

PROSPECTO PRELIMINAR DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA E SECUNDÁRIA DE AÇÕES ORDINÁRIAS DE EMISSÃO DA

BR Properties

BR Properties S.A.

Companhia Aberta de Capital Autorizado

Rua Funchal 418, 15º andar, Conjunto 1502, Ed. E-Tower, CEP 04551-060, São Paulo, SP

CNPJ n.º 06.977.751/0001-49 – Código ISIN BRBRPRACNOR9 – NIRE n.º 35.30031659-2

Código de Negociação na BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA"): "BRPR3".

71.876.000 Ações Ordinárias

Valor da Oferta – R\$1.150.016.000,00

No contexto da Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R\$14,00 e R\$18,00, podendo, no entanto, ser fixado fora dessa faixa indicativa.

BR Properties S.A. ("Companhia") e Private Equity Partners A LLC, Private Equity Partners B LLC, GPCM LLC, REIC Brasil Holdings LLC, Kingsway Latin American Investments LLC, Peter L. Malkin Family 2000 LLC, Talisman Special Purpose Fund Ltd., Tudor Proprietary Trading LLC, Tudor Brazil Investments LLC, Claudio Bruni, Private Equity Partners C LLC, Dynamo Brasil Fundo de Investimento em Participações, Etoile Investments LLC, Orsay Investments LLC, RIT Capital Partners plc., João Roberto Marinho, José Roberto Marinho, Prima Investments LLC, Osprey Fund LLC e Causeway Properties LLC (em conjunto, "Acionistas Vendedores"), conforme indicados nas páginas 13, 49 e 199 deste Prospecto, estão realizando, respectivamente, uma (i) oferta pública de distribuição primária ("Oferta Primária") de 57.500.000 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia ("Ações da Oferta Primária"); e (ii) oferta pública de distribuição secundária ("Oferta Secundária") de 14.376.000 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia de titularidade dos Acionistas Vendedores, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames ("Ações da Oferta Secundária" e, em conjunto com as Ações da Oferta Primária, "Ações").

As Ações serão ofertadas no Brasil, sob a coordenação do Banco Itaú BBA S.A. ("Coordenador Líder"), do Banco Bradesco BBI S.A. ("Bradesco BBI"), do Goldman Sachs do Brasil Banco Múltiplo S.A. ("Goldman Sachs"), do Banco Santander (Brasil) S.A. ("Santander") e do Banco Safra BSI S.A. ("Safra" e, em conjunto com o Coordenador Líder, o Bradesco BBI o Goldman Sachs e o Santander, "Coordenadores"), em mercado de balcão não organizado, nos termos da Instrução CVM 400 e demais disposições legais aplicáveis, com esforços de colocação no exterior, pelo Itaú USA Securities Inc., pelo Bradesco Securities Inc., pelo Goldman, Sachs & Co., pelo Santander Investment Securities Inc., pelo Safra Securities LLC e pelo UBS Securities LLC, nos Estados Unidos da América, para investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*), conforme definidos na *Rule 144A*, editada pela *Securities and Exchange Commission* dos Estados Unidos da América ("SEC"), em operações isentas de registro em conformidade com o disposto no *U.S. Securities Act of 1933*, conforme alterado ("*Securities Act*"), e nos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act*, e, nos demais países, exceto o Brasil e os Estados Unidos da América, em conformidade com os procedimentos previstos no *Regulation S*, editado pela SEC, respeitada a legislação vigente no país de domicílio de cada investidor, em qualquer caso, por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pelo Conselho Monetário Nacional ("CMN"), pelo Banco Central do Brasil ("Banco Central") e pela CVM ("Investidores Estrangeiros") ("Oferta").

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade total das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais) poderá ser acrescida em até 15%, ou seja, até 10.781.400 ações ordinárias de emissão da Companhia, nas mesmas condições e preço das Ações inicialmente ofertadas ("Ações do Lote Suplementar"), conforme opção a ser outorgada no contrato de distribuição da Oferta ("Contrato de Distribuição") pela Companhia e pelos Acionistas Vendedores ao Coordenador Líder, as quais serão destinadas a atender eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta ("Opção de Lote Suplementar"). O Coordenador Líder terá o direito exclusivo, a partir da data de assinatura do Contrato de Distribuição e por um período de até 30 dias contado, inclusive, da data de início das negociações das ações ordinárias de emissão da Companhia na BM&FBOVESPA, de exercer a Opção de Lote Suplementar, no todo ou em parte, em uma ou mais vezes, após notificação aos demais Coordenadores, desde que a decisão de sobrealocação das Ações no momento em que for fixado o Preço por Ação tenha sido tomada em comum acordo pelos Coordenadores. Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, até a data de publicação do Anúncio de Início, a quantidade total das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações do Lote Suplementar) poderá, a critério dos Acionistas Vendedores, em comum acordo com os Coordenadores, ser acrescida em até 17%, ou seja, até 12.198.524 ações ordinárias de emissão da Companhia, nas mesmas condições e preço das Ações inicialmente ofertadas ("Ações Adicionais").

O preço por Ação ("Preço por Ação") será fixado após a conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimento a ser realizado com Investidores Institucionais (conforme definido neste Prospecto) pelos Coordenadores, conforme previsto no artigo 44 da Instrução CVM 400 ("Procedimento de *Bookbuilding*").

Oferta	Preço (R\$) ⁽¹⁾	Comissões (R\$) ^{(1) (2)}	Recursos Líquidos (R\$) ^{(1) (2) (3)}
Por Ação	16,00	0,64	15,36
Oferta Primária	920.000.000,00	36.800.000,00	883.200.000,00
Oferta Secundária	230.016.000,00	9.200.640,00	220.815.360,00
Total	1.150.016.000,00	46.000.640,00	1.104.015.360,00

⁽¹⁾ Com base no valor de R\$16,00, correspondente ao ponto médio da faixa indicativa do Preço por Ação.

⁽²⁾ Sem considerar as Ações do Lote Suplementar e as Ações Adicionais.

⁽³⁾ Sem dedução das despesas da Oferta.

A Oferta Primária foi aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia, em reunião realizada em 21 de dezembro de 2009, cuja ata foi arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") em 6 de janeiro de 2010 e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo ("DOESP") e no jornal "O Dia" em 15 de janeiro de 2010. O Conselho de Administração da Companhia, previamente à concessão do registro da Oferta pela CVM, em reunião cuja ata será publicada no jornal "O Dia" na data de publicação do Anúncio de Início e será arquivada na JUCESP e publicada no DOESP, aprovou o Preço por Ação. A Oferta Secundária foi aprovada pelos Acionistas Vendedores, conforme deliberações anexas a este Prospecto, de acordo com seus respectivos atos constitutivos, sendo que os seus respectivos administradores aprovaram o Preço por Ação.

Exceto pelo registro da Oferta pela CVM, a Companhia, os Acionistas Vendedores e os Coordenadores não pretendem realizar nenhum registro da Oferta ou das Ações nos Estados Unidos da América e nem em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país.

É admissível o recebimento de reservas, a partir da data indicada no Aviso ao Mercado (conforme definido neste Prospecto) e neste Prospecto, para subscrição ou aquisição, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor ou adquirente após o início do período de distribuição.

A Oferta foi registrada pela CVM em [•] de [•] de 2010, sob o n.º CVM/SRE/REM/2010/[•] (Oferta Primária) e o n.º CVM/SRE/SEC/2010/[•] (Oferta Secundária).

O registro da presente Oferta não implica, por parte da CVM, garantia da veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade da Companhia, bem como sobre as Ações a serem distribuídas. Este Prospecto não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação de compra das Ações. Ao decidir adquirir as Ações, potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação da situação financeira da Companhia, de suas atividades e dos riscos decorrentes do investimento nas Ações.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 90 A 100 DESTA PROSPECTO, PARA CIÊNCIA DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS EM RELAÇÃO AO INVESTIMENTO NAS AÇÕES.



"A(O) presente oferta pública (programa) foi elaborada(o) de acordo com as normas de Regulação e Melhores Práticas da ANBID para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, atendendo, assim, a(o) presente oferta pública (programa), aos padrões mínimos de informação exigidos pela ANBID, não cabendo à ANBID qualquer responsabilidade pelas referidas informações, pela qualidade da emissora e/ou ofertantes, das Instituições Participantes e dos valores mobiliários objeto da(o) oferta pública (programa). Este selo não implica recomendação de investimento. O registro ou análise prévia da presente distribuição não implica, por parte da ANBID, garantia da veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade da companhia emissora, bem como sobre os valores mobiliários a serem distribuídos.

Coordenadores e Joint Bookrunners



Coordenador Líder
Sole Global Coordinator
Agente de Estabilização



BANCO DE INVESTIMENTO



Agente de Colocação Internacional



Coordenador Contratado



A data deste Prospecto Preliminar é 17 de fevereiro de 2010.

[página intencionalmente deixada em branco]

ÍNDICE

DEFINIÇÕES.....	13
CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DE EVENTOS FUTUROS.....	38
APRESENTAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS E OUTRAS INFORMAÇÕES	40
INFORMAÇÕES FINANCEIRAS	40
INFORMAÇÕES RELATIVAS A IMÓVEIS.....	40
OUTRAS INFORMAÇÕES	40
SUMÁRIO DA COMPANHIA	41
VISÃO GERAL	41
NOSSAS VANTAGENS COMPETITIVAS.....	43
ESTRATÉGIA	44
HISTÓRICO	45
<i>Aquisições realizadas no Ano de 2007</i>	<i>45</i>
<i>Aquisições realizadas no Ano de 2008</i>	<i>45</i>
<i>Aquisições realizadas no Ano de 2009</i>	<i>45</i>
OUTROS EVENTOS.....	46
EVENTOS RECENTES.....	46
ESTRUTURA SOCIETÁRIA.....	47
INFORMAÇÕES SOBRE A COMPANHIA	48
SUMÁRIO DA OFERTA.....	49
CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA	55
SUMÁRIO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	56
RECONCILIAÇÃO DO EBITDA AJUSTADO	57
EVENTOS SUBSEQUENTES	57
INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA	59
COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL	59
DESCRIÇÃO DA OFERTA	61
PREÇO POR AÇÃO.....	62
QUANTIDADE, VALOR, ESPÉCIE E RECURSOS LÍQUIDOS.....	62
RESERVA DE CAPITAL	63
CUSTOS DA OFERTA	63
APROVAÇÕES SOCIETÁRIAS.....	63
PÚBLICO ALVO	64
CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA	64
PROCEDIMENTO DA OFERTA	64
<i>Oferta de Varejo</i>	<i>64</i>
<i>Oferta Institucional</i>	<i>66</i>

<i>Cancelamento dos Pedidos de Reserva</i>	67
CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	67
ESTABILIZAÇÃO DO PREÇO DE AÇÕES ORDINÁRIAS DE NOSSA EMISSÃO.....	68
RESTRICÇÕES À NEGOCIAÇÃO DE AÇÕES (<i>LOCK-UP</i>).....	69
DIREITOS, VANTAGENS E RESTRICÇÕES DAS AÇÕES	69
ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO DAS AÇÕES ORDINÁRIAS DE NOSSA EMISSÃO	69
INSTITUIÇÃO FINANCEIRA ESCRITURADORA DAS AÇÕES ORDINÁRIAS DE NOSSA EMISSÃO	69
ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA.....	69
SUSPENSÃO E CANCELAMENTO DA OFERTA.....	70
RELACIONAMENTO ENTRE NÓS OS COORDENADORES E ENTRE NÓS E O COORDENADOR CONTRATADO.....	71
<i>Coordenador Líder</i>	71
<i>Bradesco BBI</i>	71
<i>Goldman Sachs</i>	72
<i>Santander</i>	73
<i>Safra</i>	73
<i>Flow Corretora</i>	74
RELACIONAMENTO ENTRE OS ACIONISTAS VENDEDORES E OS COORDENADORES E ENTRE OS ACIONISTAS VENDEDORES E O COORDENADOR CONTRATADO.....	74
<i>Coordenador Líder</i>	74
<i>Bradesco BBI</i>	75
<i>Goldman Sachs</i>	76
<i>Santander</i>	76
<i>Safra</i>	76
<i>Flow Corretora</i>	76
CONDIÇÕES A QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA	77
INFORMAÇÕES ADICIONAIS.....	77
OPERAÇÕES VINCULADAS À OFERTA.....	78
COORDENADOR LÍDER.....	78
BRADESCO BBI	78
GOLDMAN SACHS	79
SANTANDER	79
SAFRA	80
FLOW CORRETORA	80
APRESENTAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES INTERMEDIÁRIAS.....	81
ITAÚ BBA – COORDENADOR LÍDER	81
BRADESCO BBI	82
GOLDMAN SACHS	83
SANTANDER	83
SAFRA	84

FLOW CORRETORA	85
INFORMAÇÕES CADASTRAIS SOBRE A COMPANHIA	86
INFORMAÇÕES SOBRE A COMPANHIA, OS COORDENADORES, OS CONSULTORES E OS AUDITORES.....	87
COMPANHIA	87
COORDENADORES	87
COORDENADOR CONTRATADO.....	88
CONSULTORES LEGAIS LOCAIS DA COMPANHIA	88
CONSULTORES LEGAIS EXTERNOS DA COMPANHIA	88
CONSULTORES LEGAIS LOCAIS DOS COORDENADORES	88
CONSULTORES LEGAIS EXTERNOS DOS COORDENADORES	89
AUDITORES.....	89
FATORES DE RISCO	90
RISCOS RELATIVOS À NOSSA COMPANHIA.....	90
RISCOS RELATIVOS AO SETOR IMOBILIÁRIO	94
RISCOS RELATIVOS AO BRASIL	96
RISCOS RELATIVOS ÀS AÇÕES ORDINÁRIAS DE NOSSA EMISSÃO	97
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	101
CAPITALIZAÇÃO	102
DILUIÇÃO.....	103
INFORMAÇÕES SOBRE O MERCADO E OS TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS EMITIDOS.....	109
GERAL.....	109
REGULAÇÃO DO MERCADO BRASILEIRO DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	109
NEGOCIAÇÃO NA BM&FBOVESPA	109
NOVO MERCADO	110
REGULAMENTAÇÃO DE INVESTIMENTOS ESTRANGEIROS	111
INFORMAÇÕES FINANCEIRAS SELECIONADAS	112
RECONCILIAÇÃO DO EBITDA AJUSTADO.....	113
EVENTOS SUBSEQUENTES	114
<i>Procedimento Expropriatório do Edifício Twin Towers.....</i>	<i>114</i>
<i>Aquisição do DP Araucária.....</i>	<i>114</i>
<i>Alienação do Edifício Generali.....</i>	<i>114</i>
INFORMAÇÕES FINANCEIRAS SELECIONADAS – DEMONSTRAÇÃO CONSOLIDADA DO LUCRO OPERACIONAL <i>PRO FORMA</i> NÃO AUDITADA.....	115
CRITÉRIOS UTILIZADOS NA ELABORAÇÃO DA DEMONSTRAÇÃO CONSOLIDADA DO LUCRO OPERACIONAL <i>PRO FORMA</i> NÃO AUDITADA RELATIVA AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009.....	115
<i>Receitas Brutas de Aluguel.....</i>	<i>116</i>
<i>Impostos sobre as Receitas Brutas de Aluguel</i>	<i>116</i>
<i>Custo dos Imóveis Alugados.....</i>	<i>116</i>
DEMONSTRAÇÃO CONSOLIDADA DO LUCRO OPERACIONAL <i>PRO FORMA</i> NÃO AUDITADA.....	117

DISCUSSÃO E ANÁLISE DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE A SITUAÇÃO FINANCEIRA E O RESULTADO OPERACIONAL.....	118
VISÃO GERAL	118
CENÁRIO MACROECONÔMICO BRASILEIRO	120
DISCUSSÃO SOBRE AS PRÁTICAS CONTÁBEIS RELEVANTES	121
ALTERAÇÃO NA LEI DAS SOCIEDADES POR AÇÕES	122
PRINCIPAIS CONTAS DO BALANÇO PATRIMONIAL.....	123
PRINCIPAIS CONTAS DA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO.....	123
DISCUSSÃO E ANÁLISE DA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS E DISCUSSÃO E ANÁLISE DO BALANÇO PATRIMONIAL.....	125
EVENTOS SUBSEQUENTES	126
COMPARAÇÃO DOS RESULTADOS OPERACIONAIS NOS EXERCÍCIOS SOCIAIS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E 31 DE DEZEMBRO DE 2008.....	126
<i>Receita Operacional Líquida</i>	126
<i>Custo de Bens e Serviços Vendidos</i>	126
<i>Lucro Bruto</i>	127
<i>Despesas Gerais e Administrativas e Honorários da Administração</i>	127
<i>Resultado Financeiro</i>	127
<i>Resultado Operacional antes de IRPJ e CSLL</i>	127
<i>IRPJ e CSLL</i>	127
<i>Lucro/Prejuízo Líquido</i>	128
<i>EBITDA Ajustado</i>	128
COMPARAÇÃO DOS RESULTADOS OPERACIONAIS NOS EXERCÍCIOS SOCIAIS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E 31 DE DEZEMBRO DE 2007	128
<i>Receita Operacional Líquida</i>	128
<i>Custo dos Imóveis Alugados e dos Serviços Prestados</i>	128
<i>Lucro Bruto</i>	128
<i>Despesas Gerais e Administrativas e Honorários da Administração</i>	129
<i>Resultado Financeiro</i>	129
<i>Resultado Operacional antes de IRPJ e CSLL</i>	129
<i>IRPJ e CSLL</i>	129
<i>Lucro/Prejuízo Líquido</i>	129
<i>EBITDA Ajustado</i>	129
COMPARAÇÃO DAS CONTAS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008	130
<i>Ativo Circulante</i>	130
<i>Créditos</i>	130
<i>Passivo Circulante</i>	130
<i>Passivo Não Circulante</i>	131
COMPARAÇÃO DAS CONTAS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007 E 31 DE DEZEMBRO DE 2008	131
<i>Ativo Circulante</i>	131
<i>Créditos</i>	131

<i>Passivo Circulante</i>	132
<i>Passivo Não Circulante</i>	132
DEMONSTRAÇÕES DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO	133
<i>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</i>	133
<i>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento</i>	133
<i>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</i>	134
LIQUIDEZ E FONTE DE RECURSOS	134
INVESTIMENTOS E DESINVESTIMENTOS.....	134
CONTRATOS RELEVANTES	134
CAPACIDADE DE PAGAMENTO DA COMPANHIA RELATIVAMENTE AOS SEUS COMPROMISSOS FINANCEIROS.....	135
ENDIVIDAMENTO	135
<i>Dívida Líquida</i>	136
<i>Obrigações Contratuais</i>	136
<i>Operações Não Registradas nas Demonstrações Financeiras</i>	137
<i>Impacto dos Custos Incorridos com a Oferta no Resultado da Companhia</i>	137
<i>Informações Quantitativas e Qualitativas sobre os Riscos de Mercado</i>	137
VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO	139
PRINCIPAIS MERCADOS IMOBILIÁRIOS NO BRASIL	139
<i>Mercado Imobiliário Corporativo no Brasil</i>	140
<i>Mercado Imobiliário Corporativo em São Paulo</i>	140
<i>Novo Estoque de Edifícios Corporativos em São Paulo</i>	141
<i>Absorção Bruta e Líquida</i>	142
<i>Oferta Disponível e Vacância</i>	143
<i>Valores Praticados – Locação e Venda</i>	144
<i>Mercado Imobiliário Corporativo no Rio de Janeiro</i>	145
<i>Novo Estoque de Edifícios Corporativos na cidade do Rio de Janeiro</i>	146
<i>Absorção Bruta e Líquida</i>	147
<i>Oferta Disponível e Vacância</i>	148
<i>Valores Praticados – Locação e Venda</i>	148
<i>Mercado de Galpões e Centros de Distribuição</i>	149
<i>Preços Praticados</i>	150
<i>Mercado de Business Park</i>	150
REGULAMENTAÇÃO DO SETOR	151
<i>Regulamentação Relativa à Atividade Imobiliária</i>	151
<i>Lei de Locação (Lei n° 8.245/91)</i>	151
<i>Incorporação Imobiliária</i>	152
ASPECTOS AMBIENTAIS	153
ATIVIDADES DA COMPANHIA	154

VISÃO GERAL	154
NOSSAS VANTAGENS COMPETITIVAS.....	156
ESTRATÉGIA	157
HISTÓRICO	158
<i>Aquisições realizadas no Ano de 2007</i>	159
<i>Aquisições realizadas no Ano de 2008</i>	159
<i>Aquisições realizadas no Ano de 2009</i>	159
<i>Outros Eventos no ano de 2009</i>	160
EVENTOS RECENTES.....	160
ESTRUTURA ORGANIZACIONAL.....	162
NOSSOS NEGÓCIOS	163
<i>Aquisição de Imóveis Comerciais</i>	164
<i>Busca Seletiva por Imóveis</i>	164
<i>Originação</i>	164
<i>Análise Inicial</i>	164
<i>Diligência e Aprovação Preliminar</i>	164
<i>Análise de Comitê de Investimento</i>	165
<i>Fechamento</i>	165
<i>Financiamento da Aquisição dos Imóveis</i>	165
<i>Locação dos Imóveis</i>	165
<i>Assinatura dos Contratos de Locação</i>	165
<i>Incorporação</i>	165
<i>Prospecção de Terrenos nas Regiões de Interesse</i>	166
<i>Análise da Propriedade a ser Adquirida</i>	166
<i>Estudo Preliminar de Arquitetura</i>	166
<i>Aquisição de Terrenos</i>	166
<i>Desenvolvimento dos Projetos</i>	167
<i>Acompanhamento do Processo de Aprovação do Projeto</i>	167
<i>Aquisição de Potencial Adicional</i>	167
<i>Gerenciamento no Desenvolvimento dos Projetos Complementares</i>	167
<i>Gerenciamento do Processo de Concorrência para Construção</i>	167
<i>Acompanhamento do Processo de Construção</i>	167
<i>Recebimento do Imóvel</i>	167
<i>Locação do Imóvel</i>	168
<i>Retrofit</i>	168
<i>Venda de Imóveis</i>	168
<i>Prestação de Serviços de Administração dos Imóveis Comerciais</i>	168
NOSSOS IMÓVEIS	169

<i>Condomínio Panamérica Park</i>	169
<i>Edifício Glória</i>	169
<i>Galpão Industrial Jandira I e II</i>	170
<i>Business Park Jundiaí</i>	170
<i>Business Park Itapevi</i>	170
<i>Edifício Icomap</i>	170
<i>Edifício Henrique Schaumann</i>	170
<i>Condomínio Ind. São José dos Campos</i>	170
<i>CD Castelo</i>	171
<i>DP Louveira I e II</i>	171
NOVAS AQUISIÇÕES	171
POLÍTICA DE CRÉDITO, INADIMPLÊNCIA E COBRANÇA.....	172
SAZONALIDADE.....	172
CONCORRÊNCIA	172
RECURSOS HUMANOS	172
<i>Folha de Pagamento e Benefícios</i>	172
<i>Planos de Opção de Compra de Ações</i>	173
<i>Sindicatos</i>	173
<i>Serviços Terceirizados</i>	<i>Erro! Indicador não definido.</i>
PROPRIEDADE INTELECTUAL	173
SEGUROS.....	173
ASPECTOS AMBIENTAIS	174
CONTRATOS RELEVANTES	174
<i>Contratos Financeiros</i>	174
OUTROS CONTRATOS RELEVANTES	180
<i>Contratos de Locação</i>	180
<i>Acordo de Quotistas de Sociedades de Propósito Específico</i>	182
PROCEDIMENTOS JUDICIAIS E ADMINISTRATIVOS	184
RESPONSABILIDADE SOCIAL, PATROCÍNIO E INCENTIVO CULTURAL	185
ADMINISTRAÇÃO E CONSELHO FISCAL	186
CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO	186
DIRETORIA	187
CONSELHO FISCAL.....	188
TITULARIDADE DE AÇÕES	189
REMUNERAÇÃO.....	190
ACORDOS OU OUTRAS OBRIGAÇÕES RELEVANTES ENTRE NÓS E NOSSOS CONSELHEIROS E DIRETORES	191
PLANOS DE OPÇÃO DE COMPRA DE AÇÕES.....	191
PRINCIPAIS ACIONISTAS E ACIONISTAS VENDEDORES	196

