



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas,

Em cumprimento às disposições legais e estatutárias em vigor, a Administração da BR Properties S.A. vem apresentar seus comentários e resultados referentes ao exercício findo em 31 de dezembro 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 são parte integrante das Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas e deve ser lido em conjunto com as respectivas Notas Explicativas.

DESCRIÇÃO DOS NEGÓCIOS

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

A Companhia finalizou o ano de 2013 com 120 imóveis comerciais no portfólio, totalizando uma área bruta locável (ABL) de 2.186 mil m², que representam valor de mercado de aproximadamente R\$ 13,4 bilhões de acordo com a CB Richard Ellis e nossas estimativas internas. Adicionalmente, a companhia possui 5 projetos em desenvolvimento e 6 terrenos, que correspondem hoje a 247 mil m² de ABL.

Das 120 propriedades mantidas em carteira pela Companhia ao término de 2013:

- 42 ou 597 mil m² são de edifícios de escritório;
- 37 ou 1.228 mil m² são de galpões industriais e de logística;
- 30 ou 114 mil m² são de imóveis destinados ao varejo;
- 5 ou 54 mil m² são de projetos em desenvolvimento;
- 6 ou 193 mil m² são de terrenos.

PRINCIPAIS FATOS OPERACIONAIS OCORRIDOS NO 4T13 E 2013

Ao longo do ano, a BR Properties manteve sólidos resultados nas linhas financeiras e operacionais, destacando a contínua redução em seus níveis de alavancagem, assim como o aumento na taxa de ocupação de seus ativos em carteira.

O portfólio fechou o ano com taxas de vacância financeira e física de 8,6% e 4,1%, respectivamente. Excluídas as Torres D&E do Complexo JK, as taxas de vacância financeira e física seriam de 3,9% e 2,6%, respectivamente. Ao longo do ano, a companhia comercializou 76.768 m² de ABL em novas locações, representando um acréscimo de aproximadamente R\$ 4.419 mil na receita mensal consolidada.

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

Em linha com sua estratégia de gestão de passivos, a Companhia repactuou no ano R\$983,6 milhões em empréstimos, reduzindo o custo anual em 97 pontos base, e pré-pagou R\$353,1 milhões em empréstimos cujo custo médio anual era de CDI + 1,40% a.a.

Em 20 de novembro de 2013, a Companhia celebrou com a WTGoodman IBP Participações S.A. um acordo visando a venda de 100% de seu portfólio industrial/logístico existente. Pela aquisição do portfólio, a WTGoodman pagará à BR Properties o valor de R\$ 3.180.000 mil, sujeito a certos ajustes previstos no acordo. A efetivação da transação prevista no acordo está sujeita, entre outras condições, à aprovação das autoridades concorrenciais, às aprovações contratuais necessárias, à negociação de contratos definitivos e à conclusão satisfatória de diligência a ser realizada pela WTGoodman. A Companhia pretende utilizar os recursos da venda para reduzir a dívida líquida, para o programa de recompra de ações e pagamento de dividendos aos acionistas.

Em termos de resultados, a receita bruta consolidada totalizou R\$ 993.498 mil em 2013, um aumento de 47% em relação a 2012.

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

- Receitas de Locação: as receitas de locação totalizaram R\$ 953.013 mil, um aumento de 43% sobre 2012, e representando 95,9% da receita bruta consolidada;
- Receitas de Administração Predial: as receitas de administração predial totalizaram R\$ 9.475 mil, um aumento de 21% em relação a 2012, e representando 1,0% da receita bruta consolidada;
- Linearização da Receita: as receitas de linearização totalizaram R\$ 31.010 mil, representando 3,1% da receita bruta consolidada.

A receita líquida ao final de 2013 totalizou R\$ 923.670 mil, o que corresponde a um aumento de 46% em relação ao mesmo período do ano passado. O forte crescimento registrado decorreu principalmente do início de geração de receitas de locação das propriedades até então em desenvolvimento, adicionadas ao portfólio a partir do 2T12.

O EBITDA ajustado, excluídas despesas não caixa como provisão de bônus e plano de opções, alcançou R\$ 966.147 mil, aumento de 80% sobre 2012, com margem EBITDA ajustada de 94%, a maior de setor.

O EBITDA utilizando a metodologia determinada pela Instrução nº 527/12 da CVM totalizou R\$ 722.496 mil em 2013, atingindo uma margem EBITDA de 78%, conforme demonstrado a seguir:

Lucro Líquido do Exercício	70.312
Participações dos não controladores	10.851
Depreciação	378
Impostos Diferidos	(23.158)
Provisão para IR e CSLL	50.109
Resultado Financeiro Líquido	614.004
EBITDA	722.496
Margem EBITDA	78%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	23.442
Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedades para Invest.	99.267
Provisão de Bônus	19.120
Provisão de Stock Option	1.822
EBITDA Ajustado	866.147
Margem EBITDA Ajustado	94%

O FFO ajustado, medida não contábil utilizada no setor de real estate para mensurar a geração de caixa líquida da Companhia, totalizou R\$ 310.303 mil, com margem de 34%.

Em decorrência dos fatores descritos acima, o Lucro Líquido consolidado do ano totalizou R\$ 70.312 mil. Este resultado foi impactado por uma perda não caixa no valor justo das propriedades para investimento no valor de R\$ 99.267 mil.

Empreendimentos em Construção

Complexo JK - Bloco B

O Complexo JK - Bloco B é um projeto de escritório "Triple A" de 30 mil m². As obras foram iniciadas no 3T12 e encontram-se em estágio de finalização da estrutura, alvenarias e instalações. Sua entrega está prevista para o 3T14. O imóvel está localizado na Marginal Pinheiros, junto a Avenida Juscelino Kubitschek, uma das mais valorizadas regiões comerciais da cidade de São Paulo.

Panamérica Green Park

As obras de construção do primeiro bloco do complexo de escritórios Panamérica Green Park foram finalizadas ao final do 3T13 e o Certificado de Habite-se foi obtido em Dezembro de 2013.

O empreendimento atualmente aguarda a averbação de construção para o início das operações.

