.714	-	5.584	-
BRPR 56 Empreendimentos e Participações Ltda. (b)	1.580	-	-	-
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)	2.492	-	2.394	-
Outros	16	3	5	2
	157.714	3	112.846	2

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

Os principais saldos de ativos e passivos de 31 de Março 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.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 31 de Março de 2013

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 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, considerando os limites previstos na legislação fiscal (Lei nº 9.249/95).

Operações com acionistas

Descrição	31/03/2013		31/12/2012	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Banco BTG Pactual				
Saldos bancários	-	119	548	681
Aplicações financeiras	41.323	54.981	-	11.103
Total	41.323	55.101	548	11.784

Resultado	31/03/2013		31/03/2013	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Receita sobre aplicação financeira	-	234	-	-
Banco BTG Pactual (i)	8.616	8.616	2.872	2.872
Total	8.616	8.850	2.872	2.872

- (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	
	31/03/2013	31/03/2012 (reapresentado)
Remuneração fixa anual		
Salário ou pró labore	1.047	792
Benefícios diretos e indiretos	30	58
Plano de opções de compra de ações	661	1.288
Total	1.738	2.138

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 31 de Março de 2013

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 três meses findo em 31 de Março de 2013 e no exercício de 31 de dezembro de 2012, os 10 maiores locatários representam 53% 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 (cujas grandes maiorias foram contratadas com taxas variáveis) e das receitas de juros geradas a partir dos saldos de suas aplicações financeiras. A Companhia procura mitigar estes riscos através da manutenção da totalidade de suas disponibilidades financeiras aplicadas também a taxas variáveis, e de um cuidadoso monitoramento da evolução prospectiva dos indexadores aplicados a seus ativos e receitas (principalmente o CDI e o IGP-M), comparativamente aos aplicáveis a seus passivos (principalmente a TR).

Risco cambial

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

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 31 de Março de 2013

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

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

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

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

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

Objeto de Hedge	Valor de Referência	Juros	Valor de Curva (em R\$)	Ajuste a mercado do fluxo de Juros	Saldo Contábil (em R\$)
Bonus Perpétuos					
Passivo	US\$ mil 285.000	10,17% a 10,29% a.a	(587.543)	(12.586)	(600.129)
Swap	Valor de Referência	Juros	Valor de Curva (em R\$)	Ajuste a mercado do fluxo de Juros	Saldo Contábil (em R\$)
Receber	US\$ mil 285.000	10,17% a 10,29% a.a. + var. US\$ s/ juros	13.241	145.527	
Pagar	R\$ mil 477.369	108,9% a 116,4% do CDI	(8.227)	(104.992)	
		Saldo	5.014	40.536	45.549

Em 31 de Março de 2013, os contratos em aberto possuem vencimentos até 7 de outubro de 2015.

Análise da sensibilidade dos instrumentos financeiros derivativos

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 31 de Março de 2013

As tabelas a seguir demonstram a análise de sensibilidade preparada pela Administração da Companhia e o efeito das operações em aberto em 31 de Março de 2013:

Indexador	Cenário de Ganho		Cenário provável	Cenário de Perda	
	Queda de 50%	Queda de 25%		Aumento de 25%	Aumento de 50%
Selic	3,63%	5,44%	7,25%	9,06%	10,88%
CDI	3,51%	5,26%	7,01%	8,76%	10,52%
Dólar	1,01	1,51	2,01	2,52	3,02
IGP-M	4,03%	6,05%	8,06%	10,08%	12,09%
INPC	3,61%	5,42%	7,22%	9,03%	10,83%
INCC	3,59%	5,39%	7,18%	8,98%	10,77%
IPCA	3,30%	4,94%	6,59%	8,24%	9,89%
TR	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Ativos e (passivos) líquidos	Saldo líquido 31/mar/13	Resultado esperado com	Efeito de ganho (perda) adicional em cenário adverso	
		Índice provável	Aumento 25%	Aumento 50%
CDI	(714.024)	(50.053)	(12.513)	(25.027)
Dólar	(600.128)	(608.410)	(302.135)	(604.269)
IGP-M	(650.372)	(52.420)	(13.105)	(26.210)
INPC	(57.906)	(4.181)	(1.045)	(2.090)
INCC	(5.875)	(422)	(105)	(211)
IPCA	(787.126)	(51.872)	(12.968)	(25.936)
TR	(1.757.992)	-	-	-
Total	(4.573.424)	(767.358)	(341.872)	(683.743)