PRINCIPAIS ACIONISTAS	196
BREVE DESCRIÇÃO DE NOSSOS PRINCIPAIS ACIONISTAS	196
ACIONISTAS VENDEDORES	199
ACORDO DE ACIONISTAS.....	201
OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS	202
DESCRIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL	208
HISTÓRICO DO CAPITAL SOCIAL	209
AÇÕES EM TESOURARIA.....	209
DIREITOS DAS AÇÕES ORDINÁRIAS DE NOSSA EMISSÃO	209
OPÇÕES.....	210
OUTROS VALORES MOBILIÁRIOS	210
ACORDO DE ACIONISTAS.....	210
ASSEMBLEIAS GERAIS.....	210
CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO	213
CONSELHO FISCAL.....	214
RESTRICÇÕES À REALIZAÇÃO DE DETERMINADAS OPERAÇÕES POR ACIONISTAS CONTROLADORES, CONSELHEIROS E DIRETORES ..	215
DIREITO DE RETIRADA E RESGATE	215
MECANISMOS DE PROTEÇÃO À DISPERSÃO ACIONÁRIA	216
REGISTRO DAS AÇÕES ORDINÁRIAS DE NOSSA EMISSÃO	217
DIREITO DE PREFERÊNCIA	217
DIVULGAÇÃO DE NEGOCIAÇÕES COM AÇÕES REALIZADAS POR ACIONISTA CONTROLADOR, CONSELHEIRO, DIRETOR OU MEMBRO DO CONSELHO FISCAL.....	218
REALIZAÇÃO, POR NÓS, DE OPERAÇÕES DE COMPRA DE AÇÕES DE NOSSA EMISSÃO	219
CONTROLE DIFUSO.....	219
ALIENAÇÃO DE CONTROLE.....	220
OFERTAS PÚBLICAS DE AQUISIÇÃO DE AÇÕES.....	221
REQUISITOS PARA DIVULGAÇÃO	221
DIVULGAÇÃO DE ATO OU FATO RELEVANTE.....	224
REUNIÃO PÚBLICA COM ANALISTAS.....	224
CALENDÁRIO ANUAL	224
CONTRATOS COM O MESMO GRUPO.....	224
DIVIDENDOS E POLÍTICA DE DIVIDENDOS.....	225
RESERVAS.....	225
DIVIDENDOS E JUROS SOBRE CAPITAL PRÓPRIO	226
JUROS SOBRE CAPITAL PRÓPRIO	227
DIVIDENDOS E JUROS SOBRE CAPITAL PRÓPRIO PAGOS NOS ÚLTIMOS EXERCÍCIOS SOCIAIS.....	227
GOVERNANÇA CORPORATIVA.....	228
ARBITRAGEM.....	229
CANCELAMENTO DE REGISTRO DE COMPANHIA ABERTA	229

SAÍDA DO NOVO MERCADO	230
-----------------------------	-----

ANEXOS

- Estatuto Social da Companhia atualmente em vigor aprovado na assembleia geral extraordinária realizada em 03 de fevereiro de 2010.....235
- Ata de Reunião do Conselho de Administração da Companhia, realizada em 21 de dezembro de 2009, na qual foi autorizada a realização da Oferta.....257
- Minuta da Ata de Reunião do Conselho de Administração da Companhia, na qual será aprovado o aumento de capital social, e o Preço por Ação.....261
- Deliberações Societárias dos Acionistas Vendedores Relativas à Oferta.....265
- Declarações da Companhia, dos Acionistas Vendedores e do Coordenador Líder nos termos do art. 56 da Instrução CVM 400.....277
- Informações Anuais relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2008 (apenas as informações não constantes neste Prospecto).....303

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

- Demonstrações Financeiras da Companhia para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2008 e 2009, respectivas notas explicativas dos exercícios findos naquelas datas e respectivos pareceres dos auditores independentes347
- Demonstrações Financeiras da Companhia para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2007 e 2008, respectivas notas explicativas dos exercícios findos naquelas datas e respectivos pareceres dos auditores independentes391

[página intencionalmente deixada em branco]

DEFINIÇÕES

Os termos indicados abaixo terão o significado a eles atribuídos nesta Seção, para fins do presente Prospecto.

ABL	Área Bruta Locável.
ABRASCE	Associação Brasileira de <i>shopping centers</i> .
ABEP	Associação Brasileira de Estudos Populacionais.
Acionistas Signatários	Acionistas titulares do Controle Difuso que assinaram o Contrato de Participação no Novo Mercado, quais sejam: Private Equity Partners A, Private Equity Partner B, Laugar, GPCM e REIC Brasil.
Acionistas Vendedores	Private Equity Partners A LLC, Private Equity Partners B LLC, GPCM LLC, REIC Brasil Holdings LLC, Kingsway Latin American Investments LLC, Peter L. Malkin Family 2000 LLC, Talisman Special Purpose Fund Ltd., Tudor Proprietary Trading LLC, Tudor Brazil Investments LLC, Private Equity Partners C LLC, Causeway Properties LLC, Dynamo Brasil Fundo de Investimento em Participações, Etoile Investments LLC, Orsay Investments LLC, RIT Capital Partners plc., João Roberto Marinho, José Roberto Marinho, Prima Investments LLC, Osprey Fund LLC e Claudio Bruni.
Ações	Ações ordinárias de emissão da Companhia, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, objeto da Oferta.
Ações Adicionais	Até 12.198.524 ações ordinárias de emissão da Companhia de titularidade dos Acionistas Vendedores, equivalentes a até 17% das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações do Lote Suplementar), que, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, até a data de publicação do Anúncio de Início, poderão, a critério dos Acionistas Vendedores, em comum acordo com os Coordenadores, ser acrescidas à Oferta, nas mesmas condições e preço das Ações inicialmente ofertadas. Salvo se disposto de maneira diversa, a referência às Ações também será referência às Ações Adicionais.
Ações da Oferta Primária	57.500.000 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de nossa emissão objeto da Oferta Primária.
Ações da Oferta Secundária	14.376.000 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de nossa emissão de titularidade dos Acionistas Vendedores, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, objeto da Oferta Secundária.
Ações do Lote Suplementar	Até 10.781.400 ações ordinárias de emissão da Companhia, equivalentes a até 15% das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais), que, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, conforme a Opção de Lote Suplementar, poderão ser acrescidas à Oferta, nas mesmas condições e preço das Ações inicialmente ofertadas. Salvo se disposto de maneira diversa, a referência às Ações também será referência às Ações do Lote Suplementar.

Administração	O Conselho de Administração e a Diretoria da Companhia, conjuntamente.
Administradores	Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria da Companhia, conjuntamente.
Agentes de Colocação Internacional	Itaú USA Securities Inc., Bradesco Securities Inc., Goldman, Sachs & Co., Santander Investment Securities Inc., Safra Securities LLC e UBS Securities LLC em conjunto.
Análise Horizontal ou AH	Variação anual, indicada em porcentagem, de determinada linha da demonstração de resultado ou do balanço patrimonial.
Análise Vertical ou AV	Quando relativa à demonstração de resultado, consiste em percentual sobre o total da receita líquida de serviços e vendas; quando relativa à conta do ativo no balanço patrimonial, consiste em percentual sobre o total do ativo; quando relativa à conta do passivo no balanço patrimonial, consiste em percentual sobre o total do passivo; ou quando relativa ao EBITDA Ajustado, consiste no percentual sobre o total de lucros e prejuízos líquidos, no período em questão.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
Anúncio de Encerramento	Anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser publicado no jornal "Valor Econômico".
Anúncio de Início	Anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, a ser publicado no jornal "Valor Econômico".
Anúncio de Retificação	Anúncio comunicando a revogação ou qualquer modificação da Oferta, nos termos do artigo 27 da Instrução CVM 400, a ser eventualmente publicado no jornal "Valor Econômico".
Ashmore	Ashmore Investment Management Limited, fundo de investimentos em mercados emergentes baseado na Inglaterra.
Autoshopping Piraporinha	Autoshopping Piraporinha, imóvel de propriedade da BRPR I situado na Avenida Piraporinha n.1280, na cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo.
Aviso ao Mercado	Aviso ao mercado da Oferta, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400, publicado em 17 de fevereiro de 2010 e a ser republicado em 24 de fevereiro de 2010 no jornal "Valor Econômico".
Banco Bradesco	Banco Bradesco S.A.
Banco Central ou BACEN	Banco Central do Brasil.
BM&FBOVESPA	BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.

BRACOR	Bracor Investimentos Imobiliários S.A, um de nossos principais concorrentes.
Bradesco BBI	Banco Bradesco BBI S.A.
Brasil ou País	República Federativa do Brasil.
BRPR A	BRPR A Administradora de Ativos Imobiliários Ltda., subsidiária da Companhia, que tem por objeto a prestação de serviços de administração, exploração e intermediação na compra e venda de imóveis comerciais próprios ou de terceiros, com exceção de <i>shoppings centers</i> , gestão imobiliária e operacional para construção de empreendimentos próprios ou de terceiros e a participação em outras sociedades como acionista ou sócia.
BRPR Participações S.A.	BRPR Participações S.A., subsidiária integral da Companhia, que tem por objeto a participação em outras sociedades, como sócia, ou acionista, ou quotista, podendo ainda participar de associações, <i>joint ventures</i> , consórcios, fundos de investimento imobiliário ou fundos de investimento em participações.
BRPR I	BRPR I Empreendimentos e Participações Ltda., subsidiária da Companhia, que tem por objeto a aquisição, arrendamento e venda de empreendimentos imobiliários, bem como a administração de empreendimentos imobiliários e participação em outras sociedades, e é proprietária de 99,99% das quotas da BRPR VI e dos seguintes imóveis: Business Park Itapevi, Edifício Alphaville, Autoshopping Piraporinha e Business Park Jundiaí.
BRPR II	BRPR II Empreendimentos e Participações Ltda., subsidiária da Companhia, que tem por objeto a aquisição, locação, sublocação e venda de imóveis comerciais próprios, sejam eles escritórios, lojas de varejo, armazéns, terrenos e frações ideais de terrenos, incluindo imóveis comerciais construídos sob medida (<i>Built to Suit</i>), todos no país; o arrendamento destes empreendimentos imobiliários e a participação em sociedades, associações, fundos de investimento imobiliário ou fundos de investimentos em participações, e é proprietária dos seguintes imóveis: Edifício Comercial Plaza Centenário, Edifício Henrique Schaumann e os quatro edifícios do Condomínio Panamérica Park.
BRPR III	BRPR III Empreendimentos e Participações Ltda., subsidiária da Companhia, que tem por objeto a aquisição, locação, sublocação e venda de imóveis comerciais próprios, sejam eles escritórios, lojas de varejo, armazéns, terrenos e frações ideais de terrenos, incluindo imóveis comerciais construídos sob medida (<i>Built to Suit</i>), todos no país; o arrendamento destes empreendimentos imobiliários e a participação em sociedades, associações, fundos de investimento imobiliário ou fundos de investimentos em participações, e é proprietária dos seguintes imóveis: Edifício Glória e Edifício Bolsa RJ.

BRPR IV

BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda., subsidiária da Companhia, que tem por objeto a aquisição, locação, sublocação e venda de imóveis comerciais próprios, sejam eles escritórios, lojas de varejo, armazéns, terrenos e frações ideais de terrenos, incluindo imóveis comerciais construídos sob medida (*Built to Suit*), todos no país; o arrendamento destes empreendimentos imobiliários e a participação em sociedades, associações, fundos de investimento imobiliário ou fundos de investimentos em participações, e é proprietária dos seguintes imóveis: Edifício Number One, Edifício Edifício Midas, Edifício Olympic Tower, Edifício Network Empresarial, Edifício Paulista Park, Edifício Isabella Plaza, Edifício Berrini, Joaquim Floriano, Edifício Paulista Plaza, Edifício Celebration e Edifício Athenas.

BRPR V

BRPR V Empreendimentos e Participações Ltda., subsidiária da Companhia, que tem por objeto a aquisição, locação, sublocação e venda de imóveis comerciais próprios, sejam eles escritórios, lojas de varejo, armazéns, terrenos e frações ideais de terrenos, incluindo imóveis comerciais construídos sob medida (*Built to Suit*), todos no país; o arrendamento destes empreendimentos imobiliários e a participação em sociedades, associações, fundos de investimento imobiliário ou fundos de investimentos em participações, e é proprietária dos seguintes imóveis: Edifício Raja Hills, Galpão Industrial Paraná, Edifício MV9, Edifício Comercial Indaiatuba, Edifício Sylvio Fraga.

BRPR VI

BRPR VI Empreendimentos e Participações Ltda., atual denominação de DRV V Empreendimentos Imobiliários Ltda., subsidiária indireta da Companhia, que tem por objeto a aquisição, locação, sublocação e venda de imóveis comerciais próprios, sejam eles escritórios, lojas de varejo, armazéns, terrenos e frações ideais de terrenos, incluindo imóveis comerciais construídos sob medida (*Built to Suit*), todos no país; o arrendamento destes empreendimentos imobiliários e a participação em sociedades, associações, fundos de investimento imobiliário ou fundos de investimentos em participações, e é proprietária dos seguintes imóveis: Galpão Industrial Jandira I e Jandira II.

BRPR VII

BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda, subsidiária da Companhia que tem por objeto a aquisição, locação, sublocação e venda de imóveis comerciais próprios, sejam eles escritórios, lojas de varejo, armazéns, terrenos e frações ideais de terrenos, incluindo imóveis comerciais construídos sob medida (*Built to Suit*), todos no país; o arrendamento destes empreendimentos imobiliários e a participação em sociedades, associações, fundos de investimento imobiliário ou fundos de investimentos em participações, e é proprietária dos seguintes imóveis: Edifício São Pedro e Edifício Presidente Vargas.

BRPR VIII

BRPR VIII Empreendimentos e Participações Ltda., subsidiária da Companhia que tem por objeto a aquisição, locação, sublocação e venda de imóveis comerciais próprios, sejam eles escritórios, lojas de varejo, armazéns, terrenos e frações ideais de terrenos, incluindo imóveis comerciais construídos sob medida (*Built to Suit*), todos no país; o arrendamento destes empreendimentos imobiliários e a participação em sociedades, associações, fundos de investimento imobiliário ou fundos de investimentos em participações, e é proprietária dos seguintes imóveis: Edifício Santo Antônio e Edifício São José.

BRPR IX

BRPR IX Empreendimentos e Participações Ltda., atual denominação social da ICOMAP, subsidiária da Companhia que tem por objeto a aquisição, locação, sublocação e venda de imóveis comerciais próprios, sejam eles escritórios, lojas de varejo, armazéns, terrenos e frações ideais de terrenos, incluindo imóveis comerciais construídos sob medida (*Built to Suit*), todos no país; o arrendamento destes empreendimentos imobiliários e a participação em sociedades, associações, fundos de investimento imobiliário ou fundos de investimentos em participações, e é proprietária do Edifício Icomap e Galpão Industrial Araucária.

BRPR X

BRPR X Empreendimentos e Participações Ltda., subsidiária da Companhia que tem por objeto a aquisição, locação, sublocação e venda de imóveis comerciais próprios, sejam eles escritórios, lojas de varejo, armazéns, terrenos e frações ideais de terrenos, incluindo imóveis comerciais construídos sob medida (*Built to Suit*), todos no país; o arrendamento destes empreendimentos imobiliários e a participação em sociedades, associações, fundos de investimento imobiliário ou fundos de investimentos em participações, e é proprietária do Edifício Twin Towers, objeto de procedimento expropriatório pelo Governo de Minas Gerais.

BRPR XI

BRPR XI Empreendimentos e Participações Ltda., subsidiária da Companhia que tem por objeto a aquisição, locação, sublocação e venda de imóveis comerciais próprios, sejam eles escritórios, lojas de varejo, armazéns, terrenos e frações ideais de terrenos, incluindo imóveis comerciais construídos sob medida (*Built to Suit*), todos no país; o arrendamento destes empreendimentos imobiliários e a participação em sociedades, associações, fundos de investimento imobiliário ou fundos de investimentos em participações, e é proprietária de 50% da SPE Cidade Jardim.

BRPR XII

BRPR XII Empreendimentos e Participações Ltda., subsidiária da Companhia que tem por objeto a aquisição, locação, sublocação e venda de imóveis comerciais próprios, sejam eles escritórios, lojas de varejo, armazéns, terrenos e frações ideais de terrenos, incluindo imóveis comerciais construídos sob medida (*Built to Suit*), todos no país; o arrendamento destes empreendimentos imobiliários e a participação em sociedades, associações, fundos de investimento imobiliário ou fundos de investimentos em participações. Na data deste Pospecto, a BRPR XII não é proprietária de qualquer imóvel.

BRPR XIII

BRPR XIII Empreendimentos e Participações Ltda., subsidiária da Companhia que tem por objeto a aquisição, locação, sublocação e venda de imóveis comerciais próprios, sejam eles escritórios, lojas de varejo, armazéns, terrenos e frações ideais de terrenos, incluindo imóveis comerciais construídos sob medida (*Built to Suit*), todos no país; o arrendamento destes empreendimentos imobiliários e a participação em sociedades, associações, fundos de investimento imobiliário ou fundos de investimentos em participações, e é proprietária do Edifício Souza Aranha.

BRPR XIV

BRPR XIV Empreendimentos e Participações Ltda., subsidiária da Companhia que tem por objeto a aquisição, locação, sublocação e venda de imóveis comerciais próprios, sejam eles escritórios, lojas de varejo, armazéns, terrenos e frações ideais de terrenos, incluindo imóveis comerciais construídos sob medida (*Built to Suit*), todos no país; o arrendamento destes empreendimentos imobiliários e a participação em sociedades, associações, fundos de investimento imobiliário ou fundos de investimentos em participações, e é proprietária do Condomínio Industrial São José dos Campos.

BRPR XV

BRPR XV Empreendimentos e Participações Ltda., subsidiária da Companhia que tem por objeto a aquisição, locação, sublocação e venda de imóveis comerciais próprios, sejam eles escritórios, lojas de varejo, armazéns, terrenos e frações ideais de terrenos, incluindo imóveis comerciais construídos sob medida (*Built to Suit*), todos no país; o arrendamento destes empreendimentos imobiliários e a participação em sociedades, associações, fundos de investimento imobiliário ou fundos de investimentos em participações, e é proprietária do Galpão Industrial Itapevi.

BRPR XVI

BRPR XVI Empreendimentos e Participações Ltda., subsidiária da Companhia que tem por objeto a aquisição, locação, sublocação e venda de imóveis comerciais próprios, sejam eles escritórios, lojas de varejo, armazéns, terrenos e frações ideais de terrenos, incluindo imóveis comerciais construídos sob medida (*Built to Suit*), todos no país; o arrendamento destes empreendimentos imobiliários e a participação em sociedades, associações, fundos de investimento imobiliário ou fundos de investimentos em participações. Na data deste Prospecto a BRPR XVI é proprietária dos imóveis DP Louveira I e II.

BRPR XVII

BRPR XVII Empreendimentos e Participações Ltda., subsidiária da Companhia que tem por objeto a aquisição, locação, sublocação e venda de imóveis comerciais próprios, sejam eles escritórios, lojas de varejo, armazéns, terrenos e frações ideais de terrenos, incluindo imóveis comerciais construídos sob medida (*Built to Suit*), todos no país; o arrendamento destes empreendimentos imobiliários e a participação em sociedades, associações, fundos de investimento imobiliário ou fundos de investimentos em participações, e é proprietária do Galpão Industrial Sorocaba.

BRPR XVIII

BRPR XVIII Empreendimentos e Participações Ltda., subsidiária da Companhia que tem por objeto a aquisição, locação, sublocação e venda de imóveis comerciais próprios, sejam eles escritórios, lojas de varejo, armazéns, terrenos e frações ideais de terrenos, incluindo imóveis comerciais construídos sob medida (*Built to Suit*), todos no país; o arrendamento destes empreendimentos imobiliários e a participação em sociedades, associações, fundos de investimento imobiliário ou fundos de investimentos em participações, e é proprietária de 99,99% do capital da BRPR XXVI.

BRPR XIX

BRPR XIX Empreendimentos e Participações Ltda., atual PP II SPE.

BRPR XX

BRPR XX Empreendimentos e Participações Ltda., subsidiária da Companhia que tem por objeto a aquisição, locação, sublocação e venda de imóveis comerciais próprios, sejam eles escritórios, lojas de varejo, armazéns, terrenos e frações ideais de terrenos, incluindo imóveis comerciais construídos sob medida (*Built to Suit*), todos no país; o arrendamento destes empreendimentos imobiliários e a participação em sociedades, associações, fundos de investimento imobiliário ou fundos de investimentos em participações. Na data deste Prospecto a BRPR XX não era proprietária de imóveis.

BRPR XXI

BRPR XXI Empreendimentos e Participações Ltda., subsidiária da Companhia que tem por objeto a aquisição, locação, sublocação e venda de imóveis comerciais próprios, sejam eles escritórios, lojas de varejo, armazéns, terrenos e frações ideais de terrenos, incluindo imóveis comerciais construídos sob medida (*Built to Suit*), todos no país; o arrendamento destes empreendimentos imobiliários e a participação em sociedades, associações, fundos de investimento imobiliário ou fundos de investimentos em participações. Na data deste Prospecto a BRPR XXI não era proprietária de imóveis.

BRPR XXII

BRPR XXII Empreendimentos e Participações Ltda., subsidiária da Companhia que tem por objeto a aquisição, locação, sublocação e venda de imóveis comerciais próprios, sejam eles escritórios, lojas de varejo, armazéns, terrenos e frações ideais de terrenos, incluindo imóveis comerciais construídos sob medida (*Built to Suit*), todos no país; o arrendamento destes empreendimentos imobiliários e a participação em sociedades, associações, fundos de investimento imobiliário ou fundos de investimentos em participações, e é proprietária do Edifício Ouvidor.

BRPR XXIII

BRPR XXIII Empreendimentos e Participações Ltda., subsidiária da Companhia que tem por objeto a aquisição, locação, sublocação e venda de imóveis comerciais próprios, sejam eles escritórios, lojas de varejo, armazéns, terrenos e frações ideais de terrenos, incluindo imóveis comerciais construídos sob medida (*Built to Suit*), todos no país; o arrendamento destes empreendimentos imobiliários e a participação em sociedades, associações, fundos de investimento imobiliário ou fundos de investimentos em participações. Na data deste Prospecto a BRPR XXIII não era proprietária de imóveis.

BRPR XXIV

BRPR XXIV Empreendimentos e Participações Ltda., subsidiária da Companhia que tem por objeto a aquisição, aquisição, locação, sublocação e venda de imóveis comerciais próprios, sejam eles escritórios, lojas de varejo, armazéns, terrenos e frações ideais de terrenos, incluindo imóveis comerciais construídos sob medida (*Built to Suit*), todos no país; o arrendamento destes empreendimentos imobiliários e a participação em sociedades, associações, fundos de investimento imobiliário ou fundos de investimentos em participações. Na data deste Prospecto a BRPR XXIV não era proprietária de imóveis.

BRPR XXV

BRPR XXV Empreendimentos e Participações Ltda., subsidiária da Companhia que tem por objeto a aquisição, aquisição, locação, sublocação e venda de imóveis comerciais próprios, sejam eles escritórios, lojas de varejo, armazéns, terrenos e frações ideais de terrenos, incluindo imóveis comerciais construídos sob medida (*Built to Suit*), todos no país; o arrendamento destes empreendimentos imobiliários e a participação em sociedades, associações, fundos de investimento imobiliário ou fundos de investimentos em participações. Na data deste Prospecto a BRPR XXV não era proprietária de imóveis.