BALANÇOS PATRIMONIAIS

DE 31 DE DEZEMBRO DE 2013, 2012 E 1 DE JANEIRO DE 2012 (Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado		
	31/12/2012 (Reapresentado)	01/01/2012 (Reapresentado)	31/12/2013	01/01/2012 (Reapresentado)	
Ativo	31/12/2013		31/12/2013		
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	565.334	198.866	791.423	950.864	575.623
Instrumentos financeiros (Nota 21)	31.021	57.078	–	31.021	57.078
Contas a receber de clientes (Nota 5)	17.687	4.392	78	179.137	141.468
Imóveis disponíveis para venda	–	81	–	279	6.100
Adiantamentos para aquisição de imóveis	313	128	12.423	313	313
Impostos a recuperar (Nota 6)	106.253	65.044	12.804	192.732	135.880
Contas a receber de partes relacionadas (Nota 19)	1	110	3	–	–
Despesas antecipadas	5.491	879	55	17.524	15.141
Dividendos e JCP a Receber	77.609	112.846	–	–	–
Outros ativos circulantes	23.571	18.522	6.459	48.941	11.136
Total do ativo circulante	827.280	457.946	823.245	1.420.811	942.739
Não circulante					
Depósitos judiciais	–	–	–	–	352
Outros ativos não circulantes	–	–	–	4.672	4.758
Investimentos (Nota 7)	6.861.681	8.183.811	3.325.731	–	–
Imobilizado	8.447	8.522	3.296	8.599	8.678
Propriedades para investimentos (Nota 8)	2.889.493	1.393.459	157.935	13.423.101	13.992.640
Goodwill (Nota 9)	606.039	606.039	1.410	606.039	606.039
Total do ativo não circulante	10.365.609	10.191.831	3.488.372	14.042.411	14.612.115
Total do ativo	11.192.940	10.649.777	4.311.617	15.463.222	15.554.854

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

	Controladora		Consolidado		
	31/12/2012 (Reapresentado)	01/01/2012 (Reapresentado)	31/12/2013	01/01/2012 (Reapresentado)	
Passivo	31/12/2013		31/12/2013		
Circulante					
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	648.914	394.451	28.717	908.966	711.246
Instrumentos financeiros/derivativos (Nota 21)	–	–	18.811	–	–
Contas a pagar	33.332	4.513	2.169	42.077	12.476
Obrigações por aquisição de imóveis (Nota 11)	1.238	3.058	82	9.791	11.006
Obrigações Fiscais (Nota 13)	8.967	17.761	186	30.269	27.929
Provisão para imposto de renda e contribuição social	2.822	94	35	3.488	27.296
Provisão para gratificação a empregados e administradores	14.086	11.242	10.000	15.095	12.095
Salários e encargos sociais a pagar	4.837	3.991	4.291	5.742	5.775
Contas a pagar para partes relacionadas (Nota 19)	1	3	–	–	–
Outros passivos circulantes	6.301	7.408	1.042	154.956	64.683
Total do passivo circulante	720.498	442.521	90.365	1.170.384	872.506
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	2.417.894	1.978.415	496.094	4.638.664	4.573.133
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 12)	386.930	268.245	32.426	1.923.762	1.978.765
Contingências (Nota 14)	17.177	15.381	–	17.455	15.499
Obrigações Fiscais (Nota 13)	–	1.523	–	1.430	5.937
Outros passivos não circulantes	–	–	–	362	5.050
Total do passivo não circulante	2.822.001	2.263.564	528.520	6.581.673	6.578.384
Patrimônio líquido (Nota 15)					
Capital social	2.356.703	2.346.987	2.261.996	2.356.703	2.346.987
Gastos com emissão de ações	(47.288)	(47.288)	(47.289)	(47.288)	(47.289)
Reservas de capital	2.770.787	2.994.916	8.765	2.770.787	2.994.916
Reservas de lucros	2.570.239	2.649.077	1.469.260	2.570.239	2.649.077
Total do patrimônio líquido antes da participação dos não controladores	7.650.441	7.943.692	3.692.732	7.650.441	7.943.692
Participação de não controladores	–	–	–	60.724	160.272
Total do patrimônio líquido	7.650.441	7.943.692	3.692.732	7.711.165	8.103.964
Total do passivo	11.192.940	10.649.777	4.311.617	15.463.222	15.554.854

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS ABRANGENTES
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012 (Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012 (Reapresentado)	31/12/2013	31/12/2012 (Reapresentado)
Lucro líquido do exercício	81.162	1.216.399	70.312	1.279.350
Outros resultados abrangentes	–	–	–	–
Registros e efeitos relacionados aos resultados abrangentes	–	–	–	–
Total do resultado abrangente do exercício	81.162	1.216.399	70.312	1.279.350
Resultado abrangente atribuível a:				
Proprietários da controladora	81.162	1.216.399	81.162	1.216.399
Participações de não controladores	–	–	(10.850)	62.949

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO

EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012 (Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012 (Reapresentado)	31/12/2013	31/12/2012 (Reapresentado)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	371	268	378	279
Fluxo de caixa das atividades operacionais	5.546	7.878	11.327	13.146
Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social	87.832	248.597	99.267	(1.818.893)
Ajuste para reconciliação do lucro líquido do período com o caixa gerado pelas aplicações nas atividades operacionais	(450)	(268)	(3.111)	(2.253)
Depreciações de imobilizado	(352.864)	(1.793.509)	–	–
Amortizações de custos capitalizados	261.694	181.221	558.908	429.235
Valor justo de propriedades para investimentos	7.888	(643)	7.888	(643)
Resultado de equivalência patrimonial	86.786	48.359	86.786	48.305
Juros e variações monetárias sobre empréstimos	(22.047)	(65.199)	(22.047)	(65.199)
MTM juros do bônus perpétuos	–	–	–	–
Variação cambial líquida	–	–	–	–
Resultado com instrumentos financeiros derivativos	24.780	–	24.780	–
MTM do swap	–	–	–	–
Participação de não controladores	–	–	(10.851)	–
Plano de opções de compra de ações	1.822	3.511	1.822	3.511
Provisão para gratificação a empregados e administradores	14.795	11.242	15.606	12.095
Provisão para devedores duvidosos	–	–	–	3.791
Correções monetárias	2.342	–	3.555	–
Outros	–	–	–	–
Variação nos ativos e passivos:	(100.286)	(403.558)	(18.562)	(105.684)
Contas a receber de clientes	(280)	(3.650)	(3.056)	(26.010)
Impostos a recuperar	(4.898)	(46.876)	(130.769)	(108.843)
Adiantamentos para aquisição de imóveis	–	12.295	–	12.295
Partes relacionadas	109	(108)	–	–
Imóveis disponíveis para venda	–	–	–	34.000
Outros ativos	(78.975)	(136.117)	10.946	24.406
Contas a pagar	29.084	(721)	29.601	(45.994)
Obrigações por aquisição de imóveis	–	2.975	–	(3.250)
Impostos e contribuições	(2.848)	–	(22.484)	–
Parcelamento de impostos	(8.485)	–	(8.485)	–
Partes relacionadas	(5.035)	(216.160)	(12.316)	–
Salários e encargos sociais a pagar	828	(716)	(33)	(305)
Provisão para gratificação a empregados e administradores	(11.951)	(10.000)	(12.605)	(10.000)
Outros passivos	(17.835)	(4.479)	122.156	18.018
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	592.056	(477.726)	281.338	(1.062.128)
Investimentos em controladas	(107.075)	(992.837)	–	–
Baixa de investimento em controladas	10.000	79.541	–	–
Dividendos recebidos de controladas	286.470	488.842	–	–
Aquisição de imobilizado	(296)	(4.940)	(298)	(4.948)
Baixa de imobilizado	(139.094)	(225.973)	(229.880)	(1.261.797)
Aquisição de propriedades para investimentos	76.727	28.967	76.727	67.609
Caixa líquido adquirido de investida incorporada	23.324	8.443	23.324	8.443
Recebimento de ganhos com instrumentos financeiros	–	(1.158)	–	(1.158)
Pagamento de perdas com instrumentos financeiros	442.000	141.389	488.193	129.723
Recebimento pela venda de propriedades para investimentos	(215.971)	273.339	(734.998)	98.154
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	9.717	16.978	9.717	16.978
Aumento de capital social	–	(1.615)	–	(1.615)
Ganho e perda na venda de ações	–	–	–	–
Gastos com emissões de ações	–	–	–	–
Dividendos pagos	(160.000)	(60.000)	(160.000)	(60.000)
Tomada de empréstimos e financiamentos	1.110.000	1.787.000	1.112.837	1.949.142
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(949.737)	(1.469.024)	(1.471.602)	(1.806.351)
Recompra de ações</				