	Saldo em									Sem Indexador
	31/03/2013	CDI	Selic	USD	IGP-M	INPC	INCC	IPCA	TR	
Ativos										
Caixa e equivalentes de caixa	816.742	808.222	-	-	-	-	-	-	-	8.520
Caixa e bancos	8.520	-	-	-	-	-	-	-	-	8.520
Aplicações financeiras	762.673	762.673	-	-	-	-	-	-	-	-
Instrumentos Financeiros Derivativos	45.549	45.549	-	-	-	-	-	-	-	-
Contas a receber	173.788	-	-	-	177.452	-	-	-	-	(3.664)
Aluguéis a receber	56.573	-	-	-	56.573	-	-	-	-	-
Linearização	120.879	-	-	-	120.879	-	-	-	-	-
(-) Provisão para devedores duvidosos	(3.664)	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.664)
Depósitos judiciais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total dos ativos com riscos financeiros	990.530	808.222	-	-	177.452	-	-	-	-	4.856
Passivos										
Empréstimos e financiamentos	(5.529.305)	(1.522.247)	-	(600.128)	(827.824)	(57.906)	-	(787.126)	(1.757.992)	(14.131)
Empréstimos e financiamentos	(4.967.226)	(1.522.247)	-	-	(827.824)	(57.906)	-	(787.126)	(1.757.992)	(14.131)
Bônus perpétuos	(600.128)	-	-	(600.128)	-	-	-	-	-	-
Debêntures a pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Custos de transação	38.049	-	-	-	-	-	-	-	-	38.049
Obrigação por aquisição de imóveis	(11.076)	-	-	-	-	-	(5.875)	-	-	(5.131)
Adiantamento de clientes	(30.188)	-	-	-	-	-	-	-	-	(30.188)
Total dos passivos com riscos financeiros	(5.570.569)	(1.522.247)	-	(600.128)	(827.824)	(57.906)	(5.875)	(787.126)	(1.757.992)	(11.400)
Ativos e passivos líquidos	(4.580.038)	(714.024)	-	(600.128)	(650.372)	(57.906)	(5.875)	(787.126)	(1.757.992)	(6.544)

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 31 de Março de 2013

Risco de liquidez

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

Mensuração do valor justo

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

	Valor contábil				Valor justo			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012
Ativos financeiros								
Caixa e equivalentes de caixa	372.570	198.866	771.193	575.623	372.570	198.866	771.193	575.623
Instrumentos Financeiros Derivativos	5.014	5.552	5.014	5.552	45.549	57.078	45.549	57.078
Contas a receber	4.860	4.392	173.788	141.468	4.860	4.392	173.788	141.468
Total	382.444	208.810	949.995	722.643	422.979	260.336	990.530	774.169
Passivos financeiros								
Empréstimos e financiamentos	(2.626.903)	(2.373.509)	(5.516.719)	(5.285.022)	(2.643.058)	(2.372.866)	(5.529.305)	(5.284.379)
Contas a pagar	(3.711)	(4.513)	(17.730)	(12.476)	(3.711)	(4.513)	(17.730)	(12.476)
Total	(2.630.614)	(2.378.022)	(5.534.449)	(5.297.498)	(2.646.769)	(2.377.379)	(5.547.035)	(5.296.855)

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 31 de Março de 2013

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

Descrição	Nível de hierarquia	Controladora		Consolidado	
		31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012
Ativos financeiros					
Aplicações Financeiras	2	370.201	195.901	762.673	559.546
Instrumentos financeiros					
derivativos	2	45.549	57.078	45.549	57.078
Bônus perpétuos	2	600.129	595.732	600.129	595.732

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

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

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 31 de Março de 2013

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	31/03/2013	31/12/2012 (reapresentado)	31/03/2013	31/12/2012 (reapresentado)
Empréstimos e Financiamentos	2.643.058	2.372.866	5.529.305	5.284.379
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa	(372.570)	(198.866)	(771.193)	(575.623)
Dívida Líquida (Caixa Líquido das dívidas)	2.270.488	2.174.000	4.758.112	4.708.756
Patrimônio Líquido	8.035.245	7.943.692	8.191.671	8.103.963

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 três meses findos em 31 de Março 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:

Lucro básico por ação

	<u>31/03/2013</u>	<u>31/03/2012</u>
Numerador:		
Lucro líquido do exercício	90.893	452.712
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	<u>311.621.845</u>	<u>182.856.968</u>
Lucro líquido básico por ação - R\$	0,29	2,48

Lucro diluído por ação

	<u>31/03/2013</u>	<u>31/03/2012</u>
Numerador:		
Lucro líquido do exercício	90.893	452.712
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	311.621.845	182.856.968
Ajuste por opção de compras de ações	2.158.813	10.880.286
Média ponderada do número de ações (diluída)	<u>313.780.658</u>	<u>193.737.254</u>
Lucro líquido diluído por ação - R\$	0,29	2,34

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 31 de Março de 2013

22 Cobertura de seguros

Em 31 de Março 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:

Modalidade	Valor de Cobertura
Incêndio / Roubo	769.173
Lucros cessantes	151.327
Responsabilidade Civil	307.400
Seguro de obras civís	299.079

As premissas de riscos adotadas, dada à natureza, não fazem parte do escopo de revisão das informações trimestrais, conseqüentemente, não foram revisadas pelos nossos auditores independentes.