BRPR XXVI

BRPR XXVI Empreendimentos e Participações Ltda., atual denominação da MGM, subsidiária indireta da Companhia que tem por objeto a aquisição, locação, sublocação e venda de imóveis comerciais próprios, sejam eles escritórios, lojas de varejo, armazéns, terrenos e frações ideais de terrenos, incluindo imóveis comerciais construídos sob medida (*Built to Suit*), todos no país; o arrendamento destes empreendimentos imobiliários e a participação em sociedades, associações, fundos de investimento imobiliário ou fundos de investimentos em participações, e é proprietária do CD Castelo.

BRPR XXVII

BRPR XXVII Empreendimentos e Participações Ltda., subsidiária da Companhia, que tem por objeto a aquisição de imóveis, desenvolvimento imobiliário de imóveis próprios, a comercialização por venda, locação, sublocação e arrendamento de imóveis próprios, sejam eles terrenos, frações ideais de terrenos, escritórios, armazéns, lojas de varejo, edifícios construídos no regime de *Built to Suit*, bem como a participação em sociedades, associações, fundos de investimento imobiliário ou de participações. Na data deste Prospecto, a BRPR XXVII não era proprietária de imóveis.

BRPR XXVIII

BRPR XXVIII Empreendimentos e Participações Ltda., subsidiária da Companhia, que tem por objeto a aquisição de imóveis, desenvolvimento imobiliário de imóveis próprios, a comercialização por venda, locação, sublocação e arrendamento de imóveis próprios, sejam eles terrenos, frações ideais de terrenos, escritórios, armazéns, lojas de varejo, edifícios construídos no regime de *Built to Suit*, bem como a participação em sociedades, associações, fundos de investimento imobiliário ou de participações. Na data deste Prospecto, a BRPR XXVIII não era proprietária de imóveis.

BR Properties, nós ou Companhia

BR Properties S.A.

BVI Company	British Virgin Islands International Business Company, sociedade que detém integralmente a Talisman SPF.
Built to Suit	Construção de um imóvel dentro das especificações exigidas pelo futuro ocupante (construção sob medida).
Business Park	<i>Business Park</i> são empreendimentos fechados, tipo condomínio, elaborados para atender empresas industriais e de serviços, fornecendo facilidades como segurança, infra-estrutura e imagem. Além disso, esses empreendimentos podem ser caracterizados: (i) apenas como lotes, cabendo ao usuário a implantação de suas instalações; e/ou (ii) por oferecer aos usuários as instalações prontas.
Business Park Jundiaí	Business Park Jundiaí, imóvel de propriedade da BRPR I, situado na Rua Kanebo n.º 175, no Distrito Industrial da cidade de Jundiaí, Estado de São Paulo.
Business Park Itapevi	Business Park Itapevi, imóvel de propriedade da BRPR I, situado na Avenida Portugal n.º 400, na cidade de Itapevi, Estado de São Paulo.
Caraíbas	Caraíbas Participações Ltda. é uma sociedade controlada pelo Sr. Claudio Bruni, nosso Diretor Presidente, que detem, na data deste Prospecto, 0,1% das ações de emissão da Companhia.
Causeway	Causeway Properties LLC, acionista detentora de 9,11% das ações de emissão da Companhia, controlada pelo Sr. Nathaniel Rothschild, investidor com amplo histórico de investimentos no setor imobiliário e em mercados emergentes.
CBRE	CB Richard Ellis S/C Ltda., empresa que presta serviços de consultoria imobiliária.
CCB	Cédula de Crédito Bancário.
CCI	Cédula de Crédito Imobiliário.
CD	Centro de Distribuição
CDI	Certificado de Depósito Interbancário.
CD Castelo	Centro de Distribuição Castelo, imóvel de propriedade da BRPR XXVI, situado na beira da Rodovia Castelo Branco na Avenida Portugal nº 1.100 e com acesso direto ao Rodoanel Mário Covas, na cidade de Itapevi, Estado de São Paulo.
CEPACS	Certificados de Potencial Adicional de Construção. São instrumentos de captação de recursos para financiar obras públicas. Investidores interessados compram do poder municipal o direito de construir além dos limites normais em áreas que receberão ampliação da infra-estrutura urbana.
CETIP	CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos.
CFC	Conselho Federal de Contabilidade.
CIBRASEC	Companhia Brasileira de Securitização.

CMN	Conselho Monetário Nacional.
Código Civil	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
COFINS	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
Cia. Melhoramentos	Cia. Melhoramentos São Bento Apicu, antigo proprietário do Edifício Glória.
CNPJ	Número atribuído aos contribuintes pessoas jurídicas no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas, que os identifica perante a Receita Federal.
Colaboradores	Administradores e empregados da Companhia.
<i>Commodities</i>	Qualquer tipo de “mercadoria” primária não manufaturada, ou parcialmente manufaturada, geralmente matérias-primas, de características uniformes passível de ser negociada em bolsas de mercadoria, caracterizada por apresentar um padrão de qualidade praticamente uniforme independente de seu local e meio de extração/produção devendo, entretanto, poder ser estocado por um determinado período de tempo sem a perda significativa de sua qualidade.
Condomínio Industrial São José dos Campos	Condomínio Industrial São José dos Campos, imóvel de propriedade da BRPR XIV situado na Rua Ambrósio Molina, n.º 1.090 e 1.100, na cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo.
Condomínio Panamérica Park	Significa quatro edifícios do total de nove edifícios situados no complexo Condomínio Panamérica Park, de propriedade da BRPR II, situado na Avenida Guido Caloi n.º 1000, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Condomínio Panamérica Park II	Projeto em fase de desenvolvimento pela PP II SPE, que comportará novos edifícios a serem construídos em terreno contíguo ao do Condomínio Panamérica Park.
Conselheiro(s) Independente(s)	Membro(s) do Conselho de Administração que, de acordo com o Regulamento do Novo Mercado, atendam aos seguintes requisitos: (i) não ter qualquer vínculo com a Companhia, exceto participação de capital; (ii) não ser acionista controlador, cônjuge ou parente até segundo grau daquele, ou não ser ou não ter sido, nos últimos três anos, vinculado a sociedade ou entidade relacionada ao acionista controlador (à exceção de pessoas vinculadas a instituições públicas de ensino e/ou pesquisa); (iii) não ter sido, nos últimos três anos, empregado ou diretor da Companhia, do acionista controlador ou de sociedade controlada pela Companhia; (iv) não ser fornecedor ou comprador, direto ou indireto, de serviços e/ou produtos da Companhia, em magnitude que implique perda de independência; (v) não ser funcionário ou administrador de sociedade ou entidade que esteja oferecendo ou demandando serviços e/ou produtos à Companhia; (vi) não ser cônjuge ou parente até segundo grau de algum administrador da Companhia; e (vii) não receber outra remuneração da Companhia além da de membro do Conselho de Administração (proventos em dinheiro oriundos de participação no capital estão excluídos desta restrição). São ainda considerados Conselheiros

	Independentes aqueles eleitos mediante as faculdades previstas no artigo 141, parágrafos 4º e 5º, da Lei das Sociedades por Ações, os quais contemplam quorum e formas para eleição de membros do conselho de administração pelos acionistas minoritários.
Conselho de Administração	O Conselho de Administração da Companhia.
Constituição Federal	Constituição Federal da República Federativa do Brasil.
Contrato de Colocação Internacional	<i>Placement Facilitation Agreement</i> , entre a Companhia, os Acionistas Vendedores e os Agentes de Colocação Internacional, que regula os esforços de colocação das Ações no exterior.
Contrato de Distribuição	Contrato de Coordenação, Garantia Firme de Liquidação e Distribuição de Ações Ordinárias de Emissão de BR Properties S.A., entre a Companhia, os Acionistas Vendedores, os Coordenadores e a BM&FBOVESPA.
Contrato de Estabilização	Contrato de Prestação de Serviços de Estabilização de Preço de Ações Ordinárias de Emissão de BR Properties S.A., entre a Companhia, os Acionistas Vendedores, o Coordenador Líder e a Itáú Corretora.
Contrato de Participação no Novo Mercado	Contrato celebrado em 9 de fevereiro de 2010, entre a BM&FBOVESPA, nós, nossos Administradores e os Acionistas Signatários, por meio do qual concordamos em cumprir com requisitos diferenciados de governança corporativa e divulgação de informações ao mercado estabelecidos pelo Regulamento do Novo Mercado, a fim de se qualificar para listagem no Novo Mercado, o qual entrará em vigor na data de publicação do Anúncio de Início da Oferta.
Controladas	Conjuntamente, as seguintes sociedades controladas pela Companhia: BRPR A, BRPR Participações S.A., BRPR I, BRPR II, BRPR III, BRPR IV, BRPR V, BRPR VI, BRPR VII, BRPR VIII, BRPR IX, BRPR X, BRPR XI, BRPR XII, BRPR XIII, BRPR XIV, BRPR XV, BRPR XVI, BRPR XVII, BRPR XVIII, BRPR XX, BRPR XXI, BRPR XXII, BRPR XXIII, BRPR XXIV, BRPR XXV, BRPR XXVI, REC Alexandre Dumas, BRPR XXVII, BRPR XXVIII. Adicionalmente, a Companhia detêm 50% do capital social da PP II SPE e da SPE Cidade Jardim.
Controle Difuso	Significa o exercício do Poder de Controle por acionista detentor de menos de 50% do capital social da Companhia. Significa, ainda, o poder de controle quando exercido por Grupo de Acionistas detentor, em conjunto, de percentual superior a 50% do capital social, em que cada acionista detenha individualmente menos de 50% do capital social, e desde que estes acionistas não sejam signatários de acordo de votos e não estejam sob controle comum e nem atuem representando interesse comum.
Coordenador Líder	Itáú BBA.
Coordenadores	O Coordenador Líder, o Bradesco BBI, o Goldman Sachs o Santander e o Safra, considerados em conjunto.

Coordenador Contratado	Flow Corretora.
CPC	Comitê de Pronunciamentos Contábeis.
CSLL	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Cyrela Commercial Properties	Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações, empresa do grupo Cyrela e um de nossos principais concorrentes.
Data de Liquidação	A data de liquidação física e financeira das Ações (sem considerar as Ações do Lote Suplementar) que deverá ocorrer até o último dia do Período de Colocação.
Data de Liquidação das Ações do Lote Suplementar	Data da liquidação física e financeira das Ações do Lote Suplementar, que deverá ocorrer até o terceiro dia útil após a respectiva data de exercício da Opção de Lote Suplementar, mas não antes da data de publicação do Anúncio de Início.
Diretoria	A diretoria da Companhia.
DP	<i>Distribution Park</i> , que tem o mesmo significado que Centro de Distribuição.
DOESP	Diário Oficial do Estado de São Paulo.
Dólar, Dólares ou US\$	Dólar dos Estados Unidos da América.
DP Araucária	Galpões industriais de propriedade da BRPR XVI, localizado na Av. Pedro de Alcântara Meira, n.º 1.100, na cidade de Araucária, Estado do Paraná.
DP Louveira I e II	Galpões industriais de propriedade da BRPR XVI, localizados na Av. José Luiz Mazzalli, n.º. 450, na cidade de Louveira, Estado de São Paulo.
Dynamo FIP	Dynamo Brasil Fundo de Investimento em Participações, administrado pela Dynamo V.C. Administradora de Recursos Ltda., acionista detentor de 4,72% das ações de emissão da Companhia.
DVR V	DVR V Empreendimentos Imobiliários Ltda., antiga denominação de BRPR VI.
EBITDA Ajustado	Medição não contábil por nós elaborada, reconciliada observando uma das sugestões do Ofício Circular CVM n.º 01/2007, que consiste no lucro líquido (prejuízo) do exercício acrescido do IRPJ e da CSLL, do resultado financeiro líquido (receitas e despesas financeiras), da depreciação e de despesas não recorrentes. O EBITDA Ajustado não é uma linha de demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e não representa o fluxo de caixa para os exercícios apresentados, não devendo ser considerado como alternativa para este ou para o lucro líquido ou como indicador do desempenho operacional ou de liquidez. O EBITDA Ajustado não tem uma definição única e a nossa definição de EBITDA Ajustado pode não ser comparável àquele EBITDA Ajustado utilizada por outras companhias

Edifício Alexandre Dumas	Edifício Alexandre Dumas, imóvel de propriedade da REC Alexandre Dumas, localizado na Rua Alexandre Dumas, n. 2.051, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Edifício Alphaville	Alphaville Centro Industrial e Empresarial, imóvel de propriedade da BRPR I, situado na Alameda Grajaú n.º 219, em Alphaville, na cidade de Barueri, Estado de São Paulo.
Edifício Athenas	Imóveis correspondentes aos conjuntos 11, 12, 21, 22, 31, 32, 41, 42, 61, 62, 71, 72, 81, 82, 91, 92, 101, 102, 111, 112, 121, 122, 131, 132 e 141 do Edifício Athenas de propriedade da BRPR IV, situados na Rua Dr. Fernandes Coelho, n.º 64, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Edifício Berrini	Imóvel correspondente ao conjunto 102 do Edifício Berrini 1681, de propriedade da BRPR IV, situado na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, n.º 1.681, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Edifício Bolsa RJ	Imóveis correspondentes aos conjuntos 501, 502, 601 e 602 do Edifício Bolsa RJ, imóvel de propriedade da BRPR III, situado na Praça XV de Novembro, n.º 20, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
Edifício Celebration	Imóvel constituído pelos prédios sob números 1.143, 1.155, 1.159, 1.161 e 1.163 lançados pela Rua Casa do Ator e prédios sob o número 31, 43, 51 e 59 lançados pela Rua Professor Nagib Elchmer, e respectivo terreno formado pelas Ruas Casa do Ator e Rua Professor Nagib Elchmer, de propriedade da BRPR IV, ambos localizados na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Edifício Cidade Jardim	Projeto de construção de imóvel comercial a ser erguido, pela Cidade Jardim SPE, em terreno situado na Avenida Cidade Jardim, n.º 803, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Edifício Comercial Indaiatuba	Edifício Comercial Indaiatuba, imóvel de propriedade da BRPR V, situado na Rodovia Engenheiro Ermênio Oliveira Penteado km 57,5, na cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo.
Edifício Comercial Plaza Centenário	Edifício Comercial Plaza Centenário, imóvel de propriedade da BRPR II, situado na Avenida João Gualberto, n.º 717, na cidade de Curitiba, Estado do Paraná.
Edifício Generali São Paulo	Edifício Generali São Paulo, situado na Rua Dr. Bráulio Gomes, n.º 22, 36, 44 e 50, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Edifício Glória	Edifício Glória, imóvel de propriedade da BRPR III, situado na Praça Floriano, n.º 31, cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
Edifício Henrique Schaumann	Edifício Henrique Schaumann, imóvel de propriedade da BRPR II, situado na Avenida Henrique Schaumann, n.º 270/278, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Edifício Icomap	Edifício Icomap III, imóvel de propriedade da BRPR IX, situado na Avenida Marechal Floriano, n.º 99 na cidade do Rio

de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

Edifício Isabella Plaza	Imóveis correspondentes aos conjuntos 31, 32 e 41 do Edifício Isabella Plaza, imóvel de propriedade da BRPR IV, situado na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 28, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Edifício Joaquim Floriano	Imóveis correspondentes aos conjuntos 21, 22, 41, 42, 31, 51, 71, 81, 82, 91 e 92 e áreas do Edifício Joaquim Floriano, de propriedade da BRPR IV, situados na Rua Joaquim Floriano, n.º 913, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Edifício Midas	Imóveis correspondentes aos conjuntos 31, 61 e 71 do Edifício Midas, de propriedade da BRPR IV, situados na Alameda Vicente Pinzon, n.º 173, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Edifício MV9	Edifício MV9, imóvel de propriedade da BRPR V, situado na Rua Mayrink Veiga, n.º 9, cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
Edifício Network Empresarial	Imóvel correspondente ao conjunto 31 do Edifício Network Empresarial, de propriedade da BRPR IV, situado na Rua Dr. Cardoso de Melo, n.º 1.340, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Edifício Number One	Imóveis correspondentes aos conjuntos 22, 23, 32 R, 32 F, 101, 102, 121, 122 e 123 do Edifício Number One, de propriedade da BRPR IV, situados na Alameda Vicente Pinzon, n.º 144, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Edifício Olympic Tower	Imóveis correspondentes aos conjuntos 302, 601, 701, 702, 801 e 802 do Edifício Olympic Tower, de propriedade da BRPR IV, situados na Avenida Dr. Cardoso de Melo, n.º 1.450, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Edifício Ouvidor	Condomínio Edifício Ouvidor, imóvel de propriedade da BRPR XXII, situado na Rua do Ouvidor, n.º 107, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
Edifício Paulista Park	Imóveis correspondentes aos conjuntos 51, 82, 91 e 92 do Edifício Paulista Park, de propriedade da BRPR IV, situados na Rua do Paraíso, n.º 45, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Edifício Paulista Plaza	Imóveis correspondentes aos conjuntos 31, 32, 41, 42A (parte) e B (parte), 51, 52, 101, 102, 111 A, 111 B, 111 C, 112A, 112B e 122 do Edifício Paulista Plaza, de propriedade da BRPR IV, situados na Rua do Paraíso, n.º 148, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Edifício Presidente Vargas	Edifício Presidente Vargas, imóvel de propriedade da BRPR VII, situado na Avenida Presidente Vargas, n.º 824 e n.º 844, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
Edifício Raja Hills	Imóveis correspondentes ao 3º ao 15º andares, 16º andar (parte e fundos), 17º andar e 10 vagas de garagem, 1º subsolo e 25 vagas no 2º subsolo do Edifício Raja Hills, de propriedade da BRPR V, situados na Av. Raja Gabaglia, nº1.781, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas

	Gerais.
Edifício Santo Antônio	Edifício Santo Antônio, imóvel de propriedade da BRPR VIII, situado na Rua Verbo Divino, n.º 1.207, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Edifício São José	Edifício São José, imóvel de propriedade da BRPR VIII, situado na Rua Verbo Divino, n.º 1.207, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Edifício São Pedro	Edifício São Pedro, imóvel de propriedade da BRPR VII situado na Rua Verbo Divino, n.º 1.227, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Edifício Souza Aranha	Edifício Souza Aranha, imóvel de propriedade da BRPR XIII situado na Av. Alfredo Egídio de Souza Aranha, n.º 145, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Edifício Sylvio Fraga	Imóveis correspondentes ao 1º, 3º, 4º, 5º e 6º andares do Edifício Centro Empresarial Sylvio Fraga, de propriedade da BRPR V, situados na Rua Jardim Botânico, n.º 97, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
Edifício Twin Towers	Edifício Twin Towers, imóvel situado na Av. Raja Gabaglia, n.º 1.753-1.775, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais.
Ernst & Young	Ernst & Young Auditores Independentes S.S.
Escritório	Modalidade de imóvel que possuímos e locamos, caracterizados por serem ou estarem localizados em edifícios inteiros ou andares isolados comerciais, locados a empresas que buscam instalações para seus escritórios, podendo ser ocupados por uma única empresa ou caracterizar-se como "multiusuário", conforme o caso.
EUA ou Estados Unidos	Estados Unidos da América.
Etoile	Etoile Investments, LLC, acionista detentor de 0,71% das ações de emissão da Companhia.
Família Marinho	Os senhores José Roberto Marinho e João Roberto Marinho, acionistas detentores em conjunto de 5,89% das ações de emissão da Companhia.
FGTS	Fundo de Garantia do Tempo de Serviço.
FGV	Fundação Getúlio Vargas.
FII	Fundos de Investimento Imobiliário.
FIPE	Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas.
Flat George V	Condomínio Edifício George V Residence, unidade do imóvel situado na Praça Roquete Pinto n.º 09, no bairro de Alto de Pinheiros, de propriedade da BRPR IV, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Flow Corretora	Flow Corretora de Cambio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

FMI	Fundo Monetário Internacional.
Galpão Industrial	Modalidade de imóvel que possuímos e locamos, que são utilizados por nossos locatários como galpões para atividades industriais ou centros de distribuição.
Galpão Industrial Araucária	Galpão Industrial Araucária, imóvel de propriedade da BRPR IX, situado na Av. das Araucárias n.º 4.455, na cidade de Araucária, Estado do Paraná.
Galpão Industrial Itapevi	Galpão Industrial Itapevi, imóvel de propriedade da BRPR XV, situado na Av. Prof Vernon Kriebler n.º 455, na cidade de Itapevi, Estado de São Paulo.
Galpão Industrial Jandira I	Galpão Industrial Jandira I, imóvel de propriedade da BRPR VI, situado na Rodovia de Acesso João de Góes n.º 2300, na cidade de Jandira, Estado de São Paulo.
Galpão Industrial Jandira II	Galpão Industrial Jandira II, imóvel de propriedade da BRPR VI, situado na Rodovia de Acesso João de Góes n.º 2300, na cidade de Jandira, Estado de São Paulo.
Galpão Industrial Paraná	Galpão Industrial Paraná, imóvel de propriedade da BRPR V, situado na Av. Francisco Munoz n.º 2.220, na cidade de São José dos Pinhais, Estado do Paraná.
Galpão Industrial Sorocaba	Galpão Industrial Sorocaba, imóvel de propriedade da BRPR XVII, situado na Av. Hollingsworth n.º 127, na cidade de Sorocaba, Estado de São Paulo.
Goldman Sachs	Goldman Sachs do Brasil Banco Múltiplo S.A.
Governo Federal	Governo da República Federativa do Brasil.
GP	Representa genericamente as companhias pelas quais, a GP Investments e suas controladas, subsidiárias e fundos de investimento administrados por uma destas entidades, vêm conduzindo suas atividades ao longo do tempo sob o nome GP, consideradas em conjunto. Para fins deste Prospecto, representa os investimentos administrados e/ou realizados pela GP Investments na Companhia, através de sociedades estrangeiras, a Private Equity Partners A, Private Equity Partners B e a GPCM.
GP Investments	GP Investments Ltd., companhia aberta sediada em Bermudas. A GP Investments e o GPCP III controlam aproximadamente 24,78% do nosso capital, por meio das sociedades estrangeiras PEPA, que detém diretamente 19,29% da Companhia, PEPB, que detém diretamente 0,96% da Companhia e GPCM, que detém diretamente 4,53% da Companhia. Dessa participação, a GP Investments é titular, direta e indiretamente, de 14,72% da Companhia, sendo 10,19% por meio da PEPA e 4,53% pela GPCM.
GPCM	GPCM LLC, subsidiária da GP Investments, e detentora de 4,53% do capital social da Companhia.
GPCPIII	GP Capital Partners III, LP., sociedade detentora das entidades Private Equity Partners A Cayman e Private Equity

	Partners B Cayman.
Green Building Council	U.S. Green Building Council (USGBC), entidade certificadora de edifícios para padrões ecológicos e de sustentabilidade.
Grupo de Acionistas	Significa o conjunto de dois ou mais acionistas da Companhia: (i) que sejam partes de acordo de voto; (ii) se um for, direta ou indiretamente, acionista controlador ou sociedade controladora do outro, ou dos demais; (iii) que sejam sociedades direta ou indiretamente controladas pela mesma pessoa, ou conjunto de pessoas, acionistas ou não; ou (iv) que sejam sociedades, associações, fundações, cooperativas e <i>trusts</i> , fundos ou carteiras de investimentos, universalidades de direitos ou quaisquer outras formas de organização ou empreendimento com os mesmos administradores ou gestores, ou, ainda, cujos administradores ou gestores sejam sociedades direta ou indiretamente controladas pela mesma pessoa, ou conjunto de pessoas, acionistas ou não. No caso de fundos de investimentos com administrador comum, somente serão considerados como um Grupo de Acionistas aqueles cuja política de investimentos e de exercício de votos em Assembleias Gerais, nos termos dos respectivos regulamentos, for de responsabilidade do administrador, em caráter discricionário.
Grupo Tudor	Grupo Tudor, fundo de investimentos sediado na Inglaterra, especializado em ações, instrumentos de dívida, câmbio, e <i>Commodities</i> , em mercados desenvolvidos e emergentes.
Hines do Brasil	Hines do Brasil Empreendimentos Ltda., um dos nossos principais concorrentes.
IBAMA	Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis.
IBGC	Instituto Brasileiro de Governança Corporativa.
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
IBRACON	Instituto dos Auditores Independentes do Brasil.
ICOMAP	Icomap Indústria e Comércio Ltda., antiga denominação da BRPR IX.
IFRS	International Financial Reporting Standards ou Normas Internacionais de Contabilidade.
IGP-DI	Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, divulgado pela FGV.
IGP-M	Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela FGV.
Imposto de Renda	Imposto Sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza.
Índice BOVESPA	Um dos indicadores de desempenho do mercado de ações no Brasil. O índice é o valor atual de uma carteira teórica de ações negociadas na BM&FBOVESPA constituída a partir de uma aplicação hipotética, que reflete não apenas as variações dos preços das ações, mas também o impacto da distribuição dos proventos, sendo considerado um indicador que avalia o

	retorno total das ações que o compõem.
Índices de Capitalização	Índice composto pela divisão da receita bruta anual gerada por cada imóvel de nosso portfólio por seu valor de mercado, conforme estimativa da CBRE e nossas estimativas internas.
INPC	Índice Nacional de Preços ao Consumidor, divulgado pelo IBGE.
INPI	Instituto Nacional de Propriedade Industrial.
<i>International Accounting Standards Board - IASB</i>	Comitê de Normas Internacional de Contabilidade, entidade do setor privado, independente, criada em 1973 para estudar, preparar e emitir normas de padrões internacionais de contabilidade, com sede em Londres, representada no Brasil pelo IBRACON e pelo CFC
Instituições Consorciadas	Instituições intermediárias autorizadas a operar na BM&FBOVESPA contratadas para efetuar esforços de colocação das Ações exclusivamente aos Investidores Não Institucionais.
Instituições Participantes da Oferta	Os Coordenadores, o Coordenador Contratado e as Instituições Consorciadas, considerados em conjunto.
Instrução CVM 282	Instrução CVM n.º 282, de 26 de junho de 1998, conforme alterada.
Instrução CVM 324	Instrução CVM n.º 324, de 19 de janeiro de 2000, conforme alterada.
Instrução CVM 325	Instrução CVM n.º 325, de 27 de janeiro de 2000, conforme alterada.
Instrução CVM 358	Instrução CVM n.º 358, de 03 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Instrução CVM 400	Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Investidores Estrangeiros	Público alvo dos esforços de colocação das Ações no exterior, no âmbito da Oferta Institucional, a serem realizados pelos Agentes de Colocação Internacional, nos termos do Contrato de Colocação Internacional, consistindo, nos Estados Unidos, de investidores institucionais qualificados (<i>qualified institutional buyers</i>), conforme definidos na <i>Rule 144A</i> , editada pela SEC, em operações isentas de registro em conformidade com o disposto no <i>Securities Act</i> e nos regulamentos editados ao amparo do <i>Securities Act</i> , e, nos demais países, exceto o Brasil e os Estados Unidos, em conformidade com os procedimentos previstos no <i>Regulation S</i> , editado pela SEC, respeitada a legislação vigente no país de domicílio de cada investidor, em qualquer caso, por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pelo CMN, pelo Banco Central e pela CVM.

