

RELATÓRIO 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2012. Os valores estão expressos em R\$ mil, exceto quando indicado, e de acordo com disposto na Lei das Sociedades por Ações e normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários. Os comentários da Administração é parte integrante das Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas e deve ser lido em conjunto com as respectivas Notas Explicativas.

● CONJUNTURA ECONÔMICA E DE MERCADO

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

A Companhia continua se beneficiando de uma demanda reprimida por imóveis de qualidade nas principais regiões do país, o que contribuiu para a manutenção da vacância em níveis baixos. A Companhia acredita que o novo estoque previsto para 2013 não será suficiente para impactar os níveis de vacância de seu portfólio, dada a alta qualidade e ótima localização das suas propriedades, bem como a baixa exposição na região onde ocorrerá aumento da oferta. Além disso, a Companhia ressalta que uma fatia relevante deste novo estoque será entregue com áreas pré-locadas, um cenário incomum até então no mercado imobiliário comercial brasileiro.

● DESCRIÇÃO DOS NEGÓCIOS

O ano de 2012 foi transformacional para a BR Properties, tendo como grande destaque a incorporação da One Properties no primeiro trimestre, consolidando a Companhia como uma das maiores empresas de imóveis comerciais do país, com um portfólio superior a R\$13 bilhões em valor de mercado e mais de 2 milhões de m² de área bruta locável. Com a conclusão da incorporação, a Companhia elevou consideravelmente a qualidade de seu portfólio, uma vez que o portfólio da extinta One Properties era composto por imóveis considerados "Triple AAA", localizados nas melhores e mais líquidas regiões do país. Além disso, a Companhia investiu no ano mais de R\$ 850 milhões em novas aquisições a um *cap rate* médio de 11,6%.

Foi concluída, no final de novembro, a aquisição do Centro de Distribuição Anhanguera, pelo valor de R\$ 105,0 milhões a um *cap rate* estimado de 11,2%. Ainda na mesma data, foi celebrado contrato de locação, tendo por objeto a locação integral do imóvel, pelo prazo de 10 anos. O empreendimento abrange uma área bruta locável de 45.242,27 m².

Foi concluída no mês de dezembro a segunda emissão de debêntures não conversíveis da espécie girográfica, com a captação de R\$500,0 milhões em série única, a uma taxa de CDI + 0,64% a.a. com prazo de 2 anos.

No mesmo mês, a Companhia pré-pagou uma dívida oriunda da One Properties de R\$ 223,127 milhões, cujo custo era de CDI + 3,5% a.a. Desde a incorporação da One Properties já foram reestruturados (pagos ou renegociados) R\$ 1.061,164 milhões de dívida.

No próximo ano, é esperada uma melhora nas margens 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.

A Receita Bruta consolidada totalizou R\$ 677.945 mil em 2012, um aumento de 82% em relação a 2011.

Durante o período de 2012, 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\$ 667.848 mil, um aumento de 84% sobre 2011, e representando 98,5% da receita bruta consolidada;

- Receitas de Administração Predial: as receitas de administração predial totalizaram R\$ 7.845 mil, um aumento de 21% em relação a 2011, e representando 1,2% da receita bruta consolidada. Linearização da Receita: as receitas de linearização totalizaram R\$ 2.253 mil, uma redução de 31% em relação a 2011, e representando 0,3% da receita bruta consolidada.

A Receita Líquida consolidada totalizou R\$ 630.825 mil em 2012, um aumento de 84% em relação a 2011.

O EBITDA totalizou R\$ 2.267.375 mil em 2012, um aumento de 209% em relação ao mesmo período do ano anterior, atingindo uma margem EBITDA de 359%, a maior do setor, conforme demonstrado a seguir:

Lucro líquido do exercício
Participações dos não controladores
Depreciação
Impostos Diferidos
Provisão para IR e CSSL
Resultado Financeiro Líquido
EBITDA

Margem EBITDA

Outras Receitas/Despesas Operacionais
Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.
Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento
Provisão de Bônus
Provisão de Stock Options
Despesas com Fusão
Despesas com Corretagem (Aquisição do Ed. Ventura)
Reversão INSS

EBITDA Ajustado

Margem EBITDA Ajustado

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\$ 1.746.275 mil, apresentamos ao final de 2012 um Lucro Líquido consolidado de R\$ 1.227.429 mil.

● PRINCIPAIS FATOS OPERACIONAIS OCORRIDOS EM 2012

Novas Locações

No ano, registramos novas locações de 91.046 m² de ABL, representando um acréscimo de aproximadamente 1.830 mil na Receita mensal consolidada.

Leasing spreads

Em 2012, foram obtidos leasing spreads líquidos de inflação nas novas locações de 21,4% nos imóveis de escritórios e 4,5% nos imóveis industriais. Já nas revisões dos contratos, foram registrados ganhos reais de 32,2% nos imóveis de escritórios e 20,0% nos imóveis industriais.

Vacância

Mantivemos nossa taxa de vacância consideravelmente abaixo dos principais mercados comerciais do país, ao apresentar uma vacância financeira de 4,0% e física de 2,6% ao término de 2012.

Empreendimentos em Construção

Edifício Cidade Jardim

A obra do Edifício Cidade Jardim encontra-se em estágio de calibragem de sistemas e testes. O imóvel já recebeu o "Habite-se" e sua entrega está prevista para o 1º trimestre de 2013. Com a conclusão do projeto, a Companhia adicionará mais um edifício classe Tripla A ao seu portfólio, com 6.792 m² de área bruta locável total.

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 finalização de acabamentos. Sua entrega está prevista para o 1º trimestre de 2013.

WTNU - Torre III

O projeto WTNU - Torre III encontra-se em fase de finalização de acabamentos e será entregue no 1T13. O projeto será 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).

DP Louveira 7

As obras do DP Louveira 7 encontram-se em estágio de execução da fundação. 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 3º trimestre de 2013.

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 e 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

Centro Empresarial Senado

O Centro Empresarial Senado é um projeto de escritório "Triple A", localizado na região central do Rio de Janeiro, onde há grande demanda por espaço corporativo de qualidade e previsão de entrega de novo estoque extremamente baixa. O bloco B do imóvel foi entregue ao final do 4T12, e o bloco A entregue no início do 1T13. Ambas as torres encontram-se 100% locadas para a Petrobrás, em um contrato "build-to-suit" com vencimento em 2029.

Complexo JK - Bloco D & E

O Complexo JK - Bloco D & E é um projeto composto por duas torres de escritório "Triple A", situados acima do Shopping JK Iguatemi, um dos melhores shoppings da cidade de São Paulo, com diversas opções de restaurantes e ótima infraestrutura. O imóvel está localizado na Marginal Pinheiros, junto a Avenida Juscelino Kubitschek, uma das mais valorizadas regiões comerciais da cidade, com significativo potencial de apreciação. As obras do empreendimento foram concluídas no 3T12 e o Habite-se foi recebido no início do 1T13. Atualmente, o empreendimento encontra-se em processo de locação.

● DIREITOS DOS ACIONISTAS E DADOS DE MERCADO

Ao final do período, o valor patrimonial por ação da BR Properties, que é calculado ao dividir o Patrimônio Líquido da Companhia pelo número total de ações emitidas na época, totalizava R\$ 25,72/ação. As ações da Companhia (BRPR3) são negociadas no ambiente do Novo Mercado na Bolsa de Valores de São Paulo (BM&F Bovespa), cuja cotação no fechamento do pregão do dia 28 de dezembro de 2012 era de R\$ 25,50/ação.

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

Prendemos 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 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 exercício de 2012, a KPMG Auditores Independentes não prestou nenhum outro serviço, que não os relacionados à auditoria das informações financeiras trimestrais e anuais.