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de Reais)

IFRS 9 Instrumentos Financeiros

A IFRS 9, como emitida, reflete a primeira fase do trabalho do IASB para substituição da IAS 39 e se aplica à classificação e avaliação de ativos e passivos financeiros conforme definição da IAS 39. O pronunciamento seria inicialmente aplicado a partir dos exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013, mas o pronunciamento **Amendments to IFRS 9 Mandatory Effective Date of IFRS 9 and Transition Disclosures**, emitido em dezembro de 2011, postergou a sua vigência para 1º de janeiro de 2015. Nas fases subsequentes, o IASB abordará questões como contabilização de *hedges* e provisão para perdas de ativos financeiros. A Companhia não espera que essas revisões sejam relevantes para suas demonstrações financeiras, uma vez que nenhuma de suas entidades se qualifica como entidade de investimento.

Entidades de Investimento (Revisões da IFRS 10, IFRS 12 e IAS 27)

As revisões serão efetivas para exercícios que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2014 e fornecem uma exceção aos requisitos de consolidação para as entidades que cumprem com a definição de entidade de investimento de acordo com a IFRS 10. Essa exceção requer que as entidades de investimento registrem os investimentos em controladas pelos seus valores justos no resultado. A Companhia não espera que essas revisões sejam relevantes para suas demonstrações financeiras, uma vez que nenhuma de suas entidades se qualifica como entidade de investimento.

IAS 32 Compensação de Ativos e Passivos Financeiros - Revisão da IAS 32

Essas revisões clarificam o significado de "atualmente tiver um direito legalmente exequível de compensar os valores reconhecidos" e o critério que fariam com que os mecanismos de liquidação não simultâneos das câmaras de compensação se qualificassem para compensação. Essas revisões passarão a vigorar para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2014. A Companhia não espera que essas revisões sejam relevantes em suas demonstrações financeiras.

IFRIC 21 Tributos

O IFRIC 21 clarifica quando uma entidade deve reconhecer um passivo para um tributo quando o evento que gera o pagamento ocorre. Para um tributo que requer que seu pagamento se origine em decorrência do atingimento de alguma métrica, a interpretação indica que nenhum passivo deve ser reconhecido até que a métrica seja atingida. O IFRIC 21 passa a vigorar para exercícios findos em ou após 1º de janeiro de 2014. A Companhia não espera que a IFRIC 21 tenha impactos materiais em suas demonstrações financeiras.

IAS 39 Renovação de Derivativos - Continuação de Contabilização de Hedge - Revisão da IAS 39

Essa revisão ameniza a descontinuação da contabilização de *hedge* quando a renovação de um derivativo designado como *hedge* atinge certos critérios. Essas revisões passam a vigorar para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2014. A Companhia não renovou seus derivativos durante o exercício corrente. Contudo, essa revisão será aplicada nas futuras renovações de derivativos.

3. JULGAMENTOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS CONTÁBEIS SIGNIFICATIVAS

Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras 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 demonstrações financeiras.

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

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 demonstrações financeiras 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

Uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avalia a carteira de propriedade para investimento da Companhia anualmente. Os valores justos são baseados nos valores de mercado, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser trocada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado.

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 I 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 os resulta no valor disponível para a aquisição do mesmo.

- Método da renda I Fluxo de caixa descontado** - Por essa metodologia é projetado a receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo no 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 a mensuração do 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 dividendos e correspondentes premissas. As premissas e modelos utilizados para estimar o valor justo dos pagamentos baseados em ações são divulgados na Nota Explicativa nº 15.f.

Impostos

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

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

Esses prejuízos se referem-se 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 Explicativa nº 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 essas técnicas 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		
	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012
Caixa e bancos	1.154	2.365	3.342	3.057	16.077	28.777
Aplicações financeiras	564.180	790.051	940.801	960.864	559.546	1.003.573
	565.334	198.866	791.423	950.864	575.623	1.032.350

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

A Companhia tem políticas de investimentos financeiros que determinam que os investimentos se concentrem em valores mobiliários de baixo risco e aplicações em instituições financeiras de primeira linha, remuneradas às taxas que variam de 80% a 103% (2012 - 80% a 102,5%) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

5. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012
Aluguéis a Receber	14.743	6.362	78	46.618	53.244	44.066
Linearização de Receita de Aluguel	2.945	–	–	137.639	91.382	17.754
Quotas de Condomínio	–	2	–	–	4	–
Provisão para devedores duvidosos	(1)	(1.972)	–	(5.120)	(3.342)	(806)
	17.687	4.392	78	179.137	141.468	61.014

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 ou 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		
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2012
Saldo no início do período	(1.972)	–	(3.342)	(806)	–	(806)
Incorporação ONEP	–	(1.972)	–	(1.996)	–	(1.996)
Complemento de provisão no período	–	–	(3.791)	(882)	–	(882)
Valores baixados da provisão	1.971	–	–	2.013	–	342
Saldo final do período	(1)	(1.972)	–	(5.120)	(3.342)	(806)