Investidores Institucionais	Investidores pessoas físicas e jurídicas e clubes de investimento registrados na BM&FBOVESPA, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, cujas intenções específicas ou globais de investimento excedam R\$300.000,00, fundos de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM que apresentem intenções específicas ou globais de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários resgistrados na CVM e/ou na BM&FBOVESPA, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, outros investidores qualificados na forma da regulamentação da CVM e Investidores Estrangeiros.
Investidores Não Institucionais	Investidores pessoas físicas e jurídicas e clubes de investimento registrados na BM&FBOVESPA, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que realizem pedidos de investimento individual em montante entre o valor mínimo de R\$3.000,00 e o valor máximo de R\$300.000,00 e que tenham realizado Pedido de Reserva.
IOF	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguros.
IPC	Índice de Preços ao Consumidor, divulgado pela FIPE.
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE.
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano.
IPDM	Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento de Mercado.
IRPJ	Imposto de Renda Pessoa Jurídica.
Itaú BBA	Banco Itaú BBA S.A.
Itaú Corretora	Itaú Corretora de Valores S.A.
Itaúsa Empreendimentos	Itaúsa Empreendimentos S.A., uma das antigas proprietárias do imóvel Condomínio Panamérica Park.
ISS	Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.
Jones Lang LaSalle	Jones Lang LaSalle S.A., empresa de consultoria e administração imobiliária.
JUCESP	Junta Comercial do Estado de São Paulo.
Kingsway Latin American Investments	Kingsway Latin American Investments, LLC, sociedade do grupo Ashmore, que tem 7,49% de participação no capital social da Companhia.
KPMG Tower	KPMG Tower, imóvel situado na Rua Dr. Renato Paes de Barros n.º 33, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Laugar	Laugar S.A., sociedade anônima controlada pela família Safra, um dos nossos acionistas, com 7,78% de participação em nosso capital social.
Lecrec	Lecrec Administração Ltda.

Leed	<i>Leadership in Energy and Environmental Design</i> , certificação para edifícios sustentáveis concebida e concedida pelo Green Building Council de acordo com os critérios de racionalização de recursos como energia, água, emissão de CO ₂ , melhoria de ambiente interno dos edifícios e uso de recursos naturais, dentre outros. Esta certificação traz benefícios para a comunidade e seus usuários e pode ser obtida em diversas categorias, tais como edifícios existentes, novas construções, vizinhança e residencial.
Lei nº 11.638	Lei n.º 11.638, de 28 de dezembro de 2007.
Lei nº 11.941	Lei n.º 11.941, de 27 de maio de 2009.
Lei das Sociedades por Ações	Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Lei de Condomínio e Incorporação	Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada.
Lei de Locação	Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.
Lei do Mercado de Valores Mobiliários	Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Libor	<i>London Interbank Offered Rate</i> .
MGM	MGM Empresa de Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda., antiga denominação da BRPR XXVI.
NFLD	Notificação Fiscal de Lançamento de Débito.
Novo Mercado	Segmento especial de listagem da BM&FBOVESPA com regras diferenciadas de governança corporativa, determinadas pelo Regulamento do Novo Mercado.
Oferta	Oferta pública de distribuição primária e secundária das Ações no Brasil, em mercado de balcão não organizado, nos termos da Instrução CVM 400 e demais disposições legais aplicáveis, com esforços de colocação no exterior para Investidores Estrangeiros.
Oferta de Varejo	Oferta das Ações destinada aos Investidores Não Institucionais que realizem Pedido de Reserva.
Oferta Institucional	Oferta das Ações destinada aos Investidores Institucionais.
Oferta Primária	Oferta pública das Ações da Oferta Primária.
Oferta Secundária	Oferta pública das Ações da Oferta Secundária.
<i>Offering Memorandum</i>	<i>Preliminary Offering Memorandum</i> e <i>Final Offering Memorandum</i> , documentos relativos aos esforços de colocação das Ações no exterior.
OPA	Oferta pública de aquisição de ações.

Opção de Lote Suplementar	Opção a ser outorgada no Contrato de Distribuição pela Companhia e pelos Acionistas Vendedores ao Coordenador Líder, com relação às Ações do Lote Suplementar, as quais serão destinadas a atender eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. O Coordenador Líder terá o direito exclusivo, a partir da data de assinatura do Contrato de Distribuição e por um período de até 30 dias contados, inclusive, da data de início das negociações das ações ordinárias de emissão da Companhia na BM&FBOVESPA, de exercer a Opção de Lote Suplementar, no todo ou em parte, em uma ou mais vezes, após notificação aos demais Coordenadores, desde que a decisão de sobrealocação das Ações no momento em que foi fixado o Preço por Ação tenha sido tomada em comum acordo pelos Coordenadores.
Orsay	Orsay Investments, LLC, acionista detentor de 0,47% das ações de emissão da Companhia.
Osprey	Osprey Fund, LLC, acionista detentor de 0,59% das ações de emissão da Companhia.
Patriarca	Patriarca – Empreendimentos e Participações Ltda., antiga proprietária do imóvel Edifício Comercial Plaza Centenário.
Pedido de Reserva	Formulário específico para realização de pedido de reserva das Ações pelos Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta de Varejo.
Período de Colocação	Prazo para a colocação e subscrição das Ações, que será de até três dias úteis a contar da data de publicação do Anúncio de Início.
Período de Reserva	Prazo de 24 de fevereiro de 2010 a 3 de março de 2010, inclusive, para os Investidores Não Institucionais efetuarem seus Pedidos de Reserva.
Pessoas Vinculadas	Investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, controladores ou administradores das instituições intermediárias e da emissora ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau.
Peter Malkin	Peter L. Malkin Family 2000 LLC, um dos Acionistas, detentor de 3,3% de capital social da Companhia, controlado por <i>trusts</i> da família "Malkin".
PIB	Produto Interno Bruto.
PIS	Programa de Integração Social.

Poder de Controle (e termos correlatos como Controle, Controlador, Controlada e sob Controle comum)	Significa o poder efetivamente utilizado para dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da Companhia, de forma direta ou indireta, de fato ou de direito. Há presunção relativa de titularidade do controle em relação à pessoa ou ao grupo de pessoas vinculado por acordo de acionistas ou sob controle comum que seja titular de ações que lhe tenham assegurado a maioria absoluta dos votos dos acionistas presentes nas três últimas assembleias gerais da Companhia, ainda que não seja titular das ações que lhe assegurem a maioria absoluta do capital votante.
PP II SPE	PP II SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda., atual denominação da BRPR XIX, sociedade de propósito específico da qual detemos 50% do capital, que tem por objeto, exclusivamente, a realização do empreendimento imobiliário Condomínio Panamerica Park II, nos imóveis contíguos de sua propriedade, localizados na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Guido Caloi, mediante construção por terceiro.
Práticas Contábeis Adotadas no Brasil	Práticas Contábeis Adotadas no Brasil em consonância com a Lei das Sociedades por Ações, incluindo, para os exercícios sociais encerrados a partir de 1º de janeiro de 2008, as alterações introduzidas pela Lei 11.638, pela Lei 11.941, pelas normas emitidas pela CVM e pelos pronunciamentos contábeis emitidos pelo CPC.
Preço por Ação	O preço por Ação, que será fixado após a conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .
Prima	Prima Investments LLC, acionista detentor de 1,18% das ações de emissão da Companhia.
Primeiro Plano de Opção de Compra de Ações	Plano de Opção de Compra de Ações, aprovado na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Companhia realizada em 16 de abril de 2007, pelo qual o Conselho de Administração pode outorgar opções de compra de ações em favor de determinados Colaboradores da Companhia. As opções representarão o máximo de 10% do total de ações do capital social da Companhia, existentes na data da concessão, e o preço de exercício será o valor em moeda nacional equivalente a US\$4,00, corrigido pela taxa libor (6 meses).
<i>Private Banking</i>	Atividade que compreende a administração privada e personalizada de recursos de clientes, voltada para o segmento bancário, financeiro e de crédito
<i>Private Equity</i>	Atividade financeira realizada por instituições que adotam como estratégia investir em companhias fechadas ou de baixa liquidez, como parte de composição de sua carteira, com o objetivo de alavancar seu desenvolvimento.
Private Equity Partners A ou PEPA	Private Equity Partners A, LLC, empresa controlada indiretamente pelo GPCPIII e detentora de 19,29% do capital social da Companhia.
Private Equity Partners B ou PEPB	Private Equity Partners B, LLC, empresa controlada indiretamente pelo GPCPIII e detentora de 0,96% do capital social da Companhia.

Private Equity Partners C ou PEPC	Private Equity Partners C, LLC, empresa pela qual a Temasek investe na Companhia detentora de 7,00% do capital social da Companhia.
Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	Procedimento de coleta de intenções de investimento realizado com Investidores Institucionais pelos Coordenadores, conforme previsto no artigo 44 da Instrução CVM 400.
Programas de Opção de Compra de Ações	Programas de opção de compra de ações, criados no âmbito do Primeiro Plano de Opção de Compra de Ações e do Segundo Plano de Opção de Compra de Ações.
Prospecto Definitivo	O prospecto definitivo da Oferta Brasileira.
Prospecto ou Prospecto Preliminar	Este prospecto preliminar da Oferta Brasileira.
Real ou R\$	Moeda corrente do Brasil.
REC Alexandre Dumas	REC Alexandre Dumas S.A., subsidiária da Companhia que tem por objeto (i) a aquisição de imóveis; (ii) o desenvolvimento imobiliário de imóveis próprios; (iii) a comercialização por venda, locação, sublocação e arrendamento de imóveis próprios, sejam eles terrenos, frações ideais de terrenos, escritórios, armazéns, lojas de varejo, edifícios construídos no regime de <i>Built to Suit</i> ; e (iv) a participação em sociedades, associações, fundos de investimento imobiliário ou de participações. Na data deste Prospecto, a REC Alexandre Dumas é proprietária do imóvel Edifício Alexandre Dumas.
Regulamento de Arbitragem	Regulamento de arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado, instituída pela BM&FBOVESPA, inclusive suas posteriores modificações, que disciplina o procedimento de arbitragem ao qual serão submetidos todos os conflitos estabelecidos na cláusula compromissória inserida no Estatuto Social da Companhia e constante dos termos de anuência dos administradores e dos controladores.
Regulamento do Novo Mercado	Regulamento do Novo Mercado da BM&FBOVESPA, que disciplina os requisitos para negociação de valores mobiliários de companhias abertas no Novo Mercado, estabelecendo regras de listagem diferenciadas para essas companhias, seus administradores, seu Conselho Fiscal, se instalado, e seus acionistas controladores, instituído pela BM&FBOVESPA.
REIC Brasil	REIC Brasil Holdings, LLC, sociedade não operacional, que tem por objeto participar de outras empresas, detentora de 8,98% do nosso capital social. A REIC Brasil faz parte dos investimentos da Lehman Brothers Real Estate Partners, a divisão imobiliária do grupo de <i>Private Equity</i> do grupo financeiro norte-americano Lehman Brothers, em processo de recuperação judicial.
Resolução CMN 2.689	Resolução do CMN n.º 2.689, de 26 de janeiro de 2000, conforme alterada.

<i>Retrofit</i>	Processo de revitalização de edifícios, visando a mudança de uso, modernização, atualização tecnológica e de segurança, de forma a aumentar sua vida útil.
RIT	RIT Capital Partners PLC, acionista detentor de 3,83% das ações de emissão da Companhia, um fundo de investimentos de atuação global e portfólio diversificado de ativos, sediado na Inglaterra.
Rocha Miranda	Rocha Miranda Filhos S.A., uma das antigas proprietárias do Edifício Glória.
Safra	Banco Safra BSI S.A.
<i>Sale-Lease Back</i>	Aquisição de um imóvel para locação imediata ao vendedor, em termos e condições pré-estabelecidos.
Santander	Banco Santander (Brasil) S.A.
São Carlos	São Carlos Empreendimentos e Participações S.A., um dos nossos principais concorrentes.
Savoy	Savoy Imobiliária Construtora Ltda., um dos nossos principais concorrentes.
SEC	Securities and Exchange Commission dos Estados Unidos, a comissão de valores mobiliários dos EUA.
SECOVI	Sindicato de Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis.
<i>Securities Act</i>	<i>Securities Act</i> de 1933 dos Estados Unidos, conforme alterado.
SELIC	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.
Segundo Plano de Opção de Compra de Ações	Plano de Opção de Compra de Ações aprovado na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Companhia, datada de 30 de abril de 2008, pelo qual o Conselho de Administração pode outorgar opções de compra de ações em favor de determinados Colaboradores da Companhia. As opções representarão o máximo de 10% do total de ações do capital social da Companhia, existentes na data da concessão com preço de exercício para o primeiro programa de R\$3,09 por ação, acrescido de 4% de juros ao ano e corrigido pelo índice IGP-M.
Setor	Para fins deste Prospecto, a palavra “setor” indica setor imobiliário comercial brasileiro.
SFH	Sistema Financeiro de Habitação.
SFI	Sistema Financeiro Imobiliário.
Sheares	Sheares Investments B.V., acionista detentor de 2,47% das ações de emissão da Companhia controlada pela Temasek.

SPE Cidade Jardim	Edifício Cidade Jardim SPE Empreendimento Imobiliário Ltda., sociedade de propósito específico da qual detemos 50% do capital, por meio da BRPR XI, constituída para desenvolver o Edifício Cidade Jardim, na cidade e Estado de São Paulo.
Talisman SPF	Talisman Special Purpose Fund Ltd., empresa integrante do grupo Talisman, que detém participação de 4,79% em nosso capital social.
Talisman Global	Talisman Global Asset Management Limited, gestora de fundos mútuos e de <i>Private Equity</i> , e braço de investimentos do William Pears Group, fundo de <i>trusts</i> familiares.
Taxa Selic	Taxa do Sistema Especial de Liquidação e Custódia, divulgada pelo BACEN.
Temasek	Temasek Holdings Pte. Ltd., sociedade cujo único acionista é o Ministério das Finanças (Ministry of Finance) de Cingapura, que detém 9,47% do capital da Companhia por intermédio da PEPC e da Sheares.
Tishman Speyer	Tishman Speyer Properties, um de nossos principais concorrentes.
TJLP	Taxa de Juros de Longo Prazo, divulgada pelo CMN.
TR	Taxa Referencial, divulgada pelo Banco Central.
Tudor Brazil Investments	Tudor Brazil Investments, LLC, entidade integrante do grupo Tudor, que detém participação de 3,81% no capital social da Companhia.
Tudor BVI	Tudor BVI Global Portfolio LP, entidade integrante do grupo Tudor e detentora integral da Tudor Proprietary Trading.
Tudor Holdings	Tudor Group Holdings, LLC, entidade integrante do grupo Tudor e detentora integral da Tudor Brazil Investments.
Tudor Proprietary Trading	Tudor Proprietary Trading LLC, entidade integrante do grupo Tudor, que detém participação de 2,05% no capital social da Companhia.
US GAAP	Princípios contábeis geralmente aceitos nos EUA.
Vacância Financeira	Índice de desocupação de um ou mais imóveis demonstrado em percentual de receita perdida por imóvel, calculado da seguinte forma: (i) ABL vaga, multiplicada pelo valor do aluguel potencial por metro quadrado, <u>dividida</u> pelo somatório de (ii) receita total do nosso portfólio, descontos contratuais e receitas perdidas em decorrência de vacância de todos os imóveis de nosso portfólio desocupados.
Varejo	Modalidade de imóvel que possuímos e locamos, caracterizados pela presença de lojas instaladas fora de <i>shopping centers</i> e que possuem fluxo intenso de visitantes e clientes.
WTorre	WTorre S.A., empresa que atua no setor imobiliário, concorrendo conosco na atividade de construção de imóveis comerciais na modalidade <i>Built to Suit</i> .

CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DE EVENTOS FUTUROS

Este Prospecto inclui estimativas e declarações acerca de eventos futuros, principalmente nas seções "Sumário da Companhia", "Fatores de Risco", "Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional", "Visão Geral do Setor Imobiliário" e "Atividades da Companhia", nas páginas 41, 90, 115, 139 e 154, respectivamente.

As declarações que apresentem natureza hipotética, que dependam de acontecimentos ou condições futuras ou que a eles se refiram ou palavras como "acreditamos", "poderíamos", "podemos", "poderemos", "faríamos", "estimamos", "prevemos", "continuamos", "antecipamos", "pretendemos", "esperamos" e expressões similares são utilizadas neste Prospecto para identificar estimativas e declarações futuras. Embora nós acreditemos que essas estimativas e declarações futuras baseiem-se em pressupostos razoáveis, essas estimativas e declarações futuras estão sujeitas a vários riscos e incertezas, e são feitas levando em conta as informações às quais atualmente temos acesso.

Estas estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, que incluem, entre outras coisas:

- conjuntura econômica, política e de negócios do Brasil e, em especial, no mercado geográfico em que atuamos;
- a redução do grau de investimento do Brasil;
- efeitos da crise econômica mundial sobre os mercados em que atuamos;
- intervenções governamentais que resultem em alterações na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;
- inflação, desvalorização do Real e flutuações das taxas de juros;
- a renovação dos nossos contratos de locação com nossos clientes;
- os índices de correção dos nossos contratos de locação e os indexadores e taxas de juros de nossas dívidas;
- decisões das empresas em geral de imobilizar parte de seu patrimônio e não mais arcar com despesas de locação;
- aumentos nos preços das *Commodities*, em relação à construção de imóveis comerciais na modalidade *Built to Suit*, ou outros custos operacionais do nosso setor;
- alterações e cumprimento da legislação e regulamentação aplicáveis ao nosso setor, inclusive as ambientais;
- alteração dos membros da nossa alta administração ou a nossa capacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la;
- aumento da concorrência no setor imobiliário corporativo brasileiro, mudanças na demanda por serviços e produtos imobiliários, pressões sobre a formação de preços, introdução de novos serviços por nossos concorrentes, mudanças nas condições financeiras de nossos clientes;
- nossa capacidade de implementar nossa estratégia e de dirigir nossos negócios no futuro;
- cobertura de nossas apólices de seguros;
- alterações no portfólio de imóveis e perspectivas de receitas e despesas decorrentes de nossas atividades;
- eventos de força maior; e

- outros fatores de risco apresentados na seção “Fatores de Risco”, na página 90 deste Prospecto.

Essas estimativas e declarações futuras envolvem riscos e incertezas, e não consistem em garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto podem não vir a ocorrer e, ainda, os nossos resultados futuros e desempenho podem diferir substancialmente daqueles previstos em suas estimativas em razão, inclusive, mas não se limitando, aos fatores mencionados acima. Por conta das incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento. Não assumimos qualquer obrigação de atualizar ou de revisar tais informações.

APRESENTAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS E OUTRAS INFORMAÇÕES

INFORMAÇÕES FINANCEIRAS

O resumo de nossas informações financeiras consolidadas referentes aos balanços patrimoniais e demonstrações de resultado para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2007, 2008 e 2009 é derivado das demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, constantes das páginas 347 e 391 deste Prospecto, auditadas pela Ernst & Young, conforme indicado nos seus pareceres anexos a este Prospecto nas páginas 351 e 395 respectivamente.

De acordo com a nossa administração, as demonstrações financeiras acima referidas refletem a correta apresentação de nossa posição patrimonial e financeira e o resultado de nossas operações para os referidos exercícios sociais.

Em 28 de dezembro de 2007, foi promulgada a Lei 11.638/07, alterada pela Lei 11.941, que modificou e introduziu novos dispositivos à Lei das Sociedades por Ações. Essas leis tiveram como principal objetivo atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil com aquelas constantes nas normas internacionais de contabilidade que são emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB". A aplicação das referidas leis é obrigatória para as demonstrações financeiras anuais de companhias brasileiras dos exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2008. As mudanças que entraram em vigor em 2008 foram refletidas nos exercícios de 2007 e 2008 nas nossas demonstrações financeiras e estão descritas na nota explicativa nº 2 de nossas demonstrações financeiras. Veja "Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional — Alteração na Lei das Sociedades por Ações", na página 122 deste Prospecto.