● DECLARAÇÃO DA DIRETORIA

Nos termos da Instrução Normativa CVM 480/09, a Diretoria da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes e com as demonstrações financeiras relativas a 31 de dezembro de 2012.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011
(Em milhares de Reais)

Ativo	Controladora		Consolidado		Passivo Circulante	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011		2012	2011	2012	2011
Circulante									
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	192.862	786.689	573.570	1.032.350	Empréstimos e financiamentos (Nota 11)	394.096	28.413	678.772	144.956
Instrumentos financeiros/derivativos (Nota 21)	57.078	-	57.078	-	Instrumentos financeiros/derivativos (Nota 21)	-	18.811	-	18.811
Contas a receber de clientes (Nota 6)	4.308	-	141.468	61.014	Contas a pagar	2.947	1.551	10.662	12.530
Imóveis disponíveis para venda	81	-	6.100	36.019	Obrigações por aquisição de imóveis (Nota 12)	3.058	82	11.006	14.006
Adiantamentos para aquisição de imóveis	125	12.420	313	12.608	Obrigações fiscais (Nota 14)	17.726	145	27.909	3.880
Impostos a recuperar (Nota 7)	64.856	12.706	135.762	19.208	Provisão para imposto de renda e contribuição social	-	-	27.295	4.340
Contas a receber de partes relacionadas (Nota 19)	110	3	-	-	Provisão para gratificação a empregados e administradores	11.242	10.000	12.095	10.000
Despesas antecipadas	883	54	15.141	13.076	Salários e encargos sociais a pagar	3.937	4.255	5.494	5.020
Juros sobre capital próprio a receber	106.757	-	-	-	Contas a pagar para partes relacionadas (Nota 19)	2	-	-	-
Outros ativos circulantes	21.756	4.062	11.103	6.471	Dividendos a pagar (Nota 16)	-	25.032	-	25.032
Total do ativo circulante	448.816	815.934	940.535	1.180.746	Outros passivos circulantes	7.406	1.041	64.129	3.970
Não circulante					Total do passivo circulante	440.414	89.330	837.362	242.545
Depósitos judiciais	-	-	-	352	Não circulante				
Outros Ativos	-	-	4.758	-	Empréstimos e financiamentos (Nota 11)	1.975.116	492.446	4.573.133	1.938.406
Investimentos (Nota 8)	8.367.423	3.453.869	-	-	Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 13)	222.849	-	1.947.294	561.166
Propriedades para investimentos (Nota 9)	1.168.174	-	13.839.531	5.253.543	Contingências (Nota 15)	15.381	-	15.499	-
Imobilizado	8.523	3.296	8.678	3.320	Obrigações fiscais (Nota 14)	1.523	-	5.937	-
Intangível (Nota 10)	606.039	1.410	606.039	1.418	Outros passivos não circulantes	-	-	5.049	4.529
Total do ativo não circulante	10.150.159	3.458.575	14.459.006	5.258.633	Total do passivo não circulante	2.214.869	492.446	6.546.912	2.504.101
					Patrimônio líquido (Nota 16)				
					Capital social	2.346.987	2.261.996	2.346.987	2.261.996
					Reservas de capital	2.947.628	(38.524)	2.947.628	(38.524)
					Reservas de lucros	2.649.077	1.469.261	2.649.077	1.469.261
					Total do patrimônio líquido	7.943.692	3.692.733	7.943.692	3.692.733
					Participação de não controladores (Nota 8)	-	-	71.575	-
					Total do patrimônio líquido com a participação de não controladores	7.943.692	3.692.733	8.015.267	3.692.733
					Total do passivo	10.598.975	4.274.509	15.399.541	6.439.379
Total do ativo	10.598.975	4.274.509	15.399.541	6.439.379					

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS - EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011
(Em milhares de Reais, exceto lucro por ação)

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Receita operacional líquida (Nota 17)	29.262	-	630.825	343.464
Lucro bruto	29.262	-	630.825	343.464
Receitas (despesas) operacionais				
Despesas gerais e administrativas (Nota 18)	(59.971)	(26.702)	(85.929)	(40.414)
Honorários da administração	(4.203)	(3.804)	(4.534)	(4.043)
Plano de opção de compras de ações	(3.511)	(4.602)	(3.511)	(4.602)
Equivalência patrimonial (Nota 8)	1.819.634	436.593	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	124	(1.762)	1.070	(3.939)
Resultado na venda de propriedades para investimento	(231.164)	-	(6.071)	(1.254)
Resultado com valor justo das propriedades para investimento	(55.248)	-	1.746.275	443.862
Lucro antes das receitas e despesas financeiras	1.494.923	399.723	2.278.125	733.074
Receitas financeiras (Nota 19)	180.313	146.144	202.788	166.288
Despesas financeiras (Nota 19)	(314.756)	(210.458)	(567.138)	(390.091)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	1.360.480	335.409	1.913.775	509.271
Imposto de renda e contribuição social (Nota 13)	(144.080)	-	(686.347)	(173.862)
Lucro líquido do exercício	1.216.400	335.409	1.227.428	335.409
Lucro atribuído aos acionistas:				
Controladores	1.216.400	335.409	1.216.400	335.409
Não controladores	-	-	11.028	-
Lucro líquido básico por lote de mil ações - R\$	4,36	2,10	-	-
Lucro líquido diluído por lote de mil ações - R\$	4,31	1,97	-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS ABRANGENTES - EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011
(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Lucro líquido exercício	1.216.400	335.409	1.227.428	335.409
Outros resultados abrangentes				
Registros e efeitos relacionados aos resultados abrangentes	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	1.216.400	335.409	1.227.428	335.409
Resultado abrangente atribuível a:				
Proprietários da controladora	1.216.400	335.409	1.216.400	335.409
Participações de não controladores	-	-	11.028	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO - EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011
(Em milhares de Reais)

	Reserva de capital				Reservas de lucro							
	Capital social subscrito e integralizado	Gastos com emissão de ações	Opções outorgadas reconhecidas	Reserva de ágio na subscrição de novas ações	Reserva legal	Reserva de lucros a realizar	Dividendos complementares propostos	Retenção de lucros	Lucros acumulados	Total	Participação dos não Controladores	
											Total	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2010	1.569.936	(25.698)	4.163	-	41.421	178.042	-	941.606	-	2.709.470	-	2.709.470
Outros ajustes	-	-	-	-	-	-	-	(2.186)	-	(2.186)	-	(2.186)
Plano de opção de compra de ações	-	-	4.602	-	-	-	-	4.602	-	4.602	-	4.602
Aumento de capital social conforme AGE realizada em 08/04/2011	1.774	-	-	-	-	-	-	1.774	-	1.774	-	1.774
Aumento de capital social conforme AGE realizada em 28/06/2011	600.250	-	-	-	-	-	-	600.250	-	600.250	-	600.250
Aumento de capital social conforme AGE realizada em 28/07/2011	90.036	-	-	-	-	-	-	90.036	-	90.036	-	90.036

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO - EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011 (Em milhares de Reais)

Table with columns for Controladora and Consolidado, and sub-columns for 31/12/2012, 31/12/2011, 2012, and 2011. Rows include Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais, Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento, and Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento.