6. IMPOSTOS A RECUPERAR

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012
Impostos retido na fonte	100.890	60.593	12.565	156.936	87.346	16.385
Antecipação de IRPJ e CSLL	599	145	238	21.490	39.222	2.221
PIS e Cofins a compensar	735	615	–	7.524	2.269	603
Outros Impostos a Recuperar	4.029	125.927	–	1.043	6.782	–
	106.253	65.044	12.804	192.732	135.880	19.208

7. INVESTIMENTOS

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012
Participações em controladas	6.861.681	8.183.811	3.325.731	6.861.681	8.183.811	3.325.731

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 dezembro de 2013. O valor contábil do investimento em 31 de dezembro de 2013 era de R\$6.861.681 (R\$8.183.811 em 31 de dezembro de 2012) e o resultado de equivalência patrimonial de R\$352.864 para o exercício findo naquela data (R\$ 1.793.509 em 2012) estão assim demonstrados:

	31/12/2013			31/12/2012			01/01/2012		
	Ações/Quotas	Patrimônio líquido	Resultado do período	Valor contábil do investimento	Participação de equivalência patrimonial	Resultado do período	Valor contábil do investimento	Participação de equivalência patrimonial	Resultado do período
Sociedades controladas diretas									
BRPR I Empreendimentos e Participações Ltda.	108.241.499	250.218	(8.434)	250.218	–	(8.434)	259.233	–	223.025
BRPR II Empreendimentos e Participações Ltda.	33.015.999	139.926	7.443	139.926	–	7.443	139.660	–	121.852
BRPR III Empreendimentos e Participações Ltda.	24.784.999	125.927	8.155	125.927	–	4.941	122.426	–	96.054
BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda.	75.396.619	80.297	5.428	80.297	–	5.428	79.104	–	122.379
BRPR V Empreendimentos e Participações Ltda.	66.868.999	139.599	(8.369)	139.599	–	(8.369)	147.044	–	109.115
BRPR VI Empreendimentos e Participações Ltda.	52.799.399	129.345	1.235	129.345	–	1.235	101.610	–	84.933
BRPR VIII Empreendimentos e Participações Ltda.	15.000.999	47.721	3.034	47.721	–	3.034	45.293	–	42.568
BRPR IX Empreendimentos e Participações Ltda.	–	–	–	–	–	–	68.993	–	60.775
BRPR X Empreendimentos e Participações Ltda.	50.085.309	157.079	10.763	157.079	–	10.763	205.531	–	175.454
BRPR XII Empreendimentos e Participações Ltda.	–	–	–	–	–	–	(63)	–	185
BRPR XIV Empreendimentos e Participações Ltda.	31.630.999	103.732	(2.350)	103.732	–	(2.350)	109.012	–	86.490
BRPR XV Empreendimentos e Participações Ltda.	8.670.999	23.192	674	23.192	–	674	22.519	–	17.800
BRPR XVI Empreendimentos e Participações Ltda.	118.531.999	236.663	(10.938)	236.663	–	(10.938)	254.077	–	191.760
BRPR XVII Empreendimentos e Participações Ltda.	5.500.999	15.902	3.174	15.902	–	(589)	15.839	–	11.655
BRPR XVIII Empreendimentos e Participações Ltda.	–	–	–	–	–	–	(254)	–	160.343
BRPR XX Empreendimentos e Participações Ltda.	24.120.058	61.075	(5.005)	61.075	–	(5.005)	68.020	–	50.766
BRPR XXI Empreendimentos e Participações Ltda.	–	–	–	–	–	–	7	–	506
BRPR XXII Empreendimentos e Participações Ltda.	42.019.130	51.594	2.243	51.594	–	2.243	60.281	–	58.219
BRPR XXIII Empreendimentos e Participações Ltda.	33.175.155	66.097	4.239	66.097	–	4.239	63.357	–	47.046
BRPR XXIV Empreendimentos e Participações Ltda.	98.816.472	223.271	20.809	223.271	–	20.809	210.260	–	174.001
BRPR XXV Empreendimentos e Participações Ltda.	222.520.999	498.125	19.659	498.125	–	19.659	461.380	–	264.455
BRPR XXVI Empreendimentos e Participações Ltda.	68.054.844	154.104	4.325	154.104	–	4.325	–	–	–
BRPR XXVII Empreendimentos e Participações Ltda.	383.925.690	622.291	(5.237)	622.291	–	(5.237)	597.444	–	514.703
BRPR XXVIII Empreendimentos e Participações Ltda.	–	–	–	–	–	–	(3)	–	56
BRPR XXIX Empreendimentos e Participações Ltda.	–	–	–	–	–	–	470	–	48.021
BRPR XXX Empreendimentos e Participações Ltda.	–	–	–	–	–	–	608	–	80.061
BRPR XXXI Empreendimentos e Participações Ltda.	–	–	–	–	–	–	508	–	127.056
BRPR XXXII Empreendimentos e Participações Ltda.	–	–	–	–	–	–	(1)	–	17
BRPR XXXIII Empreendimentos e Participações Ltda.	–	–	–	–	–	–	(2)	–	7
BRPR XXXIV Empreendimentos e Participações Ltda.	–	–	–	–	–	–	(2)	–	7
BRPR XXXV Empreendimentos e Participações Ltda.	–	–	–	–	–	–	(2)	–	7
BRPR XXXVI Empreendimentos e Participações Ltda.	–	–	–	–	–	–	(2)	–	7
BRPR XXXVII Empreendimentos e Participações Ltda.	–	–	–	–	–	–	2.924	–	134.234
BRPR 39 Empreendimentos e Participações Ltda.	2.459.463	4.953	(7.791)	4.953	–	(7.791)	12.744	–	–
BRPR 40 Empreendimentos e Participações Ltda.	28.625.240	23.596	3.474	23.596	–	3.474	19.622	–	–
BRPR 41 Empreendimentos e Participações Ltda.	1.872.222	8.155	(589)	8.155	–	(589)	7.994	–	–
BRPR 42 Empreendimentos e Participações Ltda.	110.121.943	176.967	18.013	176.967	–	18.013	225.081	–	–
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	33.927.013	25.878	1.267	25.878	–	1.267	25.247	–	–
BRPR 44 Empreendimentos e Participações S.A.	1.239.983	64.672	2.220	64.672	–	2.220	62.219	–	–
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	3.772.005	936	(91)	936	–	(91)	1.027	–	–
BRPR 46 Empreendimentos e Participações S.A.	3.062.093	92.590	(2.643)	92.					