INFORMAÇÕES RELATIVAS A IMÓVEIS

Em nossas operações, podemos adquirir (alienar) imóveis diretamente ou mediante a aquisição (alienação) das ações ou quotas da sociedade que seja sua proprietária. Para uma descrição de nosso processo de avaliação e aquisição de imóveis, veja "Atividades da Companhia—Nossos Negócios—Aquisição de Imóveis Comerciais", na página 164 deste Prospecto. Uma vez que as sociedades detentoras de tais imóveis são constituídas como sociedades de propósito específico, exceto conforme indicado, as informações relativas à aquisição (alienação) de imóveis poderão se referir, indistintamente, à aquisição (alienação) do imóvel em si ou das ações ou quotas da sociedade que seja sua proprietária.

OUTRAS INFORMAÇÕES

As informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes, tais como a ANBIMA e a FGV. As informações de mercado e sobre a posição competitiva no nosso setor de atuação, incluindo estimativas de mercado, apresentadas ao longo deste Prospecto, foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Fazemos tais declarações com base em informações obtidas de fontes que consideramos confiáveis, tais como ABRASCE, ABEP, SECOVI, CBRE e IBGE, dentre outras.

Arredondamentos

Alguns dos percentuais e outros valores incluídos neste Prospecto foram arredondados para facilitar a apresentação. Portanto, alguns dos totais constantes das tabelas aqui apresentadas podem não representar uma soma exata dos valores que os precedem.

SUMÁRIO DA COMPANHIA

Este Sumário contém informações incluídas em outras seções deste Prospecto. Este Sumário não contém todas as informações que o investidor deve considerar antes de decidir investir em nossas Ações. Antes de decidir investir em nossas Ações, o investidor deverá ler atentamente todo este Prospecto, incluindo as demonstrações financeiras e as respectivas notas explicativas, bem como as informações contidas nas Seções "Fatores de Risco" e "Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional", a partir das páginas 90 e 115 deste Prospecto.

VISÃO GERAL

Acreditamos ser uma das principais empresas de investimento em imóveis comerciais de renda do Brasil. Temos como foco a aquisição, locação, administração, incorporação e venda de imóveis comerciais, especialmente imóveis qualificados como Escritórios, Galpões Industriais e de Varejo, localizados nas principais regiões metropolitanas do Brasil, como São Paulo, Rio de Janeiro, Curitiba e Belo Horizonte. Nosso objetivo é adquirir imóveis comerciais estrategicamente localizados, que julgamos ter forte potencial de rentabilidade e valorização, e auferir receitas de locação por meio de administração proativa e dinâmica, voltada a adicionar valor aos imóveis de nossa propriedade, o que implica investimentos em melhorias, expansão com aumento de área locável e redução de custos de ocupação.

Dedicamos especial atenção ao relacionamento com nossos inquilinos, de forma a sermos efetivamente provedores de soluções imobiliárias para as empresas ocupantes dos nossos imóveis, antecipando tendências e necessidades. Em nossas aquisições, buscamos preferencialmente imóveis comerciais que já estejam gerando receitas de locação, avaliando de forma cuidadosa as características e informações cadastrais dos locatários. Monitoramos permanentemente o mercado imobiliário comercial brasileiro a fim de antecipar tendências, conhecer a oferta e a demanda nas diversas regiões de nossa atuação, de forma a avaliar oportunidades de aquisição e também realizar ganhos relativos à valorização dos imóveis por meio de sua venda. Nossa estratégia de negócios inclui também a aquisição de imóveis na modalidade de *Sale-Lease-Back*, desenvolvimentos *Built to Suit* e, ainda, a incorporação de empreendimentos imobiliários comerciais, com a finalidade precípua de mantê-los em carteira para renda.

Adotamos um modelo de negócio integrado e completo, com equipes internas dedicadas a cada fase das atividades que desenvolvemos, desde a identificação de oportunidades de aquisição de imóveis, realização de diligências rigorosas sobre o imóvel e inquilinos, administração predial, locação das eventuais áreas vagas e até a possível venda do imóvel. Este modelo nos permite potencializar a geração de receita durante a permanência do imóvel no nosso portfólio e resulta em baixa volatilidade e ganhos com a venda dos ativos após o período de maturação do investimento. Nossa estrutura operacional é completa, composta de todas as áreas de atuação do negócio imobiliário comercial. Buscamos em nossos investimentos desenvolver estruturas de financiamento autossuficientes, nas quais a amortização é compatível com as nossas receitas e ocorre, preferencialmente, durante o período das locações. Detemos participação integral ou controlamos 37 dos 46 imóveis que compõem nosso portfólio e nos projetos de incorporação, buscamos sempre deter participação, no mínimo, igual as dos demais sócios.

Começamos a desenvolver nossas atividades operacionais em abril de 2007 e, na data deste Prospecto, possuímos 46 imóveis localizados, principalmente, nas regiões metropolitanas de São Paulo, Rio de Janeiro, Curitiba e Belo Horizonte, que em conjunto totalizam 646.055m² de ABL e representam um valor total de mercado de R\$1.768,7 milhões, conforme estimativa da CBRE e nossas estimativas internas. Nosso portfólio tem baixa taxa de Vacância Financeira, que na data deste Prospecto é de: (i) 1,2% para nossos edifícios de Escritório, (ii) 1,2% para nossos Galpões Industriais, e (iii) 1,8% para nosso imóvel de Varejo. Para uma descrição detalhada sobre o nosso portfólio, veja a seção "Atividades da Companhia – Nossos Negócios" a partir da página 163 deste Prospecto.

O quadro abaixo fornece as principais informações sobre os ativos que compõem nosso portfólio na data deste Prospecto:

Natureza do Imóvel	Unidades	Valor do Aluguel		Valor de Mercado dos Imóveis ⁽¹⁾	Área Construída		ABL		Vacância
		Mensal						Financeira	
		(R\$ milhões)	(R\$ milhões)	%	(m ²)	%	(m ²)	%	%
Escritórios	32	6,7	904,6	51,1%	238.001	32,8%	162.853	25,2%	1,2%
Galpões Industriais	13	6,7	842,2	47,6%	479.884	66,2%	476.018	73,7%	1,2%
Varejo ⁽²⁾	1	0,1	21,9	1,2%	7.238	1,0%	7.184	1,1%	1,8%
Total	46	13,5	1.768,7	100,0%	725.122	100,0%	646.055	100,0%	4,2%

⁽¹⁾ Reavaliação CBRE realizada em 30 dezembro de 2009 e estimativa da Companhia.

⁽²⁾ Nossas lojas de varejo restringem-se a lojas de departamento de grandes redes e lojas únicas.

Adicionalmente, na data deste Prospecto, possuímos compromissos de compra relativos a dois imóveis, sendo um de Escritórios e cinco Galpões Industriais, com ABL total de 84.684 m² e valor de mercado total de R\$351,0 milhões, conforme nossas estimativas internas utilizando os Índices de Capitalização avaliados pela CBRE para propriedades comparáveis, descrito na tabela a seguir. Esses

compromissos de compra são vinculantes, mas dependem da conclusão satisfatória de nossos procedimentos de auditoria para serem efetivados.

Natureza do Imóvel	Unidades	Valor de Mercado dos Imóveis ⁽¹⁾		Área Construída		ABL	
		(R\$ milhões)	%	(m ²)	%	(m ²)	%
Escritórios	1	225,6	64,3%	53.681	47,6%	25.555	30,2%
Galpões Industriais	5	125,4	35,7%	59.182	52,4%	59.129	69,8%
Total	6	351,0	100,0%	112.863	100,0%	84.684	100,0%

⁽¹⁾ Estimativa da Companhia utilizando Índices de Capitalização divulgados pela CBRE em 30 de dezembro de 2009 para propriedades similares

Na data deste Prospecto, possuímos compromissos de venda relativos a dois imóveis de nosso portfólio, com ABL total de 2.326 m² no valor de mercado total de R\$7,2 milhões conforme descrito na tabela abaixo. Veja as Seções "Sumário da Companhia-Eventos Recentes", "Atividades da Companhia-Outros Eventos Recentes" e "Atividades da Companhia-Nossos Imóveis", nas páginas 46, 160 e 168, respectivamente.

Nome do Imóvel	Unidades	Valor de Mercado dos Imóveis		Área Construída		ABL	
		(R\$ milhões)	%	(m ²)	%	(m ²)	%
Edifício Isabella Plaza (cj 41)	1	2,0	27,2%	532	20,3%	235	10,1%
Edifício Souza Aranha (50%)	1	5,2	72,6%	2.091	79,7%	2.091	89,9%
Total	2	7,2	100,0%	2.623	100,0%	2.326	100,0%

O quadro abaixo apresenta as nossas principais informações financeiras para os períodos abaixo indicados:

	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de				Análise Comparativa	
	2007	2008	2009	2009		
				(pro forma) ⁽³⁾		
	2007x2008	2008x2009	(em milhões de reais, exceto porcentagens)			
Receita						
Bruta	24,9	97,0	130,3	163,9	290%	34%
Líquida	21,9	86,7	117,3	148,5	296%	35%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	12,4	65,2	97,1	128,2	425%	49%
Margem EBITDA Ajustado⁽²⁾	57%	75%	83%	86%		
Dívida de Curto Prazo	51,4	65,0	79,9	-	26%	23%
Dívida de Longo Prazo	447,7	515,3	556,5	-	15%	8%
Dívida Bruta	499,1	580,3	636,3	-	16%	10%
Total de Ativos	1.264,8	1.341,4	1.662,0	-	6%	24%
Ativo Imobilizado	963,6	1.193,4	1.487,5	-	24%	25%

⁽¹⁾ Medição não contábil por nós elaborada, reconciliada observando uma das sugestões do Ofício Circular CVM n.º 01/2007, que consiste no lucro líquido acrescido do IRPJ e da CSLL, do resultado financeiro líquido (prejuízo) do exercício (receitas e despesas financeiras), da depreciação e de despesas não recorrentes. O EBITDA Ajustado não é uma linha de demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e não representa o fluxo de caixa para os exercícios apresentados, não devendo ser considerado como alternativa para este ou para o lucro líquido ou como indicador do desempenho operacional ou de liquidez. O EBITDA Ajustado não tem uma definição única e a nossa definição de EBITDA Ajustado pode não ser comparável àquele EBITDA Ajustado utilizada por outras companhias.

⁽²⁾ Representa o EBITDA Ajustado dividido pela receita líquida.

⁽³⁾ Veja "Informações Financeiras Selecionadas – Demonstração Consolidada do Lucro Operacional Pro Forma Não Auditada", na página 112 deste Prospecto. A demonstração consolidada do Lucro Operacional pro forma não auditada é baseada em premissas que consideramos ser razoáveis e não devem ser consideradas para quaisquer outros fins que não os de propiciar informações sobre os potenciais efeitos nos nossos resultados operacionais (i) das aquisições dos imóveis CD Castelo, Edifício Alexandre Dumas, Edifício Ouvidor e DP Louveira I e II, realizadas em 02 de outubro de 2009, 03 de dezembro de 2009, 10 de dezembro de 2009 e 30 de dezembro de 2009, respectivamente, e (ii) das alienações dos imóveis KPMG Tower e Flat George V, realizadas em 04 de maio de 2009 e 10 de dezembro de 2009. Todavia, nossos resultados reais poderão diferir significativamente daqueles indicados nestas premissas em decorrência de diversos fatores que afetam nossos negócios, inclusive, entre outros, aqueles constantes nas seções "Considerações Sobre Estimativas e Declarações Acerca de Eventos Futuros" e "Fatores de Risco", a partir das páginas 38 e 90 deste Prospecto, respectivamente. A demonstração consolidada do Lucro Operacional pro forma não auditada relativa ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2009 está sendo apresentada exclusivamente para fins informativos e não deverá ser (i) interpretada como os resultados efetivos das nossas operações, (ii) considerada como uma indicação de nossa receita no futuro, nem (iii) utilizada como indicativo de nossas futuras demonstrações consolidadas do resultado.

Para mais informações sobre nossa situação financeira e nosso resultado operacional, ver Seção "Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional" na página 115 deste Prospecto.

Acreditamos que a combinação de indicadores econômicos positivos, projeção de crescimento do PIB, taxas de juros em níveis historicamente baixos e estabilidade inflacionária, somada à aparente fragmentação e o baixo índice de profissionalização do mercado brasileiro de imóveis comerciais, de acordo com nossas estimativas, cria um cenário propício para a aquisição de imóveis comerciais e para o desenvolvimento de nossas atividades. Assim, acreditamos também que o setor de imóveis comerciais no Brasil apresenta grande potencial de crescimento e consolidação, com potencial valorização dos imóveis no médio prazo. Por essa razão, vislumbramos excelentes oportunidades de negócios em nossa área de atuação.

A diversificação, experiência e credibilidade de nossos Administradores e principais acionistas, aliadas a uma atitude eficaz e focada na

aquisição de ativos contribui decisivamente para o sucesso de nossos negócios. Nossa experiência e competência nos permite antecipar tendências do mercado e ajustar o nosso portfólio de modo a atender às diferentes demandas de potenciais ocupantes.

O setor imobiliário brasileiro passa por fase de consolidação e reestruturação. A Companhia e seus acionistas são procurados por outras companhias do setor e seus sócios e analisam potenciais operações estratégicas constantemente. Não existe neste momento qualquer operação estratégica em fase de implementação envolvendo a Companhia e seus acionistas que seja de conhecimento da Companhia.

NOSSAS VANTAGENS COMPETITIVAS

Modelo de negócio diferenciado, com posicionamento de liderança e consolidação na indústria. Adotamos um modelo de negócios completo e integrado, pautado na capacidade diferenciada de originação de ativos, que, acreditamos, que nos confere uma importante vantagem em relação aos nossos concorrentes, impulsionando a nossa liderança no setor e no processo de consolidação. Possuímos equipes internas dedicadas a todas as fases de nossas atividades, incluindo uma área de investimentos composta por um diretor e cinco especialistas, focada na prospecção, análise e aquisição de novos imóveis e investimentos, o que nos permite dedicação integral à identificação e avaliação de oportunidades nos principais mercados do Brasil. Possuímos uma extensa rede de contatos, sólida reputação entre os proprietários de imóveis e terrenos, corretores e agentes financiadores. Como resultado, não dependemos exclusivamente de corretoras de imóveis para buscar oportunidades de investimento, o que nos proporciona uma importante vantagem competitiva para assumirmos uma posição de liderança no setor e no processo de consolidação da indústria imobiliária brasileira.

Experiência extensa e diversificada de nossa Administração. Contamos com executivos com mais de 20 anos de experiência no setor imobiliário brasileiro, em especial no segmento de imóveis comerciais, bem como executivos qualificados e reconhecidos nos segmentos financeiro e de gestão de empresas. Acreditamos que a combinação de experiências complementares de nossos executivos, formando um time de profissionais capacitados a identificar, com eficiência, oportunidades relacionadas à aquisição, estruturas de financiamento, administração e venda de imóveis comerciais, contribui de maneira fundamental para a condução bem sucedida de nossos negócios. A experiência acumulada e diversificada de nossos Administradores, aliada à sua visão empreendedora e inovadora, focada em resultados, permite-nos encontrar e aproveitar as melhores oportunidades de negócio de forma a gerar valor para os nossos acionistas.

Capacidade de estruturação financeira. Estabelecemos acordos operacionais ou limites de crédito com dois dos principais bancos comerciais brasileiros, o Banco Bradesco e o Santander, visando permitir a obtenção de recursos para o financiamento das nossas aquisições. Contamos, no passado recente, com expressiva participação do Itaú BBA no fornecimento de recursos para o financiamento das nossas aquisições. A quase totalidade de nossas aquisições, até a data deste Prospecto, foi financiada em grande parte com dívidas de longo prazo e custo compatível com os retornos proporcionados pelas locações auferidas dos nossos imóveis. Buscamos estruturar nossas aquisições de forma a possibilitar o autofinanciamento dos imóveis por nós adquiridos ou a serem adquiridos, ou seja, as receitas de locação possibilitam que as parcelas dos financiamentos, inclusive o pagamento de juros e a amortização da dívida, sejam integralmente cobertas pelas receitas de nossos aluguéis. Na contratação de financiamentos, buscamos alternativas que nos permitam gerar *spread* financeiro positivo entre as receitas de locação que recebemos e o custo do financiamento para a aquisição do respectivo imóvel locado. A maior parte de nosso endividamento é composta por dívidas de longo prazo, sendo que em 31 de dezembro de 2009, o prazo médio de vencimento de nossas dívidas era de aproximadamente 5,2 anos.

Portfólio de imóveis de qualidade, de ocupação variada e estrategicamente localizados em áreas com grande potencial de valorização. Os imóveis comerciais que compõem nosso portfólio têm um perfil diversificado em termos de (i) ocupação, com locatários de variados setores da economia brasileira, como instituições financeiras, grandes grupos industriais nacionais e multinacionais, serviços de comunicação, manufatura, distribuição e logística; (ii) utilização, com Escritórios e Galpões Industriais, inclusive na área de logística, (iii) área, com salas comerciais, andares corridos, edifícios multi e mono usuário, (iv) localização geográfica, nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Paraná e Minas Gerais, nos quais contamos com prédios em áreas de fácil acesso e com boa infra-estrutura de transporte. Grande parte dos nossos edifícios possui estrutura e sistemas eficientes que proporcionam conforto, segurança e economia de custos aos nossos locatários, o que contribui para a reduzida taxa de Vacância Financeira dos nossos imóveis. Como resultado da qualidade de nossos imóveis, conseguimos atrair como locatários empresas de variados segmentos da economia brasileira, o que se reflete no nosso baixo índice de inadimplência. Os nossos contratos de aluguel têm vencimentos distribuídos no curto, médio e longo prazos, contribuindo para a redução de riscos operacionais e financeiros e, ao mesmo tempo, permitindo o ajuste de certos contratos de aluguel para parâmetros de mercado periodicamente. Todos os nossos contratos de locação tem cláusula de reajuste anual de acordo com índices de correção de inflação (IGP-M, IGP-DI, IPCA e INPC).

Implementação de políticas de sustentabilidade. Temos o compromisso de equipar nossos imóveis com equipamentos e infra-estrutura que conservem energia e água, reduzam desperdícios e não agridam o meio ambiente. Mantemos em alguns dos nossos imóveis de natureza industrial processos permanentes de monitoramento da qualidade de efluentes e contaminação do solo. Em boa parte dos nossos imóveis já adotamos processos de coleta seletiva de lixo. Nossa empresa é membro fundador no Brasil do Green Building Council, na qual três de nossos Colaboradores são profissionais certificados. Todos os nossos projetos de incorporação em desenvolvimento estão visando à obtenção das certificações Leed. Acreditamos que exista no país demanda crescente por imóveis que adotem elevados padrões de sustentabilidade, o que,

somado à oferta limitada deste tipo de empreendimento, tende a garantir alto potencial de valorização destes imóveis.

Qualidade, reputação e experiência de nossos principais acionistas. Alguns de nossos principais acionistas são fundos de *Private Equity* com grande experiência e tradição de sucesso na administração de companhias no setor imobiliário. Além de gerar oportunidades de negócios como resultado de sua reputação e extensa rede de contatos, os nossos principais acionistas participam ativamente da análise e discussão de propostas de aquisições, alienações, incorporações de imóveis comerciais e do desenvolvimento de estruturas de investimento e financiamento, buscando sempre os mais elevados níveis de eficiência e rentabilidade. A experiência dos nossos principais acionistas em investimentos em companhias abertas resulta na definição de rígidos e elevados padrões de governança corporativa e controles internos. Acreditamos que a qualidade, o reconhecimento, a experiência e a trajetória de sucesso de nossos principais acionistas contribui fortemente para a originação e o aproveitamento de oportunidades de investimento em nosso mercado de atuação. Para maiores informações sobre os nossos principais acionistas veja a Seção “Principais Acionistas e Acionistas Vendedores”, na página 195 deste Prospecto.

ESTRATÉGIA

Rápida expansão do portfólio, acompanhando o crescimento do mercado. O atual cenário macroeconômico brasileiro, com taxas de juros em níveis historicamente baixos e estabilidade inflacionária, além de outros indicadores econômicos favoráveis, reflete-se de maneira bastante positiva em nosso mercado de atuação, aumentando a procura por imóveis comerciais, principalmente em regiões metropolitanas. Assim, acreditamos que a atual fase da economia brasileira seja uma oportunidade única para a expansão de nossas atividades e concretização de nossos objetivos. Pretendemos aproveitar o cenário favorável para aumentar rapidamente o nosso portfólio de imóveis, beneficiando-nos da crescente demanda do mercado, por meio de uma gestão ativa e focada no aumento das receitas de locação e da valorização dos nossos imóveis. Acreditamos que uma parcela significativa do nosso crescimento futuro será proveniente da nossa capacidade de adquirir novos imóveis e/ou sociedades que detenham imóveis, de ampliar nossa participação nas regiões mais atrativas do Brasil. Não obstante adotarmos uma política de crescimento agressiva, não transigimos quanto à realização de processos completos e profundos de auditoria no período que antecede as nossas aquisições, recorrendo a consultores externos nas áreas legal, técnica de engenharia e de avaliação ambiental, financeira e fiscal, quando a situação assim exige. Todos os nossos processos de aquisição de imóveis têm a participação de consultores legais independentes.

Diversificação do nosso portfólio de imóveis, com foco na criação de valor. Temos um portfólio diversificado de imóveis, em termos de localização, perfil de usuário e tipo, o que acreditamos mitigar os riscos operacionais e financeiros aos quais estamos expostos. Pretendemos expandir nossas atividades com a contínua diversificação de nosso portfólio de imóveis e com a aquisição e/ou incorporação de imóveis com características compatíveis com nossas metas de rentabilidade. Entendemos que, além das regiões metropolitanas de São Paulo e do Rio de Janeiro, existem outras regiões no Brasil com elevado potencial de demanda por imóveis comerciais, para onde pretendemos expandir nossa atuação. Podemos adquirir ou incorporar imóveis total ou parcialmente, em localidades diversas e de padrões variados e com um único ou com vários locatários. O critério de aquisição ou incorporação será preponderantemente baseado na adição de valor para nossos acionistas por meio de investimentos que permitam retorno adequado. Acreditamos que essa flexibilidade nos confere importante diferencial competitivo em relação aos nossos concorrentes, possibilitando que tenhamos um crescimento rápido, sólido e sustentável.

Valorização dos nossos ativos por meio de uma gestão ativa e com foco na geração de valor. Buscamos identificar oportunidades e necessidades de modernização e atualização tecnológica dos nossos imóveis, com a implantação de sistemas operacionais e equipamentos mais eficientes e econômicos, tais como sistemas de supervisão e automação predial para gerenciamento e racionalização do consumo de energia elétrica, elevadores inteligentes e sistemas de ar-condicionado que preservam energia, entre outras medidas, visando à valorização das propriedades de nosso portfólio. Acreditamos que nossa experiência acumulada na análise de empreendimentos comerciais, aliada ao conhecimento e ao entendimento que temos do mercado imobiliário, dos nossos locatários e de suas necessidades de negócio são diferenciais que nos permitem executar de modo eficaz tais investimentos. Adicionalmente, nossa gestão ativa foca na redução de custos de administração condominial e a exploração de rendas acessórias, tais como estacionamentos e publicidade. A redução do valor de condomínio por m² de ABL é importante, na medida em que possibilita o aumento do valor do aluguel e de nossa receita, sem aumentar o custo de ocupação total dos nossos locatários. A gestão ativa possibilita ainda reconhecer quando o imóvel atingiu sua maturidade em termos de valorização e, portanto, fornece dados precisos para determinarmos o melhor momento de venda. Além de melhorias à infra-estrutura do imóvel, buscamos manter relacionamento ativo com todos os locatários dos nossos imóveis, com o objetivo de identificar oportunidades de expansão e possíveis realocações, mantendo baixas taxas de Vacância Financeira e aumentando nosso potencial de receita com os clientes existentes.