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO - EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011 (Em milhares de Reais)

Table with columns for Controladora and Consolidado, and sub-columns for 2012 and 2011. Rows include Receitas, Outras receitas, Insuamos adquiridos de terceiros, and Retenções.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (Em milhares de Reais)

Impostos diferidos ativos são reconhecidos para todas as diferenças temporárias dedutíveis, créditos e perdas tributárias não utilizadas, na extensão em que seja provável que o lucro tributável esteja disponível para que as diferenças temporárias dedutíveis possam ser realizadas, exceto:
• Quando o lucro tributável esteja relacionado com a diferença temporária dedutível e gerado no reconhecimento inicial do ativo ou passivo em uma transação que não é uma combinação de negócios e a diferença temporária não afeta o lucro ou prejuízo fiscal;
• 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (Em milhares de Reais)

1. CONTEXTO OPERACIONAL
As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da BR Properties S.A. ("Companhia") relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012 foram concluídas e aprovadas pelo Conselho de Administração em 05 de fevereiro de 2013 e autorizadas pelo Conselho de Administração em 15 de fevereiro de 2013.
As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia no Brasil, as ações da Companhia são negociadas no mercado financeiro sob o ticker "BRPF3". A sede social está localizada na Avenida das Nações Unidas, 12.495 - 19º Andar - São Paulo, SP.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (Em milhares de Reais)

2. 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 sob o critério de reconhecimento de receita, sendo que, se a receita for reconhecida, ela é reconhecida imediatamente.
2.1 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 sob o critério de reconhecimento de receita, sendo que, se a receita for reconhecida, ela é reconhecida imediatamente.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (Em milhares de Reais)

3. BASE PREPARADA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
3.1 Base de preparação das demonstrações financeiras
As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP).
3.2 Base de preparação das demonstrações financeiras
As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP).

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (Em milhares de Reais)

b. Informações sobre os principais grupos de ativo, passivo e resultado das empresas controladas em 31 de dezembro de 2012

	Ativo			Passivo			
	Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Patrimônio líquido	Total
Sociedades controladas diretas							
BRPR I Empreendimentos e Participações Ltda.	15.561	416.820	432.381	26.114	147.034	259.233	432.381
BRPR II Empreendimentos e Participações Ltda.	8.530	245.170	253.700	10.590	103.450	139.660	253.700
BRPR III Empreendimentos e Participações Ltda.	4.834	196.795	201.629	8.385	70.819	122.426	201.629
BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda.	73.903	97.740	171.643	16.049	76.490	79.104	171.643
BRPR V Empreendimentos e Participações Ltda.	7.133	267.280	274.413	12.581	114.788	147.044	274.413
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	1.773	155.120	156.893	2.104	53.179	101.610	156.893
BRPR VIII Empreendimentos e Participações Ltda.	1.439	88.710	90.149	3.117	41.740	45.293	90.149
BRPR IX Empreendimentos e Participações Ltda.	3.475	79.310	82.785	227	13.566	68.993	82.785
BRPR X Empreendimentos e Participações Ltda.	13.685	291.304	304.989	14.661	84.796	205.531	304.989
BRPR XI Empreendimentos e Participações Ltda.	5.282	156.885	162.167	585	32.315	129.267	162.167
BRPR XII Empreendimentos e Participações Ltda.	203	-	203	19	(1)	185	203
BRPR XIV Empreendimentos e Participações Ltda.	3.430	167.540	170.970	3.261	58.696	109.012	170.970
BRPR XV Empreendimentos e Participações Ltda.	1.792	38.920	40.712	1.319	16.874	22.519	40.712
BRPR XVI Empreendimentos e Participações Ltda.	17.207	425.560	442.767	15.516	173.173	254.077	442.767
BRPR XVII Empreendimentos e Participações Ltda.	2.505	26.820	29.325	1.408	12.078	15.839	29.325
BRPR XVIII Empreendimentos e Participações Ltda.	8.531	221.320	229.850	5.592	63.916	160.343	229.850
BRPR XX Empreendimentos e Participações Ltda.	2.781	167.610	170.391	3.202	99.169	68.020	170.391
BRPR XXI Empreendimentos e Participações Ltda.	512	-	512	6	-	506	512
BRPR XXII Empreendimentos e Participações Ltda.	13.206	84.020	97.226	4.836	32.109	60.281	97.226
BRPR XXIII Empreendimentos e Participações Ltda.	3.661	113.520	117.181	5.660	48.164	63.357	117.181
BRPR XXIV Empreendimentos e Participações Ltda.	13.063	326.630	339.693	9.878	119.555	210.260	339.693
BRPR XXV Empreendimentos e Participações Ltda.	25.381	771.310	796.691	20.091	315.220	461.380	796.691
BRPR XXVII Empreendimentos e Participações Ltda.	25.764	804.327	830.091	27.820	204.827	597.444	830.091
BRPR XXVIII Empreendimentos e Participações Ltda.	54	-	54	-	(3)	57	54
BRPR XXIX Empreendimentos e Participações Ltda.	2.826	62.950	65.776	3.504	21.589	40.683	65.776
BRPR XXX Empreendimentos e Participações Ltda.	4.167	153.190	157.357	8.540	66.409	82.408	157.357
BRPR XXXI Empreendimentos e Participações Ltda.	5.059	206.310	211.369	7.976	76.337	127.056	211.369
BRPR XXXII Empreendimentos e Participações Ltda.	17	-	17	-	-	17	17
BRPR XXXIII Empreendimentos e Participações Ltda.	7	-	7	-	-	7	7
BRPR XXXIV Empreendimentos e Participações Ltda.	7	-	7	-	-	7	7
BRPR XXXV Empreendimentos e Participações Ltda.	7	-	7	-	-	7	7
BRPR XXXVI Empreendimentos e Participações Ltda.	7	-	7	-	-	7	7
BRPR XXXVII Empreendimentos e Participações Ltda.	8.801	247.080	255.881	11.451	110.196	134.234	255.881
BRPR 39 Empreendimentos e Participações Ltda.	500	17.542	18.042	-	5.298	12.744	18.042
BRPR 40 Empreendimentos e Participações Ltda.	3.691	50.788	54.480	1.625	33.232	19.622	54.480
BRPR 41 Empreendimentos e Participações Ltda.	482	13.890	14.372	2.103	4.273	7.995	14.372
BRPR 42 Empreendimentos e Participações Ltda.	82.285	263.741	346.026	64.422	56.524	225.080	346.026
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	25.426	-	25.426	179	-	25.247	25.426
BRPR 44 Empreendimentos e Participações Ltda.	1.087	134.580	135.667	15.021	58.427	62.219	135.667
BRPR 45 Empreendimentos e Participações Ltda.	6.235	27.743	33.979	5.643	27.309	1.027	33.979
BRPR 46 Empreendimentos e Participações Ltda.	2.543	161.020	163.563	14.928	57.470	91.165	163.563
BRPR 47 Empreendimentos e Participações Ltda.	(13.442)	1.459.484	1.446.042	724	907.865	537.452	1.446.042
BRPR 48 Empreendimentos e Participações Ltda.	7.661	98.020	105.681	12.651	24.172	68.858	105.681
BRPR 49 Empreendimentos e Participações Ltda.	511	27.412	27.923	-	8.944	18.980	27.923
BRPR 51 Empreendimentos e Participações Ltda.	43.412	308.297	351.708	60.579	108.110	183.020	351.708
BRPR 52 Empreendimentos e Participações Ltda.	4.023	42.420	46.443	6.982	16.359	23.102	46.443
BRPR 53 Empreendimentos e Participações Ltda.	3.778	290.180	293.958	41.120	109.608	143.231	293.958
BRPR 54 Empreendimentos e Participações Ltda.	365	259.523	259.888	1	83.373	176.514	259.888
BRPR 55 Empreendimentos e Participações Ltda.	2.113	38.060	40.173	1.387	21.972	16.814	40.173
BRPR 56 Empreendimentos e Participações Ltda.	20.834	251.060	271.894	10.052	177.740	84.101	271.894
BRPR 57 Empreendimentos e Participações Ltda.	4.606	91.130	95.736	7.648	47.350	40.738	95.736
BRPR 58 Empreendimentos e Participações Ltda.	4.605	37.908	42.513	2.952	25.276	14.285	42.513
BRPR 59 Empreendimentos e Participações Ltda.	8.694	53.865	62.559	3.935	26.067	32.557	62.559
BRPR 60 Empreendimentos e Participações Ltda.	1.165	20.145	21.310	603	2.490	18.217	21.310
BRPR 61 Empreendimentos e Participações Ltda.	3.336	178.154	181.490	4.223	38.215	139.052	181.490
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	38.825	-	38.825	4.755	20.630	13.440	38.825
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	461	13.343	13.804	663	(64)	13.205	13.804
BRPR 67 Empreendimentos e Participações Ltda.	508	108	616	8	33	575	616
Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.	53.297	1.121.350	1.174.647	10.176	129.392	1.035.079	1.174.647
BRPR A Adm. de Ativos Imobiliários Ltda.	10.522	21	10.543	6.876	-	3.667	10.543
BRPR Participações S/A	43	-	43	1	(47)	88	43
Fundos de investimentos imobiliários							
Fundo de investimento Ventura II	12.866	1.140.560	1.153.426	39	-	1.153.387	1.153.426
Fundo de investimento Imobiliário Comercial Progressivo II	19.696	620.100	639.796	21.079	196.957	421.759	639.796
Desenvolvimento 2 Fil (JK D/E)	238	637.570	637.808	1.630	-	636.178	637.808
Sociedades de controle compartilhado							
SPE PP II Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.775	111.081	117.856	2.293	22.002	93.562	117.856
ESA SPE Empreendimentos e Participações Ltda.	913	25.720	26.633	746	10.757	15.130	26.633