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (Em milhares de Reais)

ii. Informações sobre as propriedades para investimento

A taxa de desconto foi elaborada por avaliadores independentes do mercado imobiliário, os quais calcularam a taxa partindo de uma taxa de juros em uma aplicação livre de risco, mais prêmios de risco de mercado (localidade, valor de aluguel, rating do locatário do imóvel entre outros). Adicionalmente as taxas de capitalização também foram fornecidas pelos avaliadores imobiliários, os quais consideraram a perpetuidade de cada imóvel. O modelo de fluxo de caixa descontado foi estimado com base nos fluxos de caixa individuais de cada imóvel, sendo considerado o valor atual do aluguel até o final do contrato e o valor do aluguel de mercado atual projetado até o final do período que a Companhia estima manter a propriedade em seu portfólio. Após isso, estão descontadas do fluxo o orçamento de custos a incorrer - Capex, para os imóveis que estão em construção. As taxas de desconto utilizadas no cálculo do Fluxo de Caixa (DCF) para os imóveis construídos e em construção foram:

	31/12/2013	31/12/2012
De acordo com a condição específica do imóvel	9,25% a.a. - 13,5% a.a.	8,25% a.a. - 13,5% a.a.
8% a.a. - 10% a.a.	7,5% a.a. - 11% a.a.	

Crescimento de longo prazo em taxas reais de aluguel (%)

Taxa de desconto	3%	26,8%
Cap Rate		

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 dezembro 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 Real e com isso não foram considerados premissas de inflação nos cálculos.

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

As propriedades para investimento são registradas a valor justo, que foi determinado com base em avaliações realizadas pela empresa CB Richard Ellis Ltda. ("CBRE"), avaliadores independentes, em 31 de dezembro de 2013. As metodologias para a determinação do valor justo dos imóveis está divulgada na Nota Explicativa nº 3.

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

	31/12/2013	31/12/2012
Leasing Spread - Portfólio Consolidado	3%	26,8%

Com base nas análises da carteira de imóveis elaboradas pela Administração da Companhia, o saldo das propriedades para investimento de R\$ 13.423.101 em 31 de dezembro de 2013 reflete as condições de mercado naquela data.

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

9. COMBINAÇÃO DE NEGÓCIO

Descrição da transação

Em 14 de janeiro de 2012, as empresas WTorre S.A. (WTorre) e Banco BTG Factual 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 built-to-ust;
- 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 Factual, por meio de seu veículo de investimento Saira-Diamante Empreendimentos Imobiliários S.A. (Saira). 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 Saira.

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:

	(A)	3.050.617
Ativos circulantes		108.782
Ativos não circulantes		4.042.917
Passivo circulante		(711.486)
Passivo não circulante		(995.635)
Ativos líquidos adquiridos a valores justos		(606.039)
Ágio por rentabilidade futura	(B)	606.039
	(A) - (B)	

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

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

A Companhia impactou uma parte significativa das suas dívidas resultando numa redução de 0,88% no custo da dívida durante os exercícios em 31 de dezembro de 2013 e 2012.

Custo médio nominal 2013 5,83% a.a.

Custo médio nominal 2012 6,71% a.a.

Variação do período -0,88% a.a.

A Companhia obteve uma eficiência no exercício de 2013 em relação a despesas administrativas de 16%, conforme quadro abaixo demonstrado:

	31/12/2013	31/12/2012
Despesas com pessoal	(31.143)	(25.738)
Despesas com advogados e consultores	(4.786)	(4.419)
Despesas gerais e administrativas	(29.855)	(48.506)
	(65.784)	(78.663)
		-16%

Leasing Spread - Portfólio Consolidado 3% 26,8%

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.