Manutenção de padrões de excelência em gestão. Pretendemos manter o nosso elevado padrão de excelência em gestão operacional, financeira e de pessoas, com a consolidação da política de meritocracia e remuneração variável baseada em metas previamente definidas e o constante acompanhamento sistemático dos nossos indicadores de desempenho. Dedicaremos especial atenção à atração, à retenção e ao incentivo aos nossos Colaboradores, buscando alinhar os seus interesses aos interesses dos nossos

acionistas, inclusive por meio de programa de opção de compra de ações. Para maiores informações sobre os nossos programas de opção de compra de ações, veja a seção "Diluição - Planos de Opção de Compra de Ações", na página 104 deste Prospecto.

Manutenção de disciplina financeira e crescimento responsável. Pretendemos continuar a estruturar nossos financiamentos de forma a evitar a necessidade de captação de recursos para capital de giro. Para tanto, buscaremos aumentar nossas operações com financiamentos de longo prazo e baixo custo vinculados à imóveis com locações pré-definidas, permitindo que as receitas de locação do imóvel sejam suficientes para o pagamento das parcelas dos financiamentos. Manteremos também a busca por estruturas de financiamento que nos permitam gerar um *spread* financeiro entre as receitas de locação e o custo do financiamento para a aquisição do respectivo imóvel. Neste sentido, podemos ainda repactuar determinados financiamentos, visando a reduzir custos e utilizando os recursos para a realização de novas aquisições. Não obstante, pretendemos utilizar capital próprio também em algumas aquisições e na modernização e atualização tecnológica dos nossos imóveis, sempre levando em consideração a projeção de fluxo de caixa de forma a não comprometer a nossa liquidez. Pretendemos, também, otimizar nossa estrutura de capital para gerar o máximo de valor para os nossos acionistas, mantendo um nível adequado de custos e riscos financeiros.

HISTÓRICO

Fomos constituídos em 26 de maio de 2004, sob a denominação social de Itarema Participações S.A., como resultado de uma cisão parcial da empresa Cabinda Participações S.A., que tinha por objeto social a participação em outras sociedades, como sócia ou acionista ou em consórcios, no País ou no exterior. Em 4 de janeiro de 2006, obtivemos nosso registro de companhia aberta perante a CVM sob o n.º 19925.

Em 11 de dezembro de 2006, foi aprovada, em Assembleia Geral Extraordinária, a cisão parcial da Itarema Participações S.A., com a transferência de parcelas de seu patrimônio líquido para quatro novas sociedades, tendo sido mantido o mesmo objeto social para as quatro novas sociedades. A operação de cisão teve como objetivo a segmentação dos investimentos da Itarema Participações S.A., proporcionando maior eficiência operacional, sem a descontinuidade de suas atividades.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 22 de dezembro de 2006, foram aprovadas a alteração da nossa denominação para BR Properties S.A., do nosso objeto social e a reformulação do nosso Estatuto Social, além do ingresso de novos acionistas: Tudor Proprietary Trading, Tudor Brazil, Private Equity Partners A, Private Equity Partners B, REIC Brasil, Laugar, Peter Malkin, Talisman SPF, Kingsway e GP Investments.

Desde que iniciamos nossas operações, realizamos diversas aquisições, buscando continuamente oportunidades de aquisição e incorporação de novos imóveis comerciais. Veja "Atividades da Companhia – Nossos Negócios", a partir da página 163 deste Prospecto.

Aquisições realizadas no Ano de 2007

No ano de 2007, nossos principais investimentos e aquisições incluíram: (i) o KPMG Tower; (ii) o Edifício Comercial Plaza Centenário; (iii) os blocos 2, 3, 5 e 6 do Condomínio Panamérica Park; (iv) o Edifício Glória; (v) um portfólio de imóveis comerciais contendo o Edifício Alphaville, o Autoshopping Piraporinha e a totalidade das quotas da DVR V, proprietária dos imóveis Galpão Industrial Jandira I, Galpão Industrial Jandira II, Business Park Jundiaí e Business Park Itapevi; (vi) a totalidade das quotas da ICOMAP, proprietária do Edifício Icomap; (vii) Edifício Generali São Paulo; (viii) dois andares do Edifício Bolsa Rio de Janeiro; (ix) um portfólio completo, com os seguintes imóveis: o Edifício Number One, o Edifício Midas, o Edifício Olympic Tower, o Edifício Network Empresarial, o Edifício Paulista Park, o Edifício Isabella Plaza, o Edifício Berrini, o Flat George V, o Edifício Joaquim Floriano, o Edifício Paulista Plaza, o Edifício Celebration e o Edifício Athenas; (x) o Edifício Presidente Vargas e o Edifício São Pedro; (xi) o Edifício Henrique Schaumann; e (xii) um portfólio de imóveis comerciais incluindo os seguintes imóveis: o Edifício Raja Hills, o Edifício Sylvio Fraga, o Edifício MV9, o Edifício Comercial Indaiatuba e o Galpão Industrial Paraná.

Aquisições realizadas no Ano de 2008

No ano de 2008, nossos principais investimentos e aquisições foram: (i) o Edifício Souza Aranha; (ii) o Galpão Industrial Araucária; (iii) o Condomínio Industrial São José dos Campos; (iv) o Galpão Industrial Itapevi; (v) o Edifício Twin Towers; (vi) o Galpão Industrial Sorocaba e (vii) por meio da BRPR XI, aquisição de 50% das quotas da SPE Cidade Jardim, que por sua vez é proprietária dos terrenos onde será desenvolvido o Edifício Cidade Jardim. Ainda em 2008, vendemos 50% do capital da BRPR XIX (antiga denominação da PP II) para a Lecrec, com a finalidade de desenvolver, em conjunto, o imóvel de escritórios comerciais Condomínio Panamérica Park II.

Aquisições realizadas no Ano de 2009

Aquisição da MGM

Em 2 de outubro 2009, adquirimos, por meio da BRPR XVIII, pelo valor ajustado de R\$14,1 milhões, 100% das quotas da MGM, proprietária do CD Castelo com ABL de 49.659m², e reforçando nossa posição como um dos principais proprietários de Galpões Industriais neste importante pólo logístico. O imóvel está integralmente locado. Veja "Atividades da Companhia—Nossos Imóveis", na página 169 deste Prospecto.

Aquisição da REC Alexandre Dumas

Em 3 de dezembro de 2009, adquirimos a totalidade das ações de emissão da REC Alexandre Dumas, pelo preço total de R\$33,6 milhões. A REC Alexandre Dumas é a única proprietária do Edifício Alexandre Dumas, com ABL de 6.899 m², o qual encontra-se inteiramente locado. Veja "Atividades da Companhia—Nossos Imóveis", na página 169 deste Prospecto.

Aquisição do Edifício Ouvidor

Em 10 de dezembro de 2009, por meio da BRPR XXII, adquirimos a totalidade das unidades autônomas do imóvel comercial Edifício Ouvidor, pelo preço total de R\$38,6 milhões. Veja "Atividades da Companhia—Nossos Imóveis", na página 169 deste Prospecto.

Aquisição do DP Louveira I e II

Em 30 de dezembro de 2009, por meio da BRPR XVI, adquirimos 100% dos imóveis que correspondem aos galpões industriais DP Louveira I e II pelo preço total de R\$201,5 milhões, com ABL de 144.599 m². Veja "Atividades da Companhia – Nossos Imóveis", na página 169 deste Prospecto.

OUTROS EVENTOS

Alienação do KPMG Tower

Em 4 de maio de 2009, alienamos, por meio da BRPR I, o KPMG Tower, com ABL de 4.729 m² pelo valor de R\$18,5 milhões. O KPMG Tower foi adquirido em abril de 2007, e essa foi nossa primeira alienação de imóvel comercial. Apesar da excelente localização e locatário de altíssima qualidade, identificamos o amadurecimento do imóvel em termos de crescimento de receita, e decidimos pela venda para prospectar novos investimentos imobiliários, de forma consistente com nossa estratégia de negócios

Aumento de Capital e Ingresso de Novos Acionistas

Em 6 de outubro de 2009, em Assembleia Geral Extraordinária, aprovamos nosso aumento de capital na Companhia e o ingresso de novos sócios em nosso capital, levantando recursos no montante de R\$220,9 milhões. O aumento de capital foi subscrito por PEPA, Dynamo FIP, Sheares, Peter Malkin, Família Marinho, Prima, Etoile, Orsay, RIT, Causeway e Osprey. Desde o referido aumento, a composição do nosso capital social é aquela referida em "Principais Acionistas e Acionistas Vendedores", na página 195 deste Prospecto.

Alienação do Flat George V

Em 10 de dezembro de 2009, alienamos, por meio da BRPR IV, pela quantia de R\$0,4 milhão o Flat George V, que havíamos adquirido dentro de um portfólio de Escritórios que incluía os imóveis Athenas e Celebration, uma vez que aquele imóvel, por sua natureza, não se alinhava com o tipo de imóvel compatível com a estratégia de aquisição da empresa.

Alienação de parte do Edifício Isabella Plaza

Em 16 de dezembro de 2009, assinamos, por meio da BRPR IV, um compromisso de venda do conjunto 41 do Edifício Isabella Plaza, correspondente a 33% da ABL deste imóvel, do qual não tínhamos o controle. Recebemos um sinal de R\$ 0,2 milhão, correspondente a 10% do valor total de venda, sendo que o saldo total do pagamento deverá ocorrer até março de 2010. Veja "Atividades da Companhia—Nossos Imóveis", na página 169 deste Prospecto

Alienação de 50% do Capital da BRPR XIII

Em 17 de dezembro de 2009, celebramos contrato de promessa de compra e venda de 50% das quotas da BRPR XIII, proprietária do Edifício Souza Aranha, com a Lecrec, visando a estabelecer as bases para o desenvolvimento conjunto do projeto de ampliação do referido imóvel. O preço estabelecido para a alienação definitiva das quotas foi fixado em R\$5,2 milhões, mas o contrato foi celebrado em caráter não vinculante, e tanto o preço quanto as demais disposições do acordo definitivo dependem de negociações posteriores entre as partes.

EVENTOS RECENTES

Procedimento Expropriatório do Edifício Twin Towers

Em 19 de janeiro de 2010, tomamos ciência da Ação de Desapropriação cumulada com pedido de imissão provisória na posse, movida pelo Estado de Minas Gerais em face da BRPR X, em trâmite perante a 01ª Vara da Fazenda Pública do Estado de Minas Gerais, processo nº 0024.09.761512-4, objetivando a desapropriação do Edifício Twin Towers, mediante pagamento de indenização no valor de R\$70,8 milhões. Nesta mesma data, a BRPR X renunciou ao direito de discutir, judicial ou administrativamente, o referido valor.

Aquisição do DP Araucária

Em 22 de janeiro de 2010, por meio da BRPR XXIII, adquirimos o imóvel que corresponde ao galpão industrial DP Araucária, pelo preço de R\$69,9 milhões, com ABL de 42.697 m².

O preço médio do aluguel dos imóveis que adquirimos após 31 de dezembro de 2009 é compatível com os dos imóveis de nosso portfólio com características similares.

Grupamento de nossas ações

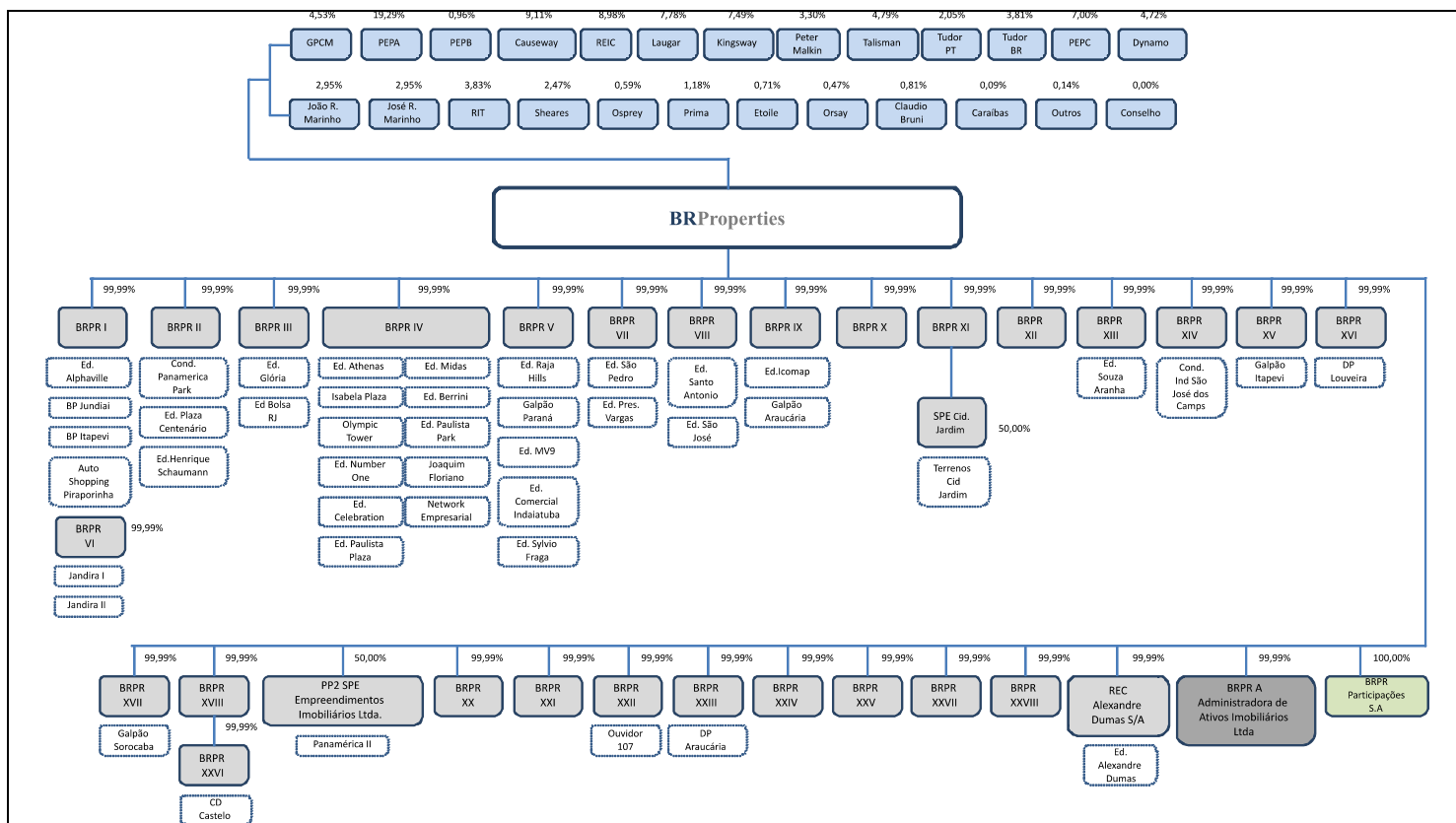
Em 3 de fevereiro de 2010, nossos acionistas, reunidos em assembleia geral, aprovaram por unanimidade o grupamento das ações ordinárias representativas de nosso capital social, à razão de 4 para 1, sem alteração do valor do nosso capital social e do limite de nosso capital autorizado, de 400.000.000 ações, e com cancelamento de frações decorrentes do grupamento. Em decorrência desta deliberação e do aumento de capital aprovado nessa Assembleia geral Extraordinária, o nosso capital social passou a ser de R\$819.209.899,36, representado por 81.607.272 ações ordinária de nossa emissão.

Alienação do Edifício Generali

Em 4 de fevereiro de 2010, alienamos por meio da BRPR III, pela quantia de R\$21,5 milhões, o Edifício Generali. O imóvel, adquirido em agosto de 2007, com ABL de 10.297 m², foi alienado de forma consistente com nossa estratégia de reciclagem de portfólio, em busca de oportunidades de ganho com a alienação de propriedades.

ESTRUTURA SOCIETÁRIA

Na data deste Prospecto, temos a seguinte estrutura societária:



Para mais informações sobre nossa estrutura societária, ver Seção “Atividades da Companhia - Estrutura Organizacional” na página 162, respectivamente, deste Prospecto.

INFORMAÇÕES SOBRE A COMPANHIA

Nossa sede está localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, 418, 15º andar, conjunto 1502, Edifício E-tower, CEP 04551-060. O telefone de nosso departamento de relações com investidores é (11) 3201-1000, fac-símile (11) 3201-1001 e endereço eletrônico é ri@brpr.com.br. Nosso endereço na internet é www.brpr.com.br. As informações constantes do referido *website* ou que possam ser acessadas por meio dele não integram este Prospecto e não são a ele inseridas por referência.

SUMÁRIO DA OFERTA

Companhia	BR Properties S.A.
Acionistas Vendedores	Private Equity Partners A LLC, Private Equity Partners B LLC, GPCM LLC, Causeway Properties LLC, REIC Brasil Holdings LLC, Kingsway Latin American Investments LLC, Peter L. Malkin Family 2000 LLC, Talisman Special Purpose Fund Ltd., Tudor Proprietary Trading LLC, Tudor Brazil Investments LLC, Private Equity Partners C LLC, Dynamo Brasil Fundo de Investimento em Participações, Etoile Investments LLC, Orsay Investments LLC, RIT Capital Partners plc., João Roberto Marinho, José Roberto Marinho, Prima Investments LLC, Osprey Fund LLC e Cláudio Bruni.
Coordenador Líder	Itaú BBA.
Coordenadores	O Coordenador Líder, o Bradesco BBI, o Goldman Sachs, o Santander e o Safra, em conjunto.
Coordenador Contratado	Flow Corretora.
Instituições Participantes da Oferta	Os Coordenadores, o Coordenador Contratado e as Instituições Consorciadas, em conjunto.
Agentes de Colocação Internacional	Itaú USA Securities, Inc., Bradesco Securities Inc., Goldman, Sachs & Co., Santander Investment Securities Inc., Safra Securites LLC e UBS Securities LLC, em conjunto.
Oferta	Oferta pública de distribuição primária e secundária das Ações no Brasil, pelos Coordenadores, em mercado de balcão não organizado, nos termos da Instrução CVM 400 e demais disposições legais aplicáveis, com esforços de colocação no exterior, nos Estados Unidos, pelos Agentes de Colocação Internacional, aos Investidores Estrangeiros, de acordo com as disposições do Contrato de Colocação Internacional.
Oferta Primária	Oferta pública das Ações da Oferta Primária.
Oferta Secundária	Oferta pública das Ações da Oferta Secundária.
Ações	Ações da Oferta Primária e Ações da Oferta Secundária, em conjunto.
Ações da Oferta Primária	57.500.000 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de nossa emissão, objeto da Oferta Primária.
Ações da Oferta Secundária	14.376.000 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de nossa emissão de titularidade dos Acionistas Vendedores, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, objeto da Oferta Secundária.
Ações	Ações a serem ofertadas no Brasil, com esforços de colocação no exterior, nos Estados Unidos da América.
Ações do Lote Suplementar	Até 10.781.400 ações ordinárias de nossa emissão, equivalentes a até 15% das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais), que, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, conforme a Opção de Lote Suplementar, poderão ser acrescentadas à Oferta, nas mesmas condições e preço das Ações inicialmente ofertadas.

Ações Adicionais	Até 12.198.524 ações ordinárias de nossa emissão de titularidade dos Acionistas Vendedores, equivalentes a até 17% das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações do Lote Suplementar), que, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, até a data de publicação do Anúncio de Início, poderão, a critério dos Acionistas Vendedores, em comum acordo com os Coordenadores, ser acrescidas à Oferta, nas mesmas condições e preço das Ações inicialmente ofertadas.
Preço por Ação	O Preço por Ação será fixado após a conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .
Valor Total da Oferta	R\$1.150.016.000,00 (com base no ponto médio da faixa indicativa do Preço por Ação e sem considerar as Ações do Lote Suplementar e as Ações Adicionais), sendo R\$920.000.000,00 decorrentes da Oferta Primária e R\$230.016.000,00 decorrentes da Oferta Secundária.
Público Alvo	Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta de Varejo, e Investidores Institucionais e Investidores Estrangeiros, no âmbito da Oferta Institucional, sendo que os Investidores Estrangeiros deverão observar os mecanismos de investimento regulamentados pelo CMN, pelo Banco Central e pela CVM.
Oferta de Varejo	No contexto da Oferta de Varejo, o montante de, no mínimo, 10% e, a critério dos Coordenadores, o montante de, no máximo, 15% das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações do Lote Suplementar e as Ações Adicionais), será destinado prioritariamente à colocação pública para Investidores Não Institucionais que realizem Pedido de Reserva.
Período de Reserva	Será concedido aos Investidores Não Institucionais o prazo entre 24 de fevereiro de 2010 e 3 de março de 2010, para a realização dos respectivos Pedidos de Reserva.
Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas	Caso seja verificado excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações do Lote Suplementar e as Ações Adicionais), será vedada a colocação de Ações aos Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo os Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente cancelados.
Oferta Institucional	As Ações destinadas à Oferta de Varejo que não tiverem sido alocadas serão destinadas à Oferta Institucional, juntamente com as demais Ações.

Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas

Poderá ser aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, no processo de fixação do Preço por Ação, mediante a participação destes no Procedimento de *Bookbuilding*, até o limite máximo de 15% do valor da Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações do Lote Suplementar e as Ações Adicionais), será vedada a colocação de Ações aos Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo as intenções de investimento realizadas por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente canceladas. Os investimentos realizados por Pessoas Vinculadas para proteção (*hedge*) de operações com derivativos (incluindo operações de *total return swap*) não serão considerados investimentos realizados por Pessoas Vinculadas para os fins da Oferta. **A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação do Preço por Ação, e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das ações ordinárias de nossa emissão no mercado secundário.**

Data de Liquidação

A liquidação física e financeira das Ações (exceto as Ações do Lote Suplementar) ocorrerá até o último dia do Período de Colocação.

Data de Liquidação das Ações do Lote Suplementar

A liquidação física e financeira das Ações do Lote Suplementar deverá ocorrer até o terceiro dia útil contado da respectiva data de exercício da Opção de Lote Suplementar, mas não antes da data de publicação do Anúncio de Início.

Garantia Firme de Liquidação

Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição, os Coordenadores realizarão a colocação da totalidade das Ações, em regime de garantia firme de liquidação, de forma individual e não solidária, de acordo com os limites individuais e demais disposições previstas no Contrato de Distribuição e na seção "Informações Sobre a Oferta – Contrato de Distribuição – Garantia Firme de Liquidação", na página 68 deste Prospecto.

Se, ao final do Período de Colocação, as Ações não tiverem sido totalmente liquidadas, cada um dos Coordenadores, de forma individual e não solidária, subscreverá ou adquirirá, no último dia do Período de Colocação, pelo Preço por Ação, na proporção e até o limite individual de cada um dos Coordenadores, conforme indicado na seção "Informações Sobre a Oferta – Contrato de Distribuição – Garantia Firme de Liquidação", na página 68 deste Prospecto, a totalidade do respectivo saldo resultante da diferença entre (i) a quantidade de Ações indicada no Contrato de Distribuição; e (ii) a quantidade de Ações efetivamente liquidada pelos investidores que as subscreveram ou adquiriram.

A proporção prevista acima poderá ser realocada de comum acordo entre os Coordenadores.

Tal garantia é vinculante a partir do momento em que for concluído o Procedimento de *Bookbuilding*, celebrado o Contrato de Distribuição e concedido o registro da Oferta pela CVM.

Direitos, Vantagens e Restrições das Ações

As Ações conferirão aos seus titulares os direitos e as vantagens e estarão sujeitas às restrições decorrentes da Lei das Sociedades por Ações, do Regulamento do Novo Mercado e do nosso Estatuto Social, dentre os quais: (i) direito de voto nas nossas assembleias gerais, sendo que cada Ação corresponderá a um voto; (ii) direito ao dividendo obrigatório, em cada exercício social, equivalente a 25% do lucro líquido ajustado nos termos do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações; (iii) direito de alienação das Ações nas mesmas condições asseguradas ao acionista controlador alienante, em caso de alienação, direta ou indireta, a título oneroso, do nosso controle, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas (*tag along* de 100% do preço); e (iv) direito ao recebimento integral de dividendos e demais proventos de qualquer natureza que viermos a declarar a partir da Data de Liquidação.