Demonstração do Resultado					
Receita bruta de aluguéis e serviços	Impostos, abatimentos e custos dos imóveis alugados	Despesas operacionais	Imposto de renda e contribuição social	Resultado do período	

	31/12/2012	31/12/2011
Sociedades controladas diretas		
BRPR I Empreendimentos e Participações Ltda.	34.138	2.496
BRPR II Empreendimentos e Participações Ltda.	20.379	1.898
BRPR III Empreendimentos e Participações Ltda.	11.000	818
BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda.	9.304	2.310
BRPR V Empreendimentos e Participações Ltda.	23.175	2.179
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	5.573	520
BRPR VIII Empreendimentos e Participações Ltda.	6.300	588
BRPR IX Empreendimentos e Participações Ltda.	7.009	254
BRPR X Empreendimentos e Participações Ltda.	21.748	1.302
BRPR XI Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-
BRPR XII Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-
BRPR XIV Empreendimentos e Participações Ltda.	7.341	697
BRPR XV Empreendimentos e Participações Ltda.	2.872	266
BRPR XVI Empreendimentos e Participações Ltda.	29.294	2.792
BRPR XVII Empreendimentos e Participações Ltda.	2.439	224
BRPR XVIII Empreendimentos e Participações Ltda.	15.662	1.449
BRPR XX Empreendimentos e Participações Ltda.	12.702	1.632
BRPR XXI Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-
BRPR XXII Empreendimentos e Participações Ltda.	5.847	541
BRPR XXIII Empreendimentos e Participações Ltda.	9.891	915
BRPR XXIV Empreendimentos e Participações Ltda.	22.270	2.059
BRPR XXV Empreendimentos e Participações Ltda.	38.537	1.953
BRPR XXVII Empreendimentos e Participações Ltda.	36.969	1.764
BRPR XXVIII Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-
BRPR XXIX Empreendimentos e Participações Ltda.	4.828	447
BRPR XXX Empreendimentos e Participações Ltda.	12.264	1.166
BRPR XXXI Empreendimentos e Participações Ltda.	10.214	1.040
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 39 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-
BRPR 40 Empreendimentos e Participações Ltda.	5.048	405
BRPR 41 Empreendimentos e Participações Ltda.	2.111	189
BRPR 42 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-
BRPR 44 Empreendimentos e Participações Ltda.	11.941	519
BRPR 45 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-
BRPR 46 Empreendimentos e Participações Ltda.	14.013	596
BRPR 47 Empreendimentos e Participações Ltda.	2.344	(2)
BRPR 48 Empreendimentos e Participações Ltda.	10.027	365
BRPR 49 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-
BRPR 51 Empreendimentos e Participações Ltda.	41.460	1.950
BRPR 52 Empreendimentos e Participações Ltda.	3.503	261
BRPR 53 Empreendimentos e Participações Ltda.	27.642	1.137
BRPR 54 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-
BRPR 55 Empreendimentos e Participações Ltda.	3.984	158
BRPR 56 Empreendimentos e Participações Ltda.	23.621	909
BRPR 57 Empreendimentos e Participações Ltda.	9.497	870
BRPR 58 Empreendimentos e Participações Ltda.	4.206	336
BRPR 59 Empreendimentos e Participações Ltda.	6.031	269
BRPR 60 Empreendimentos e Participações Ltda.	658	-
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-
BRPR 67 Empreendimentos e Participações Ltda.	12	1
Ventura Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.	73.928	6.853
BRPR A Adm. de Ativos Imobiliários Ltda.	8.492	1.210
BRPR Participações S/A	2	-
Fundos de Investimentos Imobiliários		
Fundo de Investimento Ventura II	81.949	-
Fundo de Investimento Imobiliário Comercial Progressivo II	53.821	-
Desenvolvimento 2 Fil (JK D/E)	-	-
Sociedades de Controle Compartilhado		
SPE PP II Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.528	56
ESA SPE Empreendimentos e Participações Ltda.	1.893	175

c. Movimentação dos investimentos

	31/12/2012	31/12/2011
Saldo inicial	3.453.869	3.078.972
(+) Adições (custo)	1.046.937	197.732
(-) Incorporação	2.640.116	(104.291)
(-) Baixas	-	-
(+/-) Outras adições/baixas	(488.842)	(8.601)
(-) Recombimento de dividendos/JCP a receber	1.819.634	436.593
(+/-) Equivalência patrimonial	8.367.423	3.453.869
Saldo final	1.168.174	5.253.543

9. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

	Controladora	Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2012	31/12/2011
Saldo inicial	-	5.253.543	4.770.625
(+) Aquisições (a)	107.671	852.096	-
(+) Custos de construção (b)	88.785	391.411	166.029
(+) Baixas (c)	(372.551)	(136.032)	(90.954)
(-) Transferências IDV	-	(4.000)	(36.019)
(+) Ajuste a valor justo	(55.248)	1.746.275	443.862
(+) Aquisições de incorporação	1.399.537	5.736.296	-
Saldo em 31 de dezembro de 2012	1.168.174	13.839.531	5.253.543

i. Informações sobre as movimentações das propriedades para investimento

(a) Na consolidado, refere-se basicamente à aquisição da Torre Leste do edifício Ventura (RJ). Na controladora, em 23 de novembro de 2012, a Companhia celebrou uma Escritura de Compromisso de Venda e Compra com Pacto Adjetivo de Hipoteca ("Compromisso") com Colorado Imóveis e Participações Ltda., visando a aquisição da totalidade do centro logístico e de distribuição, com área bruta locável de 45.242,27 m².

(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), Bloco B (Complexo JK) 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 e ao valor das vendas de unidades autônomas de escritório do Edifício Cetenco Plaza (Conjuntos 175 a 188 e 205 a 248) e a venda do Edifício Paço do Ouvidor, no consolidado.