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Imóveis	Encargos financeiros			Controladora		Consolidado	
	Credor/Securitizadora	Índice	Cupom (%) a.a.	Vencimento final	31/12/2013	01/01/2012 (reapresentado)	31/12/2013
Cédulas de crédito bancário - CCB							
Galpão Duque de Caxias B	Bradesco	IGPM	9,3	05/06/2017	150.060	177.763	150.060
Galpão JK - Bloco B	Bradesco	IGPM	9,3	05/06/2017	14.934	17.633	14.934
Edifício Icomap (a)	IBBA	IGPM	8,8	17/04/2017	-	-	7.875
Business Park Jundiá	IBBA	TR	9,9	17/08/2017	-	-	32.096
Autoshopping Piraporinha (f)	IBBA	TR	9,9	17/08/2017	-	-	8.085
Business Park Itapevi	IBBA	TR	9,9	17/08/2017	-	-	21.020
Edifício Alphaville	IBBA	TR	9,9	17/08/2017	-	-	14.148
Edifício Henrique Schauman	IBBA	TR	10,2	17/10/2017	-	-	26.404
Galpão Industrial Araucária (b)	IBBA	TR	9,9	17/08/2017	-	-	6.818
Edifício Bolsa RJ	IBBA	TR	9,9	17/08/2017	-	-	7.595
Edifício NumberOne (h)	IBBA	TR	10,2	17/08/2017	-	-	1.758
Edifício Isabella Plaza (g)	IBBA	TR	10,2	17/08/2017	-	-	2.159
Edifício Network Empresarial	IBBA	TR	10,2	17/08/2017	-	-	640
Edifício Midas	IBBA	TR	10,2	17/08/2017	-	-	2.719
Edifício Paulista Park (d)	IBBA	TR	10,2	17/08/2017	-	-	1.942
Edifício Paulista Plaza	IBBA	TR	10,2	17/08/2017	-	-	7.486
Edifício Joaquim Floriano (e)	IBBA	TR	10,2	17/08/2017	-	-	8.338
Edifício Olympic Tower	IBBA	TR	10,2	17/08/2017	-	-	3.944
Edifício Celebration	IBBA	TR	10,2	17/08/2017	-	-	16.051
Edifício Athenas (g)	IBBA	TR	10,2	17/08/2017	-	-	12.399
Galpões Jandira I e II	IBBA	CDI	1,3	17/08/2017	-	-	24.209
Edifício São Pedro	IBBA	TR	10,2	18/09/2017	-	-	9.264
Edifício Presidente Vargas	IBBA	TR	10,2	18/09/2017	-	-	8.208
Edifício Souza Arahna	IBBA	TR	10,2	17/01/2021	3.306	3.657	3.306
Cond. Ind. São José dos Campos	IBBA	TR	10,2	17/01/2018	-	-	14.519
Cond. Ind. São José dos Campos	IBBA	TR	10,2	17/01/2018	-	-	3.763
WTNU - Torre III	IBBA	TR	11,5	05/08/2023	-	-	58.855
Cédulas de créditos imobiliários - CCI							
Edifício Alexandre Dumas	CIBRASEC	TR	9,6	05/03/2020	12.174	-	12.174
DP Louveira III, IV	Brazilian Securities	TR	10,0	13/06/2020	44.296	-	44.299
DP Louveira V, VI	Brazilian Securities	TR	10,0	13/06/2020	39.891	-	39.888
DP Louveira VIII e IX	CIBRASEC	TR	9,6	12/09/2020	73.526	-	73.526
Edifício Raja Hills	Brazilian Securities	TR	10,0	20/12/2017	-	-	10.175
Edifício Isabella Plaza (h)	Brazilian Securities	TR	10,2	17/08/2017	-	-	2.221
Edifício Sylvio Fraga	Brazilian Securities	TR	10,0	20/12/2017	-	-	12.208
Galpão Industrial Paraná	Brazilian Securities	TR	10,0	20/12/2017	-	-	16.455
Edifício Comercial Indaiatuba	Brazilian Securities	TR	10,0	20/12/2017	-	-	11.459
Edifício Jacaramã/Manchete	RB Capital	TR	10,3	16/12/2020	-	-	258.780
DP Louveira I, II	Brazilian Securities	TR	10,5	04/08/2019	-	-	90.598
Galpão Industrial Sorocaba	CIBRASEC	TR	10,2	08/09/2021	-	-	7.278
Brazilian Business Park/TNU	Brazilian Securities	TR	10,0	07/07/2022	-	-	130.586
Edifício Ovidor 107	CIBRASEC	TR	9,6	12/05/2020	-	-	15.409
DP Araucária	Brazilian Securities	TR	10,5	13/04/2020	-	-	30.602
CD Castelo	CIBRASEC	TR	9,6	27/02/2018	-	-	25.055
Cédulas de direitos creditórios - CDC							
Edifício São José	Brazilian Mortgages	IGPM	6,6	17/01/2018	-	-	25.173
Ed. Águas Claras	RB Capital	IPCA	10,8	06/05/2025	-	-	40.795
Ed. Centro Empresarial Senado	RB Capital	TR	10,5	18/12/2029	-	-	692.656
Galpão Suape II	IBBA	IGPM	13,6	30/06/2013	-	-	1.224
Galpão Suape II	Altere	IGPM	15,2	30/06/2013	-	-	3.197
Galpão Suape II	RB Capital	IGPM	18,3	30/06/2013	-	-	5.238
Galpão Resende	Santander	IGPM	9,7	01/01/2018	-	-	19.965
Galpão Industrial Queimados	RB Capital	IPCA	11,7	07/08/2019	-	-	18.658
Cotas do Fundo CPII	Brazilian Securities	TR	10,3	20/01/2021	-	-	192.471
Certificado de recebíveis imobiliários - CRI							
CD Anhanguera	BRPR 44	INPC	7,3	10/06/2016	-	-	32.930
Ed. Barra Funda	BRPR 45	IGPM	11,6	10/10/2017	-	-	28.759
Galpão SBC	BRPR 46	IGPM	12,5	03/05/2015	-	-	9.526
Galpão Palmares	BRPR 51 - 4ª Emissão	IGPM	9,5	10/11/2014	-	-	13.679
Varejo Barra da Tijuca	BRPR 51 - 3ª Emissão	IGPM	12,5	10/07/2015	-	-	10.578
Galpão Vinhedo	BRPR 51 - 1ª Emissão	IGPM	13,0	09/12/2014	-	-	19.643
Galpão DF	BRPR 51 - 2ª Emissão	INPC	13,8	10/12/2014	-	-	7.374
Varejo Marginal Tietê	BRPR 52	IGPM	12,5	11/02/2016	-	-	10.898
Ed. Churci Zaidan	BRPR 53	IGPM	13,0	03/07/2015	-	-	53.263
Ed. Porto Alegre	BRPR 55	IGPM	10,3	03/11/2020	-	-	19.008
Ed. Barra	BRPR 56	IGPM	9,5	07/03/2021	-	-	150.832
Cessão de direitos creditórios - CDC							
CD Anhanguera	Santander	TR	9,6	20/12/2024	44.959	47.227	44.959
Galpão Suape I	IBBA	IGPM	11,7	30/11/2014	-	-	2.015
Edifício Comercial							
Plaza Centenário	IBBA	TR	9,9	25/05/2017	-	-	3.815
Condomínio Panamérica Park	IBBA	TR	9,9	25/05/2017	-	-	36.288
Edifício Glória	IBBA	TR	9,9	17/08/2017	-	-	18.421
Galpão Industrial Itapevi	IBBA	TR	10,2	09/04/2018	-	-	9.587
Ed. Paulista	Santander	TR	10,0	28/06/2024	-	-	131.033
Debêntures a pagar							
	Mercado de Capitais/Banco do Brasil	%CDI	113,8	30/09/2015	-	61.144	-
(-i)	1ª Emissão OneP	%CDI	113,8	30/09/2015	-	61.144	-
	Mercado de Capitais/1ª Emissão BRPR/						
Ventura - Torre Leste	1ª Tranche	CDI	1,1	15/07/2017	386.228	383.037	386.228
	Mercado de Capitais/1ª Emissão BRPR/						
Ventura - Torre Leste	2ª Tranche	IPCA	5,9	15/07/2019	258.723	244.171	258.723
	Mercado de Capitais/2ª Emissão BRPR	CDI	0,6	11/12/2014	502.776	502.036	502.776
	Mercado de Capitais/3ª Emissão BRPR	CDI	0,8	23/03/2016	458.377	-	458.377
	Mercado de Capitais/4ª Emissão BRPR	CDI	1,2	05/12/2016	402.836	-	402.836
Capital de Giro							
Capital de Giro (j)	Santander	CDI	1,1	19/08/2019	-	106.359	-
Capital de Giro (i)	Santander	CDI	1,5	15/08/2013	-	247.628	-
Capital de Giro	Bradesco	IGPM	10,0	30/04/2018	-	11.841	13.663
Capital de Giro	HSBC	IGPM	10,0	30/04/2018	-	4.764	5.341
Capital de Giro	IBBA	IGPM	10,0	30/04/2018	-	5.673	6.497
Capital de Giro	IBBA	IGPM	10,0</				



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (Em milhares de Reais)

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\$ 286.959) foram baseadas nas projeções dos lucros tributáveis levando em consideração diversas premissas financeiras e de negócios previstos pela Companhia para os próximos exercícios. Consequentemente, essas estimativas estão sujeitas a não se concretizarem no futuro tendo em vista as incertezas inerentes a essas previsões. De acordo com a expectativa da Administração da Companhia considerando os resultados apresentados até 31 de dezembro 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.