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 31 de Março de 2013, são os seguintes:

	31/03/2013	31/12/2012
Dentro de um ano	816.147	698.672
Após um ano, mas menos de cinco anos	2.121.816	1.953.851
Mais de cinco anos	1.780.268	1.522.814
	<u>4.718.231</u>	<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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 31 de Março de 2013

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

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

	Controladora	Consolidado
	31/03/2012	31/03/2012
Ativo		
<i>Circulante</i>		
Caixa e equivalentes de caixa	28.967	69.285
Instrumentos financeiros	-	-
Contas a receber de clientes	664	50.631
Linearização da receita	-	1.797
Imóveis disponíveis para venda	81	81
Adiantamentos para aquisição de imóveis	-	-
Impostos a recuperar	5.364	7.846
Contas a receber de partes relacionadas	-	-
Despesas antecipadas	-	1.346
Outros ativos circulantes	70.435	20.316
Total do ativo circulante	105.511	151.302
<i>Não circulante</i>		
Depósitos judiciais	2.709	3.231
Imposto de renda e contribuição social diferido	3.271	3.919
Investimentos	2.640.151	-
Imobilizado	555	689
Propriedades para investimentos	1.399.537	5.792.261
Intangível	-	-
Total do ativo não circulante	4.046.223	5.800.100
Total do ativo	4.151.734	5.951.402

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Trimestre findo em 31 de Março de 2013

Passivo		
<i>Circulante</i>		
Empréstimos e financiamentos	502.898	679.482
Bônus Perpétuos	-	-
Custos de transação capitalizados	(3.084)	(16.337)
Instrumentos financeiros/derivativos	-	-
Contas a pagar	3.065	42.255
Obrigações por aquisição de imóveis	-	250
Impostos a recolher	111	3.525
Provisão para imposto de renda e contribuição social	-	1.071
Provisão para gratificação a empregados e administradores	-	-
Salários e encargos sociais a pagar	415	1.121
Contas a pagar para partes relacionadas	200.311	-
Dividendos a pagar	-	-
Parcelamento de impostos	7.240	11.977
Outros passivos circulantes	4.646	31.242
Total do passivo circulante	715.602	754.585
<i>Não circulante</i>		
Empréstimos e financiamentos	785.053	1.901.208
Bônus Perpétuos	-	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos	304.035	848.107
Parcelamento de impostos	4.950	11.601
Contingências	16.897	17.611
Outros passivos não circulantes	1.559	-
Total do passivo não circulante	1.112.493	2.778.528
Patrimônio líquido		
Capital social	68.012	68.012
Gastos com emissão de ações	-	-
Reserva de capital	2.255.592	2.255.592
Aumento de Reserva de Capital - Incorp. Onep	-	-
Reservas de lucros	-	-
Lucros (prejuízos) acumulados	34	34
Participação de não controladores	-	94.651
Total do patrimônio líquido	2.323.639	2.418.290
Total do passivo	4.151.734	5.951.402

26 Eventos subsequentes

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 30 de abril de 2013 a Administração aprovou 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.

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.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

ANEXO 3

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

POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Companhia:					Posição em 31/03/2013 (Em unidades de ações)	
Acionista	Ações Ordinárias		Ações Preferenciais		Total	
	Quantidade	%	Ações	%	Quantidade	%
Banco BTG Pactual S.A.	76.472.375	24,54%	-	-	76.472.375	24,54%
W Torre S.A.	21.453.989	6,88%	-	-	21.453.989	6,88%
Government of Singapore Investment Corporation Pte Ltd.	16.743.364	5,37%	-	-	16.743.364	5,37%
Schroder Investment Management	15.705.370	5,04%	-	-	15.705.370	5,04%
Ações em Tesouraria	-	0,00%	-	-	-	0,00%
Outros	181.237.796	58,16%	-	-	181.237.796	58,16%
Total	311.612.894	100,00%	-	-	311.612.894	100,00%

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

ANEXO 4

POSIÇÃO DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 31/03/2013						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
Acionistas Titulares do Controle Difuso	-	-	-	-	-	-
Administradores	2.231.119	0,72%	-	-	2.231.119	0,72%
Conselho de Administração	4	0,00%	-	-	4	0,00%
Diretoria ²	2.231.115	0,72%	-	-	2.231.115	0,72%
Conselho Fiscal¹	-	-	-	-	-	-
Ações em Tesouraria	0	-	-	-	0	-
Outros Acionistas	309.381.775	99,28%	-	-	309.381.775	99,28%
Total	311.612.894	100%	-	-	311.612.894	100%
Ações em Circulação	309.381.775	99,28%	-	-	309.381.775	99,28%

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						
E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 31/03/2012						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
Acionistas Titulares do Controle Difuso	-	-	-	-	-	-
Administradores	1.436.177	0,46%	-	-	1.436.177	0,46%
Conselho de Administração	153.166	0,05%	-	-	153.166	0,05%
Diretoria ²	1.283.011	0,41%	-	-	1.283.011	0,41%
Conselho Fiscal¹	-	-	-	-	-	-
Ações em Tesouraria	-	-	-	-	-	-
Outros Acionistas	308.381.240	99,54%	-	-	308.381.240	99,54%
Total	309.817.417	100%	-	-	309.817.417	100%
Ações em Circulação	308.381.240	99,54%	-	-	308.381.240	99,54%

Notas:

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM n.º 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as informações do trimestre findo em 31 de março de 2013, autorizando sua conclusão financeira nesta data.

São Paulo, 30 de abril 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 31 de março de 2013.

São Paulo, 30 de Abril 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