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (Em milhares de Reais)

11. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Imóveis	Encargos financeiros			Vencimento final	Controladora		Consolidado	
	Credor/Securizadora	Índice	Cupom (%)		31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Cédulas de crédito bancário - CCB								
Complexo JK - Bloco B	Bradesco	IGP-M	9,3	05/06/2017	195.396	-	195.396	-
Edifício Icomap (a)	IBBA	IGP-M	8,8	17/04/2017	-	-	9.312	10.254
Business Park Jundiá	IBBA	TR	9,9	17/08/2017	-	-	37.015	41.266
Autoshopping Piraporinha (f)	IBBA	TR	9,9	17/08/2017	-	-	9.324	10.394
Business Park Itapevi	IBBA	TR	9,9	17/08/2017	-	-	24.241	27.026
Edifício Alphaville	IBBA	TR	9,9	17/08/2017	-	-	16.316	18.190
Edifício Henrique Schauman	IBBA	TR	10,2	17/10/2017	-	-	27.761	28.869
Galpão Industrial Araucária (b)	IBBA	TR	9,9	17/08/2017	-	-	8.196	9.393
Edifício Bolsa RJ	IBBA	TR	9,9	17/08/2017	-	-	9.129	10.462
Edifício NumberOne (h)	IBBA	TR	10,2	17/08/2017	-	-	1.784	1.829
Edifício Isabella Plaza (g)	IBBA	TR	10,2	17/08/2017	-	-	2.221	2.308
Edifício Network Empresarial	IBBA	TR	10,2	17/08/2017	-	-	659	684
Edifício Midas	IBBA	TR	10,2	17/08/2017	-	-	2.798	2.908
Edifício Paulista Park (d)	IBBA	TR	10,2	17/08/2017	-	-	1.970	2.020
Edifício Paulista Plaza	IBBA	TR	10,2	17/08/2017	-	-	7.593	7.782
Edifício Joaquim Floriano (e)	IBBA	TR	10,2	17/08/2017	-	-	8.579	8.916
Edifício Olympic Tower	IBBA	TR	10,2	17/08/2017	-	-	4.000	4.100
Edifício Celebration	IBBA	TR	10,2	17/08/2017	-	-	16.515	17.163
Edifício Athenas (g)	IBBA	TR	10,2	17/08/2017	-	-	12.867	13.478
Galpões Jandira I e II	IBBA	CDI	1,27	17/08/2017	-	-	28.125	31.518
Edifício São Pedro	IBBA	TR	10,2	18/09/2017	-	-	9.670	9.997
Edifício Presidente Vargas	IBBA	TR	10,2	18/09/2017	-	-	9.797	11.168
Edifício Souza Aranha	IBBA	TR	10,2	17/01/2021	-	-	3.657	3.955
Cond. Ind. São José dos Campos	IBBA	TR	10,2	17/01/2018	-	-	20.380	23.198
WTNU - Torre III	IBBA	TR	11,5	05/08/2023	-	-	57.000	-
Capital de Giro								
Capital de Giro	Santander	CDI	1,5	15/08/2013	247.628	-	247.628	-
Capital de Giro	Bradesco	IGP-M	10,0	30/04/2018	-	-	13.663	-
Capital de Giro	HSBC	IGP-M	10,0	30/04/2018	-	-	5.341	-
Capital de Giro	IBBA	IGP-M	10,0	30/04/2018	-	-	6.497	-
Capital de Giro	IBBA	IGP-M	10,0	30/04/2018	-	-	6.903	-
Capital de Giro	Santander	CDI	1,14	19/08/2019	106.359	-	106.359	-
Cédulas de créditos imobiliários - CCI								
Edifício Raja Hills	Brazilian Securities	TR	9,9	20/12/2017	-	-	11.083	13.415
Edifício MV9	Brazilian Securities	TR	9,9	20/12/2017	-	-	17.923	21.695
Edifício Sylvio Fraga	Brazilian Securities	TR	9,9	20/12/2017	-	-	13.297	16.095
Galpão Industrial Paraná	Brazilian Securities	TR	9,9	20/12/2017	-	-	12.481	15.107
Edifício Comercial Indaiatuba	Brazilian Securities	TR	9,9	20/12/2017	-	-	20.845	25.231
CD Castelo	CIBRASEC	TR	11,0	27/02/2018	-	-	29.564	33.560
Ed. Águas Claras	RB Capital	IPCA	10,8	06/05/2025	-	-	40.068	-
Ed. Centro Empresarial Senado	IBBA	TR	11,25/10,5	18/12/2029	-	-	694.478	-
Galpão Suape II	IBBA	IGP-M	13,6	30/06/2013	-	-	1.224	-
Galpão Suape II	Altere	IGP-M	15,2	30/06/2013	-	-	3.197	-
Galpão Suape II	RB Capital	IGP-M	18,3	30/06/2013	-	-	5.238	-
Galpão Resende	Santander	IGP-M	9,7	01/01/2018	-	-	21.811	-
Galpão Industrial Queimados	RB Capital	IPCA	11,7	07/08/2019	-	-	19.546	-
Certificado de recebíveis imobiliários - CRI's								
Edifício RB 115/Jacarandá/Manchete	Mercado de Capitais / RB Capital	TR	10,3	16/12/2020	-	-	283.328	304.780
DP Louveira I, II	Mercado de Capitais / Brazilian Securities	TR	10,5	04/08/2019	-	-	100.610	108.922
Galpão Industrial Sorocaba	Mercado de Capitais / CIBRASEC	TR	10,2	04/09/2021	-	-	7.857	8.369
Brazilian Business Park/TNU	Mercado de Capitais / Brazilian Securities	TR	10,0	13/06/2020	-	-	137.803	143.768
Edifício Ouvidor 107	Mercado de Capitais / CIBRASEC	TR	10,5	12/05/2020	-	-	17.002	18.398
DP Araucária	Mercado de Capitais / Brazilian Securities	TR	10,5	13/04/2020	-	-	33.857	36.735
Edifício Alexandre Dumas	Mercado de Capitais / CIBRASEC	TR	10,5	05/03/2020	-	-	13.475	14.626
DP Louveira III, IV	Mercado de Capitais / Brazilian Securities	TR	10,5	13/06/2020	-	-	48.917	53.033
DP Louveira V, VI	Mercado de Capitais / Brazilian Securities	TR	10,5	13/06/2020	-	-	44.052	47.752
DP Louveira VIII e IX	Mercado de Capitais / CIBRASEC	TR	10,3	10/12/2018	-	-	80.634	86.907
Galpão Duque de Caxias	Mercado de Capitais / BRPR 44	INPC	11,2	10/06/2016	-	-	39.527	-
Ed. Barra Funda	Mercado de Capitais / BRPR 45	IGP-M	7,6	10/10/2017	-	-	32.902	-
Galpão SBC	Mercado de Capitais / BRPR 46	IGP-M	12,5	03/05/2015	-	-	29.922	-
Galpão Palmares	Mercado de Capitais / BRPR 51 - 4ª Emissão	IGP-M	9,5	10/11/2014	-	-	11.551	-
Varejo Barra da Tijuca	Mercado de Capitais / BRPR 51 - 3ª Emissão	IGP-M	12,5	10/07/2015	-	-	14.203	-
Galpão Vinhedo	Mercado de Capitais / BRPR 51 - 1ª Emissão	IGP-M	13,0	09/12/2014	-	-	35.058	-
Galpão DF	Mercado de Capitais / INPC	INPC	13,8	10/12/2014	-	-	13.096	-
Varejo Marginal Tietê	Mercado de Capitais / BRPR 52	IGP-M	12,5	11/02/2016	-	-	13.025	-
Ed. Churci Zaidan	Mercado de Capitais / BRPR 53	IGP-M	13,0	03/07/2015	-	-	71.439	-
Ed. Porto Alegre	Mercado de Capitais / BRPR 55	IGP-M	10,3	03/11/2020	-	-	19.717	-
Ed. Barra	Mercado de Capitais / BRPR 56	IGP-M	9,5	07/03/2021	-	-	154.571	-
CPII	Mercado de Capitais / Brazilian Securities	TR	10,3	31/01/2021	-	-	210.150	225.678
Cessão de direitos creditórios - CDC								
Galpão Suape I	IBBA	IGP-M	11,7	30/11/2014	-	-	3.620	-
Debêntures a pagar								
Galpão Pirituba	Mercado de Capitais / Banco do Brasil - 1ª Emissão	% CDI	130,0	30/09/2015	61.144	-	61.144	-
Ventura - Torre Leste	Mercado de Capitais / 1ª Tranche	CDI	1,1	15/07/2017	383.037	-	383.037	-
Ventura - Torre Leste	Mercado de Capitais / 2ª Tranche	IPCA	5,9	15/07/2019	244.171	-	244.171	-
2ª Emissão BR Properties	Mercado de Capitais	CDI	1,1	11/12/2014	502.036	-	502.036	-
Financiamentos								
Edifício Comercial Plaza Centenário	IBBA	TR	9,9	25/05/2017	-	-	4.421	4.947
Condomínio Panamérica Park								
Edifício Glória	IBBA	TR	9,9	25/05/2017	-	-	38.120	39.690
Edifício Santo Antonio e Edifício São José	IBBA	TR	9,9	17/08/2017	-	-	20.075	21.482
Galpão Industrial Itapevi	Brazilian Mortgages	IGP-M	6,0	17/01/2018	-	-	26.169	26.419
Ed. Paulista - Financiamento Imobiliário	IBBA	TR	10,2	09/04/2018	-	-	10.332	11.374
CD Anhanguera	Santander	TR	10,0	28/06/2024	-	-	139.541	-
	Santander	TR	9,55	20/12/2024	47.227	-	47.227	-
Títulos de créditos								
Bônus Perpétuo	Mercado de Capitais	(c)	(c)	-	595.732	529.458	595.732	529.458
Total					2.382.730	529.458	5.289.772	2.104.319
Encargos a amortizar					(13.518)	(8.599)	(37.867)	(20.959)
Total dos Empréstimos CP+LP+Encargos					2.369.212	520.859	5.251.905	2.083.361
Parcela vencível nos próximos 12 meses					(394.096)	(28.413)	(678.772)	(144.956)
Passivo não circulante					1.975.116	492.446	4.573.133	1.938.405