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

Esse ágio está suportado fundamentalmente na expectativa de rentabilidade futura e está sendo amortizado fiscalmente à razão de 1/120 anos, bem como sua despesa está sendo considerada como dedutível nas apurações do lucro real e base de cálculo da CSLL.
 (b) Com a incorporação das Companhias mencionadas na nota explicativa 1, o valor correspondente aos ágios por mais valia de ativos no total de R\$ 447.295, oriundo da aquisição destas Companhias e fundamentado no valor de mercado dos ativos incorporados, passa a ser computado para fins de apuração do ganho de capital, depreciação, amortização ou exaustão, sendo a despesa decorrente desses atos, dedutível nas apurações do lucro real e base de cálculo da CSLL.

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

Em 31 de dezembro de 2013, o saldo de crédito tributário e custos provisionados dos ágios de mais valia de ativos nas aquisições ou incorporações, passíveis de dedutibilidade por amortização, estava demonstrado como abaixo:

Controladora		Consolidado	
31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
334.390	334.390	334.390	334.390
150.856	150.856	153.915	153.915
(50.952)	(20.372)	(51.023)	(20.372)
434.294	464.874	437.281	467.933

Crédito tributário - Incorporação ONEP
 Dedutibilidade de mais valia de ativos - Efeito Fiscal
 Amortização

13. OBRIGAÇÕES FISCAIS

Os saldos das obrigações fiscais estão representados conforme demonstrativo abaixo:

Controladora		Consolidado	
31/12/2013	01/01/2012	31/12/2013	01/01/2012
(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)
Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	2.822	94	35
Impostos sobre a receita - PIS e Cofins	8.679	10.898	9
Impostos Retidos	243	176	176
Impostos Parcelados	-	8.165	-
Outros impostos a recolher	45	46	-
Total	11.789	19.379	221
Circulante	11.789	17.856	221
Não Circulante	-	1.523	-

a. Impostos e contribuições parcelados

Durante o exercício de 2009 a BR Properties S.A., solicitou o parcelamento dos seus impostos e contribuições que estavam pendentes de liquidação junto a Secretaria da Receita Federal passando a obrigação para a Companhia após a incorporação. Para o exercício de 2010 as controladas BRPR 42 Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda. e BRPR 51 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., também, solicitaram junto à Secretária da Receita Federal os parcelamentos dos seus tributos diretos.

	PIS	Cofins	CSLL	Total
BRPR 42	-	28	1.494	4.553
BRPR 51	-	-	307	1.265
Total	-	28	1.800	5.818
Circulante	-	22	1.358	4.388
Não Circulante	-	6	442	1.430
Saldo em 31 de Dezembro de 2013	-	28	1.800	5.818
Saldo em 31 de Dezembro de 2012	500	2.360	4.485	17.346
Liquidações principal corrigido	(377)	(1.739)	(2.171)	(9.085)
Liquidações juros (fluxo)	(146)	(685)	(730)	(3.231)
Provisão de encargos	24	92	216	788
Total	-	28	1.800	5.818

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	
31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)
Trabalhistas	19.886	18.090	20.728
Tributárias	-	-	-
Total	19.886	18.090	20.728
Depósitos Judiciais	(2.709)	(2.709)	(3.272)
Total	17.177	15.381	17.455

Impostos Indiretos - O principal valor que soma R\$ 20.728, refere-se à provisão consubstanciada no parecer de nossos consultores jurídicos, sobre a caracterização dos contratos de mútuo como operação de créditos e, consequentemente, 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, consequentemente, desobrigada da incidência, todavia considerando a margem de arbitrariedade na interpretação de transações comerciais, promovemos a constituição da contingência.

Em 31 de dezembro de 2013 os processos envolvendo as empresas controladas com possibilidade de perda possível totalizaram R\$ 62.090, conforme demonstrado a seguir:

Controladora		Consolidado	
31/12/2013	01/01/2012	31/12/2013	01/01/2012
(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)
Trabalhistas	3.184	184	-
Tributárias	-	-	-
Cíveis	-	-	-
Total	3.184	184	62.090

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

15. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 29 de março de 2012, os acionistas aprovaram o aumento do capital social da Companhia decorrente da incorporação da One Properties (vide maiores detalhes na Nota Explicativa nº 10), 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 Aproveito 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, escrituradas, e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 7,84 e R\$ 2.169 representados por 278.128 ações ordinárias, escrituradas, e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 7,80. O aumento é decorrente do exercício da opção de compra de ações de determinados beneficiários, outorgadas na forma do Primeiro e Segundo plano de opções aprovado em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 16 de abril de 2007, sendo aprovados pelo Conselho de Administração em 17 de julho de 2007 e 31 de agosto de 2007, respectivamente.

Na mesma data, o capital social teve um aumento de R\$ 525 representado por 40.218 ações ordinárias, escrituradas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 13,05 e R\$ 179 representado por 10.411 ações ordinárias, escrituradas 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 propostos 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 efetuada 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, escrituradas, e sem valor nominal, demonstrado a seguir:

Quantidade de ações ordinárias	Preço de emissão		Valor do aumento de capital	Aprovação
	Preço de emissão	Valor do aumento de capital		
802.004	R\$ 8,54	R\$ 6.849.114,16	Primeiro Programa de Opção de Compra de Ações AGO/E de 16.04.2007	
243.290	R\$ 8,50	R\$ 2.067.965,00	Segundo Programa de Opção de Compra de Ações - AGO/E de 16.04.2007	
33.881	R\$ 18,38	R\$ 622.732,78	Primeiro Programa de Opção de Compra de Ações - AGO/E de 30.04.2008	
34.409	R\$ 17,58	R\$ 604.910,22	Segundo Programa de Opção de Compra de Ações - AGO/E de 30.04.2008	
180.814	R\$ 13,80	R\$ 2.495.233,20	Primeiro Programa de Opção de Compra de Ações - AGO/E de 30.04.2008	
11.100	R\$ 18,19	R\$ 201.909,00	Segundo Programa de Opção de Compra de Ações - AGO/E de 30.04.2008	
Em 20 de maio de 2013 foi aprovado em Ata de Reunião do Conselho de Administração, um aumento de capital decorrente do exercício da opção de compra de ações de determinados beneficiários, outorgadas na forma do Primeiro e Segundo plano de opções aprovado em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizadas em 16 de abril de 2007 e 30 de abril de 2008, sendo aprovados pelo Conselho de Administração em 17 de julho de 2007 e 31 de agosto de 2007, 30 de maio de 2008, 29 de agosto de 2008, 12 de fevereiro de 2010 e 17 de março de 2011, respectivamente, o capital social da Companhia foi aumentado em R\$ 9.716, representado por 1.040.559 ações ordinárias, escrituradas, e sem valor nominal, conforme demonstrado abaixo:				
Quantidade de ações ordinárias	Preço de emissão		Valor do aumento de capital	Aprovação
Preço de emissão	Valor do aumento de capital	Aprovação		
842.072	R\$ 8,03	R\$ 6.761.838,16	Primeiro Programa de Opção de Compra de Ações AGO/E de 16.04.2007	
23.511	R\$ 17,96	R\$ 422.257,56	Segundo Programa de Opção de Compra de Ações AGO/E de 16.04.2007	
156.650	R\$ 13,99	R\$ 2.191.533,50	Primeiro Programa de Opção de Compra de Ações - AGO/E de 30.04.2008	
18.326	R\$ 18,60	R\$ 340.863,60	Segundo Programa de Opção de Compra de Ações - AGO/E de 30.04.2008	