Restrições a Negociações com Ações Ordinárias de Nossa Emissão (Lock-up)

Durante o prazo de 180 dias contados da data de publicação do Anúncio de Início, nós, os nossos acionistas, os membros do nosso Conselho de Administração e os membros da nossa Diretoria, exceto mediante prévio consentimento por escrito dos Coordenadores e dos Agentes de Colocação Internacional e observadas determinadas outras exceções, estaremos obrigados a não emitir, ofertar, vender, contratar a venda, onerar, emprestar, outorgar qualquer opção de compra, vender a descoberto ou de outra forma dispor ou outorgar qualquer direito, ou protocolar ou fazer com que seja protocolado, qualquer pedido de registro, nos termos do Securities Act ou da legislação brasileira, ou realizar qualquer operação de derivativos, com relação a quaisquer ações de nossa emissão ou quaisquer valores mobiliários conversíveis, permutáveis ou exercíveis em ações de nossa emissão de que sejamos titulares na data do Prospecto Definitivo. A restrição acima não será aplicável com relação exclusivamente a nós em operações que representem acréscimo de ativos imobiliários, inclusive aquisição de participações societárias em sociedades do setor imobiliário, operações de incorporação, incorporação de ações, permuta de ações ou operações similares, desde que tal operação não envolva uma oferta pública de ações ordinárias de nossa emissão ou de valores mobiliários representativos ou conversíveis em ações ordinárias de nossa emissão.

Adicionalmente, nos termos do Regulamento do Novo Mercado, nos seis meses subsequentes à data de publicação do Anúncio de Início, os Acionistas Signatários, os membros do nosso Conselho de Administração e os membros da nossa Diretoria não poderão vender e/ou ofertar à venda quaisquer das ações ordinárias de nossa emissão ou derivativos destas de que sejam titulares imediatamente após a efetivação da Oferta. Após esse período inicial de seis meses, os Acionistas Signatários, os membros do nosso Conselho de Administração e os membros da nossa Diretoria não poderão, por mais seis meses, vender e/ou ofertar à venda mais do que 40% das ações ordinárias de nossa emissão e derivativos destas de que sejam titulares imediatamente após efetivação da Oferta.

Free Float

Na data deste Prospecto, a composição do nosso capital social em relação aos acionistas titulares de 5% ou mais das ações ordinárias de nossa emissão e/ou aos acionistas com Controle Difuso é a seguinte: (i) Private Equity Partners A, 19,29%; (ii) Causeway, 9,11%; (ii) REIC Brasil, 8,98%; (iv) Laugar, 7,78%; (v) Kingsway, 7,49%; (vi) PEPC, 7,00%; e (vii) outros, 40,35%.

Após a conclusão da Oferta, sem considerar as Ações do Lote Suplementar e sem considerar as Ações Adicionais, a composição do nosso capital social em relação aos acionistas titulares de 5% ou mais das ações ordinárias de nossa emissão e/ou aos acionistas com Controle Difuso será a seguinte: (i) Private Equity Partners A, 11,32%; (ii) Causeway, 4,62%; (iii) REIC Brasil, 4,19%; (iv) Laugar, 4,56%; (v) Kingsway, 2,89%; (vi) PEPC, 3,37%; e (vii) outros, 69,05%.

Conselho Fiscal

Nos termos do nosso Estatuto Social, nosso Conselho Fiscal, de caráter não permanente, somente será instalado quando por solicitação dos acionistas na forma da Lei das Sociedades por Ações, e será composto por, no mínimo, três e, no máximo, cinco membros e suplentes em igual número, acionistas ou não, eleitos pela Assembleia Geral em que for requerido o seu funcionamento.

Resolução de Conflitos por Meio de Arbitragem

Nos termos do nosso Estatuto Social, nós, nossos acionistas, os membros do nosso Conselho de Administração, os membros da nossa Diretoria e os membros do nosso Conselho Fiscal obrigamo-nos a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre nós, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, no nosso Estatuto Social, nas normas editadas pelo CMN, pelo Banco Central e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Contrato de Participação do Novo Mercado e do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado.

Controle Difuso

Haverá Controle Difuso na hipótese do Poder Controle sobre nossas atividades ser exercido por um acionista detentor de menos de 50% de nosso capital social ou dos vários acionistas que detenham percentual superior a 50% do capital social em que cada acionista detenha individualmente menos de 50% do capital social e desde que estes acionistas não sejam signatários de acordo de votos não estejam sob controle comum e nem atuem representando um interesse comum. Tais acionistas não serão considerados controladores para determinados propósitos previstos no nosso Estatuto Social. A Lei das Sociedades por Ações permite a adoção do processo de voto múltiplo, mediante requerimento por acionistas representando, no mínimo, 10% do capital votante da companhia, atribuindo-se para cada ação tantos votos quantos sejam os membros do Conselho de Administração. Segundo a Instrução da CVM 282, o percentual mínimo do capital votante exigido para que se solicite a adoção do processo de voto múltiplo em companhias abertas pode ser reduzido em função do valor do capital social, variando entre 5% e 10%. Em razão do montante do nosso capital social, acionistas representando 5% do nosso capital votante podem requerer a adoção do processo de voto múltiplo para eleição de membros ao Conselho de Administração. Em não sendo solicitada a adoção do voto múltiplo, os conselheiros são eleitos pelo voto majoritário de acionistas titulares de nossas ações ordinárias, presentes ou representados por procurador, sendo assegurado, em qualquer caso, aos acionistas que detenham, individualmente ou em

bloco, pelo menos 10% de nossas ações ordinárias, o direito de indicar, em votação em separado, um conselheiro.

Nos termos da Lei das Sociedades por Ações, quando seu funcionamento não é permanente, o Conselho Fiscal poderá ser instalado pela Assembleia Geral, a pedido de acionistas que representem, no mínimo, 10% das nossas ações ordinárias, com mandato até a primeira Assembleia Geral Ordinária seguinte à sua instalação. Este percentual pode ser reduzido para até 2% do capital social votante dependendo do nosso capital social, nos termos da Instrução CVM 324. Considerando o nosso capital social atual, acionistas representando, no mínimo, 2% do nosso capital votante podem solicitar a instalação do Conselho Fiscal.

Para mais informações, ver a seção "Descrição do Capital Social", na página 208 deste Prospecto.

Inadequação da Oferta a Certos Investidores

Não há inadequação específica da Oferta a certo grupo ou categoria de investidor. Como todo e qualquer investimento em valores mobiliários de renda variável, o investimento nas Ações apresenta certos riscos e possibilidades de perdas patrimoniais que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento (ver seções "Fatores de Risco" e "Descrição do Capital Social", nas páginas 90 e 208, respectivamente, deste Prospecto).

Aprovações Societárias

Nosso Conselho de Administração, em reunião realizada em 21 de dezembro de 2009, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 6 de janeiro de 2010 e publicada no DOESP e no jornal "O Dia", em 15 de janeiro de 2010, aprovou Oferta Primária, com a possibilidade de emissão das Ações do Lote Suplementar e das Ações Adicionais, com exclusão do direito de preferência e sem prioridade aos nossos acionistas, nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, para colocação por meio da Oferta Primária, e autorizou a nossa Diretoria a praticar todos os atos e assinar todos os documentos necessários à realização dessas deliberações. Nosso Conselho de Administração, previamente à concessão do registro da Oferta pela CVM, em reunião cuja ata será publicada no jornal "O Dia" na data de publicação do Anúncio de Início e será arquivada na JUCESP e publicada no DOESP, aprovará a emissão das Ações e o Preço por Ação, a ser calculado de acordo com o artigo 170, parágrafo 1º, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações e aferido tendo como parâmetro o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.

A Oferta Secundária foi aprovada pelos Acionistas Vendedores, conforme deliberações anexas a este Prospecto, de acordo com seus atos constitutivos, sendo que os seus respectivos administradores aprovarão o Preço por Ação.

Listagem

No dia útil subsequente à data de publicação do Anúncio de Início, as Ações serão negociadas na BM&FBOVESPA sob o código "BRPR3" e listadas no Novo Mercado.

Exceto pelo registro da Oferta pela CVM, nós, os Acionistas Vendedores e os Coordenadores não pretendemos realizar nenhum registro da Oferta ou das Ações nos Estados Unidos e nem em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país.

Instituição Escrituradora das Ações Ordinárias de Nossa Emissão

Itaú Corretora.

Destinação dos Recursos	Os recursos líquidos de comissões obtidos por nós com a Oferta Primária, equivalentes a R\$883.200.000,00 (com base no ponto médio da faixa indicativa do Preço por Ação e sem considerar as Ações do Lote Suplementar e as Ações Adicionais) serão utilizados para investir em: (i) 85% em aquisição de imóveis ou de empresas detentoras de imóveis; e (ii) 15% em desenvolvimento ou incorporação. Para mais informações, ver seção "Destinação dos Recursos", na página 101 deste Prospecto.
Fatores de Risco	Para uma descrição dos fatores que devem ser considerados antes da decisão de investimento nas Ações, ver seção "Fatores de Risco", na página 90 deste Prospecto.
Declarações	Nossa declaração, as declarações dos Acionistas Vendedores e a declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, estão anexas, respectivamente, nas páginas 279, 281 e 301 deste Prospecto.
Informações Adicionais	Para mais informações sobre a Oferta, ver seção "Informações Sobre a Oferta", na página 59 deste Prospecto. Nós, os Acionistas Vendedores e o Coordenador Líder solicitamos o registro da Oferta em 21 de dezembro de 2009, estando a Oferta sujeita à prévia aprovação pela CVM. Mais informações sobre a Oferta poderão ser obtidas com as Instituições Participantes da Oferta nos respectivos endereços indicados na seção "Informações Sobre a Companhia, os Coordenadores, os Consultores e os Auditores", na página 87 deste Prospecto.

CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

Encontra-se abaixo um cronograma estimado das principais etapas da Oferta:

N.º	Evento	Data de Realização/ Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Publicação do Aviso ao Mercado (sem logotipos das Instituições Consorciadas) Disponibilização do Prospecto Preliminar Início das apresentações para potenciais investidores Início do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	17/02/2010
2.	Republicação do Aviso ao Mercado (com logotipos das Instituições Consorciadas) Início do Período de Reserva	24/02/2010
3.	Encerramento do Período de Reserva Encerramento das apresentações para potenciais investidores Encerramento do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	03/03/2010
4.	Fixação do Preço por Ação Aprovação do Preço por Ação pela Companhia e pelos Acionistas Vendedores Assinatura do Contrato de Distribuição e de outros contratos relacionados à Oferta Início do prazo para exercício da Opção de Lote Suplementar	04/03/2010
5.	Registro da Oferta pela CVM Publicação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	05/03/2010
6.	Início das negociações das Ações na BM&FBOVESPA	08/03/2010
7.	Data de Liquidação	10/03/2010
8.	Encerramento do prazo para exercício da Opção de Lote Suplementar	06/04/2010
9.	Data limite para a liquidação das Ações do Lote Suplementar	09/04/2010
10.	Data limite para a publicação do Anúncio de Encerramento	14/04/2010

⁽¹⁾ As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a nosso critério e a critério dos Acionistas Vendedores e dos Coordenadores. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

SUMÁRIO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

O resumo de nossas informações financeiras consolidadas referentes aos balanços patrimoniais e às demonstrações de resultado para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2007, 2008 e 2009 é derivado das demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, constantes das páginas 347 e 391 deste Prospecto, auditadas pela Ernst & Young, conforme indicado nos seus pareceres anexos a este Prospecto nas páginas 351 e 395 respectivamente.

De acordo com a nossa administração, as demonstrações financeiras acima referidas refletem a correta apresentação da posição patrimonial e financeira e o resultado de nossas operações para os referidos exercícios sociais.

Em 28 de dezembro de 2007, foi promulgada a Lei 11.638/07, alterada pela Lei 11.941, que modificou e introduziu novos dispositivos à Lei das Sociedades por Ações. Essas leis tiveram como principal objetivo atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil com aquelas constantes nas normas internacionais de contabilidade que são emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB". A aplicação das referidas leis é obrigatória para as demonstrações financeiras anuais de companhias brasileiras dos exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2008. As mudanças que entraram em vigor em 2008 foram refletidas nos exercícios de 2007 e 2008 nas nossas demonstrações financeiras e estão descritas na nota explicativa nº 2 de nossas demonstrações financeiras. Veja "Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional— Alteração na Lei das Sociedades por Ações", na página 122 deste Prospecto.

Os dados financeiros selecionados e apresentados neste Prospecto não são necessariamente indicativos dos resultados de operações futuras. Os quadros abaixo apresentam um sumário das nossas informações financeiras e operacionais para o período indicado. As informações a seguir devem ser lidas e analisadas em conjunto com as seções "Apresentação das Informações Financeiras e Outras Informações", "Informações Financeiras Selecionadas" e "Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional", respectivamente, nas páginas 40, 112 e 115 deste Prospecto.

	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de						Variação	
	2007	AV%	2008	AV%	2009	AV%	2008 x 2007	2009 x 2008
	(R\$ mil, exceto percentuais)							
Demonstração Consolidada do Resultado								
Receita Operacional Bruta								
Receita Bruta de Aluguel e Serviços	24.869	113,7%	97.038	111,9%	130.304	111,0%	290,2%	34,3%
Deduções	(2.997)	(13,7%)	(10.331)	(11,9%)	(12.955)	(11,0%)	244,7%	25,4%
Receita Operacional Líquida	21.872	100,0%	86.707	100,0%	117.349	100,0%	296,4%	35,3%
Custo dos Imóveis Alugados e dos Serviços								
Prestados	(3.808)	(17,4%)	(15.619)	(18,0%)	(16.460)	(14,0%)	310,2%	5,4%
Lucro Bruto	18.064	82,6%	71.088	82,0%	100.889	86,0%	293,5%	41,9%
Despesas/ Receitas Operacionais								
Despesas Gerais e Administrativas	(8.617)	(39,4%)	(15.525)	(17,9%)	(22.672)	(19,3%)	80,2%	46,0%
Honorários da Administração	(2.712)	(12,4%)	(6.536)	(7,5%)	(3.897)	(3,3%)	141,0%	(40,4%)
Outras Receitas Operacionais	78	0,4%	575	0,7%	560	0,5%	637,2%	(2,6%)
Resultado Financeiro								
Receitas Financeiras	5.909	27,0%	23.216	26,8%	18.219	15,5%	292,9%	(21,5%)
Despesas Financeiras	(25.520)	(116,7%)	(72.723)	(83,9%)	(60.682)	(51,7%)	185,0%	(16,6%)
Resultado Operacional Antes do IRPJ e CSLL	(12.798)	(58,5%)	95	0,1%	32.417	27,6%	(100,7%)	34.023,1%
IRPJ e CSLL	(356)	(1,6%)	(1.674)	(1,9%)	(3.418)	(2,9%)	370,2%	104,2%
Lucro/ Prejuízo do Exercício	(13.154)	(60,1%)	(1.579)	(1,8%)	28.999	24,7%	(88,0%)	(1936,8%)

RECONCILIAÇÃO DO EBITDA AJUSTADO

	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de			Análise Comparativa	
	2007	2008	2009	2007x 2008	2008x2009
	<i>(R\$ mil, exceto percentuais)</i>				
Lucro/Prejuízo do Exercício	(13.154)	(1.579)	28.999	(88%)	1.936%
+ IRPJ e CSLL	356	1.674	3.418	370%	104%
+/- Resultado Financeiro	19.611	49.507	42.463	152%	(14%)
+/- Depreciação	3.808	15.619	16.460	310%	5%
+ Despesas não recorrentes ⁽¹⁾	1.798	-	5.785	(100%)	100%
EBITDA Ajustado⁽²⁾	12.419	65.222	97.125	425%	49%
Margem EBITDA Ajustado ⁽³⁾	57%	75%	83%	-	-

⁽¹⁾ Para uma descrição de nossas despesas não recorrentes que integram o cálculo do nosso Ebitda Ajustado, veja "Discussão e Análise da Administração Sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional – "Comparação dos resultados operacionais nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2009 e 31 de dezembro de 2008" e "Comparação dos resultados operacionais nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2008 e 31 de dezembro de 2007", nas páginas 126 e 128 deste Prospecto, respectivamente.

⁽²⁾ Medição não contábil por nós elaborada, reconciliada observando uma das sugestões do Ofício Circular CVM n.º 01/2007, que consiste no lucro líquido (prejuízo) acrescido do IRPJ e da CSLL, do resultado financeiro líquido (prejuízo) do exercício (receitas e despesas financeiras), da depreciação e de despesas não recorrentes. O EBITDA Ajustado não é uma linha de demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e não representa o fluxo de caixa para os exercícios apresentados, não devendo ser considerado como alternativa para este ou para o lucro líquido ou como indicador do desempenho operacional ou de liquidez. O EBITDA Ajustado não tem uma definição única e a nossa definição de EBITDA Ajustado pode não ser comparável àquele EBITDA Ajustado utilizada por outras companhias.

⁽³⁾ Representa o EBITDA Ajustado dividido pela receita líquida.

Balancos Patrimoniais Consolidados	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de					Variação		
	<i>(R\$ mil, exceto percentuais)</i>							
	2007	AV%	2008	AV%	2009	AV%	2008 x 2007	2009 x 2008
Ativo								
Circulante								
Caixa e Equivalentes de Caixa	280.976	22,2%	122.707	9,1%	89.373	5,4%	(56,3)%	(27,2)%
Aluguéis a Receber	5.624	0,4%	9.634	0,7%	10.954	0,7%	71,3%	13,7%
Imóveis Disponíveis para Venda	-	0,0%	-	0,0%	22.479	1,4%	100,0%	100,0%
Créditos Diversos	4.376	0,3%	5.640	0,4%	27.682	1,7%	28,9%	390,8%
Impostos a Compensar/ Recuperar	2.008	0,2%	4.935	0,4%	6.562	0,4%	145,8%	33,0%
Adiantamentos para Aquisição de Imóveis	2.046	0,2%	122	0,0%	20.735	1,2%	(94,0)%	16895,9%
Despesas Antecipadas	322	0,0%	583	0,0%	385	0,0%	81,1%	(34,0)%
Outros Valores a Receber	737	0,1%	438	0,0%	287	0,0%	(40,6)%	(34,5)%
	<u>291.713</u>	<u>23,1%</u>	<u>138.419</u>	<u>10,3%</u>	<u>150.775</u>	<u>9,1%</u>	<u>(52,5)%</u>	<u>8,9%</u>
Não Circulante								
Depósitos Judiciais	-	0,0%	92	0,0%	93	0,0%	100,0%	1,1%
Ágio na Aquisição de Investimentos	9.487	0,8%	9.487	0,7%	23.613	1,4%	0,0%	148,9%
Imobilizado	963.649	76,2%	1.193.375	89,0%	1.487.514	89,5%	23,8%	24,6%
Total do Ativo Não Circulante	<u>973.136</u>	<u>76,9%</u>	<u>1.202.954</u>	<u>89,7%</u>	<u>1.511.220</u>	<u>90,9%</u>	<u>23,6%</u>	<u>25,6%</u>
Total do Ativo	<u>1.264.849</u>	<u>100,0%</u>	<u>1.341.373</u>	<u>100,0%</u>	<u>1.661.995</u>	<u>100,0%</u>	<u>6,1%</u>	<u>23,9%</u>
Passivo								
Circulante								
Empréstimos e Financiamentos	51.362	4,1%	65.040	4,8%	79.860	4,8%	26,6%	22,8%
Fornecedores	1.048	0,1%	1.964	0,1%	1.162	0,1%	87,4%	(40,8)%
Impostos, Taxas e Contribuições	1.134	0,1%	1.911	0,1%	2.485	0,1%	68,5%	30,0%
Salários e Contribuições Previdenciárias	110	0,0%	602	0,0%	586	0,0%	447,3%	(2,7)%
Impostos a Recolher	733	0,1%	809	0,1%	757	0,0%	10,4%	(6,4)%
Provisão para IRPJ e CSLL	291	0,0%	500	0,0%	1.142	0,1%	71,8%	128,4%
Provisões	2.630	0,2%	4.595	0,3%	4.500	0,3%	74,7%	(2,1)%
Outros	21.248	1,7%	12.650	0,9%	38.361	2,3%	(40,5)%	203,2%
Obrigações por Aquisição de Imóveis	19.936	1,6%	10.094	0,8%	33.265	2,0%	(49,4)%	229,6%
Dividendos a Pagar	-	0,0%	-	0,0%	3.577	0,2%	0,0%	100,0%
Outras Contas a Pagar	1.312	0,1%	2.556	0,2%	1.519	0,1%	94,8%	(40,6)%
	<u>77.422</u>	<u>6,1%</u>	<u>86.160</u>	<u>6,4%</u>	<u>126.368</u>	<u>7,6%</u>	<u>11,3%</u>	<u>46,7%</u>
Não Circulante								
Empréstimos e Financiamentos	447.701	35,4%	515.265	38,4%	556.457	33,5%	15,1%	8,0%
Provisões IRPJ/CSLL Diferido	52.988	4,2%	52.117	3,9%	48.751	2,9%	(1,6)%	(6,5)%
Outros	-	0,0%	669	0,0%	-	0,0%	100,0%	(100,0)%
	<u>500.689</u>	<u>39,6%</u>	<u>568.051</u>	<u>42,3%</u>	<u>605.208</u>	<u>36,4%</u>	<u>13,5%</u>	<u>6,5%</u>
Patrimônio Líquido								
Capital Social Integralizado	597.033	47,2%	597.422	44,5%	819.210	49,3%	0,1%	37,1%
Reservas de Capital	-	0,0%	2.512	0,2%	3.496	0,2%	100,0%	39,2%
Reserva de Reavaliação	102.859	8,1%	101.168	7,5%	94.635	5,7%	(1,6)%	(6,5)%
Reservas de Lucros	-	0,0%	-	0,0%	13.078	0,8%	100,0%	100,0%
Lucros/ Prejuízos Acumulados	(13.154)	(1,0)%	(13.940)	(1,0)%	-	0,0%	6,0%	(100,0)%
	<u>686.738</u>	<u>54,3%</u>	<u>687.162</u>	<u>51,2%</u>	<u>930.419</u>	<u>56,0%</u>	<u>0,1%</u>	<u>35,4%</u>
Total do Passivo	<u>1.264.849</u>	<u>100,0%</u>	<u>1.341.373</u>	<u>100,0%</u>	<u>1.661.995</u>	<u>100,0%</u>	<u>6,1%</u>	<u>23,9%</u>

EVENTOS SUBSEQUENTES

Procedimento Expropriatório do Edifício Twin Towers

Em 19 de janeiro de 2010, tomamos ciência da Ação de Desapropriação cumulada com pedido de imissão provisória na posse, movida pelo Estado de Minas Gerais em face da BRPR X, em trâmite perante a 01ª Vara da Fazenda Pública do Estado de Minas Gerais, processo nº 0024.09.761512-4, objetivando a desapropriação

do Edifício Twin Towers, mediante pagamento de indenização no valor de R\$70,8 milhões. Nesta mesma data, a BRPR X renunciou ao direito de discutir, judicial ou administrativamente, o referido valor.

Aquisição do DP Araucária

Em 22 de janeiro de 2010, por meio da BRPR XXIII, adquirimos o imóvel que corresponde ao galpão industrial DP Araucária, pelo preço de R\$69,9 milhões, com ABL de 42.697 m².

Alienação do Edifício Generali

Em 4 de fevereiro de 2010, alienamos, por meio da BRPR III, pela quantia de R\$21,5 milhões, o Edifício Generali. O imóvel, adquirido em agosto de 2007, com ABL de 10.297 m², foi alienado de forma consistente com nossa estratégia de reciclagem de portfólio, em busca de oportunidades de ganho com a alienação de propriedades.

INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA

COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

Na data deste Prospecto, nosso capital social é de R\$819.209.899,36, totalmente subscrito e integralizado, representado por 81.607.272 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal. Nosso capital social poderá ser aumentado independentemente de reforma estatutária, até o limite de 400.000.000 ações ordinárias, por deliberação do Conselho de Administração, que fixará o preço de emissão, a quantidade de ações ordinárias a serem emitidas e as demais condições de subscrição e integralização das ações dentro do capital autorizado.

Na data deste Prospecto, a composição do nosso capital social é a seguinte:

Espécie e Classe	Capital Social Subscrito e Integralizado	
	Quantidade	
Ordinárias	81.607.272	
Total	81.607.272	

Após a conclusão da Oferta, a composição do nosso capital social será a seguinte, sem considerar as Ações do Lote Suplementar e sem considerar as Ações Adicionais:

Espécie e Classe	Capital Social Subscrito e Integralizado	
	Quantidade	Valor (R\$)
Ordinárias	139.107.272	1.739.209.899,00
Total	139.107.272	1.739.209.899,00

Após a conclusão da Oferta, a composição do nosso capital social será a seguinte, considerando as Ações do Lote Suplementar (sendo 50% de Ações da Companhia e 50% de Ações dos Acionistas Vendedores) e sem considerar as Ações Adicionais:

Espécie e Classe	Capital Social Subscrito e Integralizado	
	Quantidade	Valor (R\$)
Ordinárias	144.497.972	1.825.461.099,00
Total	144.497.972	1.825.461.099,00

Após a conclusão da Oferta, a composição do nosso capital social será a seguinte, considerando as Ações do Lote Suplementar (sendo 50% de Ações da Companhia e 50% de Ações dos acionistas Vendedores) assim como as Ações Adicionais as quais são integralmente dos Acionistas Vendedores:

Espécie e Classe	Capital Social Subscrito e Integralizado	
	Quantidade	Valor (R\$)
Ordinárias	144.497.972	1.825.461.099,00
Total	144.497.972	1.825.461.099,00

O quadro a seguir apresenta os nossos principais acionistas, assim como o percentual representativo dessas ações em relação ao nosso capital social (i) na data deste Prospecto; e (ii) após a conclusão da Oferta, sem considerar as Ações do Lote Suplementar e sem considerar as Ações Adicionais.

Acionistas ⁽¹⁾	Na Data deste Prospecto		Após a Oferta	
	Ações	Capital Total (%)	Ações	Capital Total (%)
João Roberto Marinho	2.403.846	2,9%	1.581.806	1,14%
José Roberto Marinho	2.403.846	2,9%	1.581.806	1,14%
Etoile	576.923	0,7%	478.279	0,34%
Orsay	384.615	0,5%	318.852	0,23%
Prima	961.538	1,2%	764.249	0,55%
Osprey	480.769	0,6%	316.361	0,23%
RIT	3.125.000	3,8%	2.804.404	2,02%
Sheares	2.019.230	2,5%	2.019.230	1,45%
Private Equity Partners A ⁽²⁾	15.744.851	19,3%	15.744.851	11,32%
Private Equity Partners B	781.178	1,0%	781.178	0,56%
GPCM ⁽²⁾	3.695.197	4,5%	3.695.197	2,66%
REIC Brasil	7.332.122	9,0%	5.827.708	4,19%
Laugar	6.349.614	7,8%	6.349.614	4,56%
Kingsway	6.110.101	7,5%	4.020.638	2,89%
Private Equity Partners C	5.711.154	7,0%	4.685.248	3,37%
Causeway	7.437.603	9,1%	6.420.232	4,62%
Talisman SPF	3.908.172	4,8%	2.571.699	1,85%
Peter Malkin	2.690.546	3,3%	2.506.530	1,80%
Tudor Proprietary Trading	1.676.200	2,1%	529.784	0,38%
Tudor Brazil Investments	3.112.943	3,8%	983.884	0,71%
Caraíbas	75.831	0,1%	75.831	0,05%
Claudio Bruni	657.377	0,8%	522.496	0,38%
Dynamo	3.851.874	4,7%	2.534.653	1,82%
Membros da Diretoria	116.734	0,1%	116.734	0,08%
Membros do Conselho de Administração	5	0,0%	5	0,00%
Outros	3	0,0%	71.876.003	51,67%
Total	81.607.272	100,00%	139.107.272	100,00%

⁽¹⁾ Para uma descrição mais detalhada sobre nossos acionistas titulares de mais de 5% do nosso capital social, inclusive sua composição societária, ver seção "Principais Acionistas e Acionistas Vendedores." na página 196 deste Prospecto.

⁽²⁾ A GP Investments detém, indiretamente, aproximadamente, 14,72% do nosso capital social por meio das sociedades Private Equity Partners A, que detém diretamente 19,29% do nosso capital social, e GPCM, que detém diretamente 4,53% do nosso capital social.

O quadro a seguir apresenta os nossos principais acionistas, assim como o percentual representativo dessas ações em relação ao nosso capital social (i) na data deste Prospecto; e (ii) após a conclusão da Oferta, considerando as Ações do Lote Suplementar e sem considerar as Ações Adicionais.

Acionistas ⁽¹⁾	Na Data deste Prospecto		Após a Oferta ⁽²⁾	
	Ações	Capital Total (%)	Ações	Capital Total (%)
João Roberto Marinho	2.403.846	2,9%	1.273.558	0,88%
José Roberto Marinho	2.403.846	2,9%	1.273.558	0,88%
Etoile	576.923	0,7%	441.289	0,31%
Orsay	384.615	0,5%	294.193	0,20%
Prima	961.538	1,2%	690.269	0,48%
Osprey	480.769	0,6%	254.712	0,18%
RIT	3.125.000	3,8%	2.684.188	1,86%
Sheares	2.019.230	2,5%	2.019.230	1,40%
Private Equity Partners A ⁽³⁾	15.744.851	19,3%	15.744.851	10,90%
Private Equity Partners B	781.178	1,0%	781.178	0,54%
GPCM ⁽³⁾	3.695.197	4,5%	3.695.197	2,56%
REIC Brasil	7.332.122	9,0%	5.263.585	3,64%
Laugar	6.349.614	7,8%	6.349.614	4,39%
Kingsway	6.110.101	7,5%	3.237.132	2,24%
Private Equity Partners C	5.711.154	7,0%	4.300.554	2,98%
Causeway	7.437.603	9,1%	6.038.739	4,18%
Talisman SPF	3.908.172	4,8%	2.070.550	1,43%
Peter Malkin	2.690.546	3,3%	2.437.528	1,69%
Tudor Proprietary Trading	1.676.200	2,1%	99.902	0,07%
Tudor Brazil Investments	3.112.943	3,8%	185.532	0,13%
Caraíbas	75.831	0,1%	75.831	0,05%
Claudio Bruni	657.377	0,8%	471.918	0,33%
Dynamo	3.851.874	4,7%	2.040.723	1,41%
Membros da Diretoria	116.734	0,1%	116.734	0,08%
Membros do Conselho de Administração	5	0,0%	5	0,00%
Outros	3	0,0%	82.657.403	57,20%
Total	81.607.272	100,00%	144.497.972	100%

⁽¹⁾ Para uma descrição mais detalhada sobre nossos acionistas titulares de mais de 5% do nosso capital social, inclusive sua composição societária, ver seção "Principais Acionistas e Acionistas Vendedores." na página 196 deste Prospecto.

⁽²⁾ Considera que a Opção de Lote Suplementar será exercida 50% em face da Companhia e 50% em face dos Acionistas Vendedores.

⁽³⁾ A GP Investments detém, indiretamente, aproximadamente, 14,72% do nosso capital social por meio das sociedades Private Equity Partners A, que detém diretamente 19,29% do nosso capital social, e GPCM, que detém diretamente 4,53% do nosso capital social.

O quadro a seguir apresenta os nossos principais acionistas, assim como o percentual representativo dessas ações em relação ao nosso capital social (i) na data deste Prospecto; e (ii) após a conclusão da Oferta, considerando as Ações do Lote Suplementar e considerando as Ações Adicionais.

Acionistas ⁽¹⁾	Na Data deste Prospecto		Após a Oferta ⁽²⁾	
	Ações	Capital Total (%)	Ações	Capital Total (%)
João Roberto Marinho	2.403.846	2,9%	1.273.558	0,88%
José Roberto Marinho	2.403.846	2,9%	1.273.558	0,88%
Etoile	576.923	0,7%	441.289	0,31%
Orsay	384.615	0,5%	294.193	0,20%
Prima	961.538	1,2%	590.269	0,41%
Osprey	480.769	0,6%	204.712	0,14%
RIT	3.125.000	3,8%	2.654.188	1,84%
Sheares	2.019.230	2,5%	2.019.230	1,40%
Private Equity Partners A ⁽³⁾	15.744.851	19,3%	11.021.396	7,63%
Private Equity Partners B	781.178	1,0%	546.825	0,38%
GPCM ⁽³⁾	3.695.197	4,5%	2.586.638	1,79%
REIC Brasil	7.332.122	9,0%	3.763.585	2,60%
Laugar	6.349.614	7,8%	6.349.614	4,39%
Kingsway	6.110.101	7,5%	3.237.132	2,24%
Private Equity Partners C	5.711.154	7,0%	2.734.554	1,89%
Causeway	7.437.603	9,1%	6.038.739	4,18%
Talisman SPF	3.908.172	4,8%	1.545.550	1,07%
Peter Malkin	2.690.546	3,3%	2.417.528	1,67%
Tudor Proprietary Trading	1.676.200	2,1%	0	0,00%
Tudor Brazil Investments	3.112.943	3,8%	0	0,00%
Caraíbas	75.831	0,1%	75.831	0,05%
Claudio Bruni	657.377	0,8%	456.918	0,32%
Dynamo	3.851.874	4,7%	0	0,00%
Diretores	116.734	0,1%	116.734	0,08%
Membros do Conselho de Administração	5	0,0%	5	0,00%
Outros	3	0,0%	94.855.927	65,65%
Total	81.607.272	100,00%	144.497.972	100%

⁽¹⁾ Para uma descrição mais detalhada sobre nossos acionistas titulares de mais de 5% do nosso capital social, inclusive sua composição societária, ver seção "Principais Acionistas e Acionistas Vendedores." na página 196 deste Prospecto.

⁽²⁾ Considera que (i) a Opção de Lote Suplementar será exercida 50% em face da Companhia e 50% em face dos Acionistas Vendedores; e (ii) as Ações Adicionais serão ofertadas pelos Acionistas Vendedores.

⁽³⁾ A GP Investments detém, indiretamente, aproximadamente, 14,72% do nosso capital social por meio das sociedades Private Equity Partners A, que detém diretamente 19,29% do nosso capital social, e GPCM, que detém diretamente 4,53% do nosso capital social.

DESCRIÇÃO DA OFERTA

A Oferta compreende a distribuição pública primária e secundária das Ações no Brasil, sob a coordenação dos Coordenadores, em mercado de balcão não organizado, nos termos da Instrução CVM 400 e demais disposições legais aplicáveis, com esforços de colocação no exterior, nos Estados Unidos da América, pelos Agentes de Colocação Internacional, para Investidores Estrangeiros, de acordo com as disposições do Contrato de Distribuição.

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade total das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais) poderá ser acrescida das Ações do Lote Suplementar, conforme Opção de Lote Suplementar. O Coordenador Líder terá o direito exclusivo, a partir da data de assinatura do Contrato de Distribuição e por um período de até 30 dias contados, inclusive, da data de início das negociações das ações ordinárias de nossa emissão na BM&FBOVESPA, de exercer a Opção de Lote Suplementar, no todo ou em parte, em uma ou mais vezes, após notificação aos demais Coordenadores, desde que a decisão de sobrealocação das Ações no momento em que for fixado o Preço por Ação tenha sido tomada em comum acordo pelos Coordenadores.

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, até a data de publicação do Anúncio de Início, a quantidade total das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações do Lote Suplementar) poderá, a critério dos Acionistas Vendedores, em comum acordo com os Coordenadores, ser acrescida das Ações Adicionais.

Exceto pelo registro da Oferta pela CVM, nós, os Acionistas Vendedores e os Coordenadores não pretendemos realizar nenhum registro da Oferta ou das Ações nos Estados Unidos e nem em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país.

PREÇO POR AÇÃO

O Preço por Ação será fixado após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. Nos termos do artigo 170, parágrafo 1º, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações, a escolha do critério para determinação do Preço por Ação é justificada pelo fato de que o Preço por Ação não promoverá a diluição injustificada dos nossos acionistas e de que as Ações serão distribuídas por meio de oferta pública, em que o valor de mercado das Ações será aferido tendo como parâmetro o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, que refletirá o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentarão suas intenções de investimento no contexto da Oferta. Os Investidores Não Institucionais não participarão do Procedimento de *Bookbuilding*, e, portanto, não participarão da fixação do Preço por Ação. No contexto da Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R\$14,00 e R\$18,00, podendo, no entanto, ser fixado fora dessa faixa indicativa.

Poderá ser aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, no processo de fixação do Preço por Ação, mediante a participação destes no Procedimento de *Bookbuilding*, até o limite máximo de 15% do valor da Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações do Lote Suplementar e as Ações Adicionais), será vedada a colocação de Ações aos Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo as intenções de investimento realizadas por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente canceladas. Os investimentos realizados por Pessoas Vinculadas para proteção (*hedge*) de operações com derivativos (incluindo operações de *total return swap*) não serão considerados investimentos realizados por Pessoas Vinculadas para os fins da Oferta. **A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação do Preço por Ação, e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das ações ordinárias de nossa emissão no mercado secundário.**

Oferta	Preço ⁽¹⁾ (R\$)	Comissões ^{(1) (2)} (R\$)	Recursos Líquidos ^{(1) (2) (3)} (R\$)
Por Ação	16,00	0,64	15,36
Total	1.150.016.000	46.000.640	1.104.015.360

⁽¹⁾ Com base no valor de R\$16,00, correspondente ao ponto médio da faixa indicativa do Preço por Ação.

⁽²⁾ Sem considerar as Ações do Lote Suplementar e as Ações Adicionais.

⁽³⁾ Sem dedução das despesas da Oferta.

QUANTIDADE, VALOR, ESPÉCIE E RECURSOS LÍQUIDOS

Após a conclusão da Oferta, sem considerar as Ações do Lote Suplementar e sem considerar as Ações Adicionais:

Oferta	Quantidade	Valor ⁽¹⁾ (R\$)	Comissões ⁽¹⁾ (R\$)	Recursos Líquidos ⁽¹⁾⁽²⁾ (R\$)
Por Ação	1	16,00	0,64	15,36
Oferta Primária	57.500.000	920.000.000	36.800.000	883.200.000
Oferta Secundária	14.376.000	230.016.000	9.200.640	220.815.360
Total	71.876.000	1.150.016.000	46.000.640	1.104.015.360

⁽¹⁾ Com base no valor de R\$16,00, correspondente ao ponto médio da faixa indicativa do Preço por Ação.

⁽²⁾ Sem dedução das despesas da Oferta.

Após a conclusão da Oferta, considerando as Ações do Lote Suplementar e sem considerar as Ações Adicionais:

Oferta	Quantidade	Valor ⁽¹⁾ (R\$)	Comissões ⁽¹⁾ (R\$)	Recursos Líquidos ⁽¹⁾⁽²⁾ (R\$)
Por Ação	1	16,00	0,64	15,36
Oferta Primária	62.890.700	1.006.251.200	40.250.048	966.001.152
Oferta Secundária	19.766.700	316.267.200	12.650.688	303.616.512
Total	82.657.400	1.322.518.400	52.900.736	1.269.617.664

⁽¹⁾ Com base no valor de R\$16,00, correspondente ao ponto médio da faixa indicativa do Preço por Ação.

⁽²⁾ Sem dedução das despesas da Oferta.

Após a conclusão da Oferta, considerando as Ações do Lote Suplementar e considerando as Ações Adicionais:

Oferta	Quantidade	Valor⁽¹⁾ (R\$)	Comissões⁽¹⁾ (R\$)	Recursos Líquidos⁽¹⁾⁽²⁾ (R\$)
Por Ação	1	16,00	0,64	15,36
Oferta Primária	62.890.700	1.006.251.200	40.250.048	966.001.152
Oferta Secundária	31.965.224	511.443.580	20.457.743	490.985.836
Total	94.855.924	1.517.694.780	60.707.791	1.456.986.988

⁽¹⁾ Com base no valor de R\$16,00, correspondente ao ponto médio da faixa indicativa do Preço por Ação.

⁽²⁾ Sem dedução das despesas da Oferta.

RESERVA DE CAPITAL

Os recursos líquidos da Oferta Primária serão destinados à conta de capital social até o valor do Preço por Ação que for correspondente ao valor patrimonial por ação de nossa emissão, multiplicado pelas Ações da Oferta Primária. O valor remanescente de recursos líquidos da Oferta Primária será destinado à nossa conta de reserva de capital.

CUSTOS DA OFERTA

Os custos e despesas decorrentes da Oferta serão pagos por nós e pelos Acionistas Vendedores, na proporção das Ações ofertadas por cada um de nós. A tabela abaixo indica os custos da Oferta, sem considerar as Ações do Lote Suplementar e sem considerar as Ações Adicionais:

Custos	Custo Total⁽¹⁾ (R\$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta	Custo por Ação⁽¹⁾ (R\$)	% em Relação ao Preço por Ação
Comissões	46.000.640,00	4,00%	0,64	4,00%
Comissão de Coordenação	5.750.080,00	0,50%	0,08	0,50%
Comissão de Colocação	17.250.240,00	1,50%	0,24	1,50%
Comissão de Garantia Firme de Liquidação	5.750.080,00	0,50%	0,08	0,50%
Comissão de Incentivo	17.250.240,00	1,50%	0,24	1,50%
Despesas⁽²⁾	3.987.870,00	0,35%	0,06	0,35%
Registro da Oferta pela CVM	154.870,00	0,01%	0,00	0,01%
Registro da Oferta pela ANBIMA	23.000,00	0,00%	0,00	0,00%
Emolumentos da BM&FBOVESPA	310.000,00	0,03%	0,00	0,03%
Advogados e Consultores	1.800.000,00	0,16%	0,03	0,16%
Auditores	400.000,00	0,03%	0,01	0,03%
Outros ⁽³⁾	1.300.000,00	0,11%	0,02	0,11%
Total de Comissões e Despesas	49.988.510,00	4,35%	0,70	4,35%

⁽¹⁾ Com base no ponto médio da faixa de preço.

⁽²⁾ Despesas estimadas.

⁽³⁾ Custos com publicidade e apresentações de *roadshow*.

Além da remuneração prevista acima, nenhuma outra será contratada ou paga aos Coordenadores, direta ou indiretamente, por força ou em decorrência do Contrato de Distribuição sem prévia manifestação da CVM.

Os custos e despesas desembolsáveis incorridos por nós diretamente decorrentes da Oferta serão evidenciados, de forma destacada, em conta redutora do patrimônio líquido, conforme determina a Deliberação CVM n. 556/08, a qual aprovou o Pronunciamento Técnico CPC 08, do Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

APROVAÇÕES SOCIETÁRIAS

Nosso Conselho de Administração, em reunião realizada em 21 de dezembro de 2009, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 6 de janeiro de 2010 e publicada no DOESP e no Jornal "O Dia" em 15 de janeiro de 2010, aprovou Oferta Primária, com a possibilidade de emissão das Ações do Lote Suplementar e das Ações Adicionais, com exclusão do direito de preferência e sem prioridade aos nossos acionistas, nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, para colocação por meio da Oferta Primária, e autorizou a nossa Diretoria a praticar todos os atos e assinar todos os documentos necessários à realização dessas deliberações. Nosso Conselho de Administração, previamente à concessão do registro da Oferta pela CVM, em reunião cuja ata será publicada no jornal "O Dia" na data de publicação do Anúncio de Início e será arquivada na JUCESP e publicada no DOESP, aprovará a emissão das Ações e o Preço por Ação, a ser calculado de

acordo com o artigo 170, parágrafo 1º, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações e aferido tendo como parâmetro o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.

A Oferta Secundária foi aprovada pelos Acionistas Vendedores, conforme deliberações anexas a este Prospecto, de acordo com seus atos constitutivos, sendo que os seus respectivos administradores aprovarão o Preço por Ação.

PÚBLICO ALVO

Os Coordenadores poderão efetuar a Oferta de acordo com o disposto no Contrato de Distribuição, por si e/ou por meio do Coordenador Contratado e/ou das Instituições Consorciadas.

Os Agentes de Colocação Internacional realizarão esforços de colocação das Ações no exterior para Investidores Estrangeiros, nos termos do Contrato de Colocação Internacional, sendo que os Investidores Estrangeiros deverão observar os mecanismos de investimento regulamentados pelo CMN, pelo Banco Central e pela CVM.

CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

Ver seção "Sumário da Oferta – Cronograma Estimado da Oferta", na página 55 deste Prospecto.

PROCEDIMENTO DA OFERTA

As Instituições Participantes da Oferta efetuarão a colocação pública das Ações no Brasil, em mercado de balcão não organizado, observado o disposto na Instrução CVM 400 e os esforços de dispersão acionária previstos no Regulamento do Novo Mercado, por meio da Oferta de Varejo, realizada exclusivamente pelas Instituições Consorciadas e pelo Coordenador Contratado, e da Oferta Institucional, realizada exclusivamente pelos Coordenadores e pelo Coordenador Contratado.

O plano da Oferta, organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, com a expressa anuência nossa e dos Acionistas Vendedores, leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica nossa, dos Acionistas Vendedores e dos Coordenadores, observado, entretanto, que os Coordenadores deverão (i) assegurar a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes, o tratamento justo e equitativo aos investidores, e que os representantes de venda das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplar do Prospecto Preliminar para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder; e (ii) realizar os esforços de dispersão acionária previstos no Regulamento do Novo Mercado.

Oferta de Varejo

No contexto da Oferta de Varejo, o montante de, no mínimo, 10% e, a critério dos Coordenadores, o montante de, no máximo, 15% das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações do Lote Suplementar e as Ações Adicionais), será destinado prioritariamente à colocação pública para Investidores Não Institucionais que tenham realizado Pedido de Reserva de acordo com as condições ali previstas e o procedimento abaixo indicado:

- (i) durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta deverá realizar pedido de reserva de Ações, irrevogável e irretroatável, exceto pelo disposto nos incisos (ix) e (x) e no item "Cancelamento dos Pedidos de Reserva" na página 67 deste Prospecto, mediante preenchimento do Pedido de Reserva com uma única Instituição Consorciada ou Coordenador Contratado, observados o valor mínimo de pedido de investimento de R\$3.000,00 e o valor máximo de pedido de investimento de R\$300.000,00 por Investidor Não Institucional, sendo que tais Investidores Não Institucionais poderão estipular, no Pedido de Reserva, um preço máximo por Ação como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva, sem necessidade de posterior confirmação, sendo que, caso o Preço por Ação seja fixado em valor superior ao valor estabelecido pelo Investidor Não Institucional, o respectivo Pedido de Reserva será automaticamente cancelado. As Instituições Consorciadas e o Coordenador Contratado somente atenderão Pedidos de Reserva

realizados por Investidores Não Institucionais titulares de conta corrente ou de conta investimento nelas ou nele aberta ou mantida pelo respectivo investidor. Recomenda-se aos Investidores Não Institucionais interessados na realização de Pedidos de Reserva que (a) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes do Prospecto Preliminar (b) verifiquem com a Instituição Consorciada ou o Coordenador Contratado de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva, se essa ou esse, a seu exclusivo critério, exigirá a manutenção de recursos em conta corrente ou conta investimento nela ou nele aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva; e (c) entrem em contato com a Instituição Consorciada ou o Coordenador Contratado de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pela Instituição Consorciada ou pelo Coordenador Contratado para a realização do Pedido de Reserva ou se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Consorciada ou no Coordenador Contratado;

- (ii) os Investidores Não Institucionais deverão realizar seus Pedidos de Reserva no Período de Reserva, sendo que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva a sua