(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\$ 61.777 no passivo circulante e R\$ 534.596 no passivo não circulante em 31 de dezembro de 2012.

(d) Conforme divulgado na Nota Explicativa nº 21, a Companhia efetuou a contratação de um instrumento derivativo de proteção (I) 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. O saldo apropriado dos bônus perpétuos de R\$596.375 está reduzido pelo efeito a mercado do fluxo de juros no montante de R\$643.

(e) Este imóvel foi vendido em 2011 e a Companhia quitou o saldo remanescente do financiamento junto à instituição financeira.

(f) 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.

(g) 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 IX Empreendimentos e Participações Ltda.) e a cessão fiduciária dos recebíveis relativos aos contratos de locação deste edifício.

(h) 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 IX Empreendimentos e Participações Ltda.

(i) 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.

(j) Em 07 de dezembro de 2012, a Companhia concluiu o processo da 2ª (segunda) emissão de debêntures, tal emissão totalizou R\$500.000 (quinhentos milhões de reais), sendo 50.000 (cinquenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirográfrica, com valor nominal unitário de R\$10.000 (dez mil reais), com prazo de dois anos contados de sua data de emissão, que serão remuneradas por juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP S.A. - Mercados Organizados, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.cetip.com.br) ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa de 0,64% (sessenta e quatro centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("Sobretaxa"), e em conjunto com a Taxa DI, "Remuneração"), calculadas de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos, desde a data de emissão (inclusive) ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), sendo que os recursos líquidos obtidos pela Companhia com a emissão serão integralmente utilizados para refinanciamento de dívidas e/ou recomposição de caixa.

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.

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

	Controladora	Consolidado
	31/12/2012	31/12/2012
2014	577.039	870.349
2015	77.529	345.275
2016	244.180	501.753
2017 a 2029	1.076.368	2.855.756
Total	1.975.116	4.573.133

Clausulas restritivas (Covenants)

2ª 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 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 44 da Lei das Sociedades por Ações, que representem mais de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Companhia tendo por base as então mais recentes Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia), exceto se previamente autorizado por Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação;
iv. Alteração do objeto social da Companhia e/ou de qualquer Controlada, conforme disposto em seu estatuto social ou contrato social, conforme o caso, vigente na Data de Emissão, exceto se: (a) previamente autorizado por Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação; ou (b) não resultar em alteração da atividade principal da Companhia ou da respectiva Controlada;
v. Cancelamento do registro de companhia aberta da Companhia perante a CVM;
vi. Não observância, pela Companhia, do índice financeiro a ser apurado pelo Auditor Independente trimestralmente, e verificado pelo Agente Fiduciário no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento, pelo Agente Fiduciário, das informações, tendo por base as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, a partir, inclusive, das Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia relativas a 30 de setembro de 2012: índice financeiro decorrente do quociente da divisão da Dívida Líquida pelas Propriedades para Investimento, que deverá ser igual ou inferior a 50% (cinquenta por cento). Em 31 de dezembro de 2012, 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 Notas Explicativas nº 1 e 10), 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's 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 dezembro de 2012, 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 Notas Explicativas nº 1 e 10), 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 comprometem os limites financeiros, com base nas demonstrações financeiras 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);
ii. Não exercício findo em 31 de dezembro de 2012, a Companhia e as controladas estavam adimplentes com todas as cláusulas restritivas exigidas.

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\$4.566) foram baseadas nas projeções dos lucros tributáveis levando em consideração diversas premissas financeiras e de negócios consideradas no encerramento do exercício de 2012. Conseqüentemente, 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 nas Notas Explicativas nº 1 e 10). Esse crédito foi registrado na One Properties no dia 29 de março de 2012, data esta em que a Saíra Diamante Empreendimentos Imobiliários S.A. (controladora da One Properties na época) foi incorporada reversamente. O valor do crédito foi calculado considerando a alíquota de 34% de imposto sobre o valor do ágio (decorrente da integralização de ativos na One Properties) de R\$ 983.502 e que estava registrado na Saíra Diamante Empreendimentos Imobiliários S.A. Como base para registro contábil dos impostos a Companhia considerou o CPC 32.

De acordo com a expectativa da Administração da Companhia considerando os resultados apresentados até 31 de dezembro de 2012, os créditos tributários oriundos do prejuízo fiscal serão realizados no próximo exercício e os créditos tributários sobre o ágio nos próximos 10 anos.

14. OBRIGAÇÕES FISCAIS

Os saldos das obrigações fiscais estão representados conforme demonstrativo abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Impostos sobre a receita - Pis e Cofins	10.887	-	14.942	2.874
Impostos retidos	151	145	1.491	1.006
Impostos parcelados	8.165	-	17.346	-
Outros impostos a recolher	46	-	67	-
Total	19.249	145	33.846	3.880
Circulante	17.726	145	27.910	3.880
Não circulante	1.523	-	5.936	-

a. Impostos e contribuições parcelados

Durante o exercício de 2009 a One 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 a Secretaria da Receita Federal os parcelamentos dos seus tributos diretos.