Em 08 de novembro de 2013 foi aprovado em Ata de Reunião do Conselho de Administração, o plano de aquisição de ações de emissão da própria Companhia em conformidade com o art. 8º da Instrução da CVM nº 10, com o cancelamento das ações sem redução do capital social. No Programa de Recompra de Ações será adquirida a quantidade máxima de 17.000.000 (dezesete milhões) de ações ordinárias em circulação na BM&FBovespa, até o montante de R\$ 313.012 (trezentos e treze milhões e doze mil reais). O prazo máximo para o Programa de Recompra de Ações será até 08 de maio de 2014. Total de Ações Efetivadas no Custodiante 11.152 Total de Ações em D+5 1.000

Total de Recompra de Ações no Exercício	12.152
Preço Médio de Ações Recompradas no Exercício	18,58
Ações Recompradas em Tesouraria	225.764
Custo de Ações Recompradas	187
Total	225.950

Em 31 de Dezembro de 2013, o capital social integralizado de R\$ 2.356.704 (menos gastos com emissões de R\$ 47.288), está representado por 312.653.445 ações ordinárias, escrituradas, sem valor nominal. Nesta mesma data, o limite de capital autorizado é de 650.000.000 de ações ordinárias.

b) Reserva de capital

Reserva de opções outorgadas

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

Reserva de ágio na subscrição de novas ações

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

c) Reserva legal

É constituída a 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 à parcela realizada do lucro líquido do exercício, a parcela excedente deve ser registrada na reserva de lucros a realizar. O lucro líquido realizado no período é representado pela parcela que exceder a soma de (i) resultado líquido positivo de equivalência patrimonial e (ii) ganho com valor justo das propriedades para investimento e (iii) ajuste a valor justo dos instrumentos financeiros, sendo que esses ajustes estão líquidos dos impostos.

O cálculo da reserva de lucros a realizar está demonstrado como segue:

	2013	2012
Lucro líquido do exercício (A)	81.162	1.216.400
Constituição de reserva legal - 5% do lucro líquido	(4.058)	(60.820)
Base de cálculo dos dividendos (F)	77.104	1.155.580
Dividendos mínimos obrigatórios - 25% antes da constituição da reserva de lucros a realizar (B)	19.276	288.895
Equivalência patrimonial	352.864	1.819.634
Valor justo na alienação das propried. p/investimentos	(24.904)	(151.192)
Valor justo das propried. p/investimentos	31.171	(33.978)
Valor justo dos instrumentos financeiros	32.668	51.526
Dividendos recebidos das controladas	(298.872)	(488.842)
Lucro não realizado (C)	92.927	1.197.149
Lucro realizado no exercício, correspondente aos dividendos mínimos obrigatórios a pagar (A) - (C) = (D)	-	-
Reserva de lucros a realizar (B) - (D)	19.276	288.895
Dividendos adicionais propostos	(77.104)	(160.000)
Total	-	-

Constituição de Reserva de Lucros a Realizar após destinação dos dividendos

Dividendos pagos e propostos

A Administração política avalia 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.

A administração da Companhia propôs ad referendum da Assembleia Geral Ordinária - AGO a ser realizada em 17 de fevereiro de 2014, a distribuição de dividendos complementar no montante de R\$ 140.724 relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013.

Plano 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 de opções concedidas. Em 11 de agosto de 2008 alguns membros da Diretoria exerceram parcela do primeiro lote de opções de compra de ações, outorgado no âmbito do Primeiro Programa de Opção de Compra de Ações. Conforme Assembleia Geral Extraordinária realizada em 03 de fevereiro de 2010, os acionistas aprovaram o grupamento de todas as ações então emitidas pela Companhia, à razão de 4:1, e o cancelamento de todas as frações de ações porventura resultantes deste grupamento, em razão de que o total de opções de compra de ações desses programas passou a ser 3.489.234 opções de compra de ações.

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

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 30 de maio de 2008, foi aprovado o Primeiro Programa de Opção de Compra de Ações para o exercício de 2008 e alocação da outorga de 3.559.871 opções de compras de ações. O preço do exercício de opções foi fixado em R\$ 3,09 por ação, acrescidos de 4% de juros a.a. e correção pelo IGPM/FGV. Conforme Assembleia Geral Extraordinária realizada em 03 de fevereiro de 2010, os acionistas aprovaram o grupamento de todas as ações então emitidas pela Companhia, à razão de 4:1, e o cancelamento de todas as frações de ações porventura resultantes deste grupamento, em razão de que o total de opções de compra de ações desta programação 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 de fevereiro de 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 de efetivo exercício das opções;
- O primeiro Lote Anual poderá ser exercido total ou parcialmente pelos beneficiários a partir de 06 de outubro de 2010, e os demais anualmente, a partir de 06 de outubro de cada ano subsequente, mediante simples aviso a Companhia, acompanhado do pagamento do Preço de Exercício; e
- O volume global autorizado para distribuição dentro do Programa 2010 ora aprovado é de 1.602.250 (um milhão, seiscentas e duas mil, duzentas e cinquenta) ações ordinárias da Companhia.

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

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

	31 de dezembro de 2013					
	1ª Outorga	2ª Outorga	3ª Outorga	4ª Outorga	5ª Outorga	6ª Outorga
Total de opções de compra de ações emitidas	2.360	1.129	890	162	1.602	5.657
(+) Opções de compra de ações canceladas	-	-	-	(63)	(82)	(180)
(-) Exercício das opções de compra de ações	(2.070)	(1.129)	(38)	(66)	(426)	(40)