	PIS	Cofins	IRPJ	CSLL	Total
BR Properties SA	499	2.304	3.757	1.605	8.165
BRPR 42	1	46	4.867	2.398	7.312
BRPR 51	-	-	1.374	495	1.869
Total	500	2.350	9.998	4.498	17.346
Circulante	407	1.899	6.291	2.813	11.410
Não Circulante	93	451	3.707	1.685	5.937
Saldo em 31 de Dezembro de 2012	500	2.350	9.998	4.498	17.346
Saldo em 31 de Março de 2012	752	3.497	13.343	5.967	23.578
Liquidações principal corrigido	(214)	(974)	(3.091)	(1.381)	(5.660)
Liquidações juros (fluxo)	(68)	(308)	(827)	(391)	(1.584)
Provisão de encargos	30	145	577	260	1.012
Total	500	2.360	10.002	4.485	17.346

15. 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
	31/12/2012	31/12/2012
Trabalhistas	-	163
Tributárias	18.090	18.005
Total	18.090	18.968
Depósitos judiciais	(2.709)	(3.469)
Total	15.381	15.499

Impostos Indiretos - O principal valor que soma R\$ 16.897, refere-se à provisão substanciada 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 dezembro de 2012 os processos envolvendo as empresas controladas com possibilidade de perda possível totalizaram R\$ 9.439, conforme demonstrado a seguir:

	Controladora	Consolidado
	31/12/2012	31/12/2012
Natureza		
Trabalhistas	-	334
Tributárias (a)	184	3.601
Cíveis	-	5.504
Total	184	9.439

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

16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a. Capital social

Em 08 de abril de 2011, o capital social da Companhia foi aumentado em R\$ 1.774, representado por 241.965 ações ordinárias, escriturais, e sem valor nominal. O aumento é decorrente do exercício de opções de compra de ações por determinados beneficiários, sendo: 42.000 Ações Ordinárias, Escriturais e Sem Valor Nominal, ao preço de emissão de R\$ 6,87 por ação, proveniente do Primeiro Programa de Opção de Compra de Ações da Companhia, aprovado em 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\$ 90.036 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 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 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 Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 16 de abril de 2007, sendo aprovados pelo Conselho de Administração em 17 de julho de 2007 e 31 de agosto de 2007 respectivamente.

Na mesma data, o capital social teve um aumento de R\$ 525 representado por 40.218 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$13,05 e R\$ 179 representado por 10.411 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 17,14. O aumento é decorrente do exercício da opção de compra de 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 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		Aprovação
		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 31 de dezembro de 2012, 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 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 constituído 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 a parcela realizada do lucro líquido do exercício, a parcela excedente deve ser registrada na reserva de lucros a realizar. O lucro líquido realizado no período é representado pela parcela que exceder a soma de (i) resultado líquido positivo de equivalência patrimonial e (ii) ganho com valor justo das propriedades para investimento e (iii) ajuste a valor justo dos instrumentos financeiros, sendo que esses ajustes estão líquidos dos impostos.

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

	2012	2011
Lucro líquido do exercício (A)	1.216.400	335.409
Constituição de reserva legal - 5% do lucro líquido	(60.820)	(16.770)
Base de cálculo dos dividendos	1.155.580	318.639
Dividendos mínimos obrigatórios - 25% antes da constituição da reserva de lucros a realizar (B)	288.895	79.660
Equivalência patrimonial	1.819.634	436.593
Resultado na alienação de propriedades para investimentos para a controlada	(151.192)	-
Valor justo das propried. p.investimentos	(33.978)	-
Valor justo dos instrumentos financeiros	51.526	-
Dividendos recebidos das controladas	(488.842)	(8.601)
Lucro não realizado (C)	1.197.149	427.992
Lucro realizado no exercício, correspondente aos dividendos mínimos obrigatórios a pagar (A) - (C) = (D)	-	-
Reserva de lucros a realizar (B) - (D)	288.895	79.660
Dividendos adicionais propostos	(160.000)	(60.000)
Constituição de Reserva de lucros a realizar após destinação dos dividendos	128.895	19.660

e. Dividendos pagos e propostos

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.

A administração da Companhia propôs ad referendum da Assembleia Geral Ordinária - AGO a ser realizada em 15 de fevereiro de 2013, a distribuição de dividendos complementar no montante de R\$ 160.000 relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012.

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 ações 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, a 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 de 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 IGP-M/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 IGP-M/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, a 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, a 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 - IGP-M/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 à 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 - IGP-M/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 à 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	(1.227)	(1.129)	(14)	(42)	(269)	(22)	(2.705)
(=) saldo atual do número de opções de compra de ações em 31/12/2012	1.133	-	876	71	1.266	5.555	8.900
Valor de exercício da opção em 31/12/2012 - R\$	R\$ 8,62	R\$ 8,57	R\$ 18,90	R\$ 18,08	R\$ 14,20	R\$ 18,71	
Valor de mercado da ação em 31/12/2012 - R\$	R\$ 25,50	R\$ 25,50	R\$ 25,50	R\$ 25,50	R\$ 25,50	R\$ 25,50	

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

	31/12/2012		31/12/2011	
	Qtd.	Média ponderada preço de exercício	Qtd.	Média ponderada preço de exercício
Saldo inicial	10.880	R\$ 14,07	5.573	R\$ 9,99
Concedidas durante o exercício	-	R\$ 0,00	5.656	R\$ 16,00
Exercidas durante o exercício	(1.893)	R\$ 9,29	(242)	R\$ 7,33
Canceladas durante o exercício	(88)	R\$ 18,19	(107)	R\$ 12,42
Saldo final	8.900	R\$ 15,59	10.880	R\$ 14,07
Exercíveis	4.720	-	2.248	-

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

	1ª Outorga	2ª Outorga	3ª Outorga	4ª Outorga	5ª Outorga	6ª Outorga
Data da outorga	17/07/2007	31/08/2007	30/05/2008	29/08/2008	12/02/2010	17/03/2011
Volatilidade do preço da ação	3,01%	3,01%	3,01%	3,01%	3,01%	27,88%
Taxa de juro livre de risco	7,47%	7,47%	4,24%	4,24%	4,24%	10,73%

BR Properties

BR Properties S.A.

(Companhia Aberta)

CNPJ nº 06.977.751/0001-49 - NIRE 35.300.316.592

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de Reais)

21. INSTRUMENTOS FINANCEIROS E GERENCIAMENTO DE RISCOS

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

A Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha e em títulos de curto prazo. O risco de crédito é minimizado, pois os contratos de aluguel foram celebrados com clientes de primeira linha. No exercício findo em 31 de dezembro de 2012, nenhum de nossos clientes, individualmente, representou 1% de nossa receita bruta total.

Os principais riscos financeiros são:

Risco de taxas de juros

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

Risco cambial

As despesas financeiras da Companhia são afetadas por mudanças na paridade cambial entre o real e o dólar norte-americano, em razão da contratação de empréstimos em moeda estrangeira. A Companhia busca mitigar este risco através da contratação de derivativos de proteção cambial, conforme a seguir descrito. Em 08 de outubro de 2010, a BR Properties contratou com o Banco Itaú BBA S.A. ("IBBA") e a Goldman Sachs do Brasil S.A. - Banco Múltiplo ("GS") um conjunto de operações de swap de moedas (os "Swaps") destinado a protegê-la do risco cambial associado aos juros do 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, sobre o 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. Entretanto, considerando as condições atuais, é provável que a Companhia venha a exercer o direito de resgate da dívida, integral ou parcial, conforme previsto no instrumento. 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\$)		Saldo Contábil (em R\$)
	31/12/2012	31/12/2011		31/12/2012	31/12/2011	
Bônus Perpétuos Passivo	US\$ mil 285.000		10,17% a 10,29% a.a.	(596.375)	643	(595.732)
					Ajuste a mercado do fluxo de Juros	
					643	
					Ajuste a mercado do fluxo de Juros	
					(8.284)	(72.676)
Saldo				5.553	51.526	57.078

Em 31 de dezembro de 2012, os contratos em aberto possuem vencimentos até 07 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.

As tabelas a seguir demonstram a análise de sensibilidade preparada pela Administração da Companhia e o efeito das operações em aberto em 31 de dezembro de 2012:

	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	3,47%	5,21%	6,94%	8,68%	10,41%
Dólar	1,02	1,53	2,04	2,55	3,06
IGP-M	3,91%	5,87%	7,82%	9,78%	11,73%
INPC	3,10%	4,65%	6,20%	7,75%	9,30%
INCC	3,56%	5,34%	7,12%	8,90%	10,68%
IPCA	2,92%	4,38%	5,84%	7,30%	8,76%
TR	0,13%	0,20%	0,26%	0,33%	0,39%

Ativos e (passivos) líquidos	Saldo líquido 31/12/12		Resultado esperado com índice provável		Efeito de (perda) adicional em cenário adverso	
	Aumento de 50%	Queda de 25%	Aumento de 25%	Queda de 25%	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	(823.956)	(57.183)	(57.183)	(14.296)	(28.591)	(28.591)
Dólar	(595.731)	-	-	(148.933)	(297.865)	(297.865)
IGP-M	(637.490)	(49.852)	(49.852)	(12.463)	(24.926)	(24.926)
INPC	(54.721)	(3.393)	(3.393)	(848)	(1.696)	(1.696)
INCC	(5.875)	(418)	(418)	(105)	(209)	(209)
IPCA	(743.836)	(43.440)	(43.440)	(10.860)	(21.720)	(21.720)
TR	(1.661.307)	(4.319)	(4.319)	(1.080)	(2.160)	(2.160)
Total	(4.522.916)	(158.605)	(158.605)	(188.584)	(377.168)	(377.168)

Ativos	Saldo em 31/12/2012							Sem Indexador
	CDI	USD	IGP-M	INPC	INCC	IPCA	TR	
Caixa e equivalentes de caixa	573.570	557.493	-	-	-	-	-	16.077
Caixa e bancos	16.077	-	-	-	-	-	-	16.077
Aplicações financeiras	557.493	557.493	-	-	-	-	-	-
Instrumentos Financeiros Derivativos	57.078	57.078	-	-	-	-	-	-
Contas a receber	141.464	-	144.806	-	-	-	-	(3.342)
Aluguéis a receber	53.424	-	53.424	-	-	-	-	-
Linearização	91.382	-	91.382	-	-	-	-	-
(-) Provisão para devedores duvidosos	(3.342)	-	-	-	-	-	-	(3.342)
Depósitos judiciais	-	-	-	-	-	-	-	-
Total dos ativos com riscos financeiros	784.847	614.571	144.806	-	-	-	-	25.470

Passivos	Saldo em 31/12/2012							Sem Indexador
	CDI	USD	IGP-M	INPC	INCC	IPCA	TR	
Empréstimos e financiamentos	(5.251.905)	(1.438.527)	(595.731)	(782.296)	(54.721)	(743.836)	(1.661.307)	24.513
Empréstimos e financiamentos	(4.694.041)	(1.438.527)	-	(782.296)	(54.721)	(743.836)	(1.661.307)	(13.354)
Bônus perpétuos	(595.731)	-	(595.731)	-	-	-	-	-
Debêntures a pagar	-	-	-	-	-	-	-	-
Custos de transação	37.867	-	-	-	-	-	-	37.867
Obrigações por aquisição de imóveis	(11.006)	-	-	-	(5.875)	-	-	-
Adiantamento de clientes	(43.373)	-	-	-	-	-	-	(43.373)
Total dos passivos com riscos financeiros	(5.306.284)	(1.438.527)	(595.731)	(782.296)	(54.721)	(5.875)	(743.836)	(1.661.307)
Ativos e passivos líquidos	(4.521.437)	(823.956)	(595.731)	(637.490)	(54.721)	(5.875)	(743.836)	(1.661.307)

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 demonstrações financeiras:

	Valor contábil				Valor justo			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Ativos financeiros								
Caixa e equivalentes de caixa	192.862	786.689	573.570	1.032.350	192.862	786.689	573.570	1.032.350
Instrumentos Financeiros Derivativos	57.078	-	57.078	-	57.078	-	57.078	-
Contas a receber	4.308	-	141.468	61.014	4.308	-	141.468	61.014
Total	254.248	786.689	772.116	1.093.364	254.248	786.689	772.116	1.093.364
Passivos financeiros								
Empréstimos e financiamentos	(2.382.730)	(520.859)	(5.289.772)	(2.083.362)	(2.382.730)	(520.859)	(5.289.772)	(2.083.362)
Contas a pagar	(2.947)	(1.551)	(10.662)	(12.530)	(2.947)	(1.551)	(10.662)	(12.530)
Total	(2.385.677)	(522.410)	(5.300.434)	(2.095.892)	(2.385.677)	(522.410)	(5.300.434)	(2.095.892)

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

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

Hierarquização em 3 níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com inputs observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração. A valorização em 3 níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. Inputs observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia.

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

- Nível 1 - Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;
- 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	
		31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Ativos financeiros					
Aplicações financeiras	2	189.916	785.235	557.493	1.003.573
Instrumentos financeiros derivativos	2	57.078	-	57.078	-
Bônus perpétuos	2	595.732	529.458	595.732	529.458

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 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 dezembro de 2012 e 31 de dezembro de 2011, visto que se tratam de captações recentes.

Gerenciamento de capital

O objetivo principal da administração da Companhia é assegurar que esta mantenha uma classificação de crédito forte e uma razão de capital livre de problemas a fim de apoiar os negócios e maximizar o valor do acionista. A Companhia administra a estrutura do capital e a ajusta considerando as mudanças nas condições econômicas. Não houve alterações quanto aos objetivos, políticas ou processos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Empréstimos e financiamentos	2.369.211	520.859	5.251.905	2.083.362
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(192.862)	(786.689)	(573.570)	(1.032.350)
Dívida líquida (caixa líquido das dívidas)	2.176.349	(265.830)	4.678.335	1.051.012
Patrimônio líquido	7.943.692	3.692.733	8.015.267	3.692.733

22. LUCRO POR AÇÃO

Em atendimento ao CPC 41 (IAS 33) (aprovado pela Deliberação CVM nº 636 - Resultado por ação, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011.

a. Básico

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

b. Diluído

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

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

	31/12/2012	31/12/2011
Lucro líquido por ação		
Numerador:		
Lucro líquido do exercício	1.216.400	335.409
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	278.891.225	159.754.026
Lucro líquido básico por ação - R\$	4,26	2,10
Lucro diluído por ação		
Numerador:		
Lucro líquido do exercício	1.216.400	335.409
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	278.891.225	159.754.026
Ajuste por opção de compras de ações	3.402.126	10.880.286
Média ponderada do número de ações (diluída)	282.293.351	170.634.312
Lucro líquido diluído por ação - R\$	4,31	1,97

23. COBERTURA DE SEGUROS - (NÃO AUDITADO)

Em 31 de dezembro de 2012, os seguros das propriedades para investimento são contratados pelos respectivos locatários, sendo a Companhia a beneficiária. Os valores dos seguros contratados diretamente pela Companhia são considerados suficientes, segundo a opinião de assessores especialistas em seguros, e estão assim demonstrados:

Modalidade	Valor de Cobertura
Incêndio/Roubo	769.173
Lucros cessantes	141.327
Responsabilidade Civil	307.400
Seguro de obras civis	248.979

As premissas de riscos adotadas, dada a natureza, não fazem parte do escopo da auditoria das demonstrações financeiras, consequentemente, não foram auditadas pelos nossos auditores independentes.

24. COMPROMISSOS DE ARRENDAMENTO MERCANTIL OPERACIONAL

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

Os aluguéis mínimos futuros a receber, de acordo com os arrendamentos mercantis operacionais não canceláveis em 31 de dezembro de 2012, são os seguintes:

	31/12/2012	31/12/2011
Dentro de um ano	698.672	273.907
Após um ano, mas menos de cinco anos	1.953.851	646.190
Mais de cinco anos	1.522.814	216.660
	4.175.337	1.136.757

25. SEGMENTOS OPERACIONAIS

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

26. 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 31/03/2012	Consolidado 31/03/2012
Ativo		
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	28.967	67.609
Contas a receber de clientes	139	50.107
Linearização da receita	-	1.797
Imóveis disponíveis para venda	81	81
Impostos a recuperar	5.364	7.829
Despesas antecipadas	-	1.346
Outros ativos circulantes	74.230	24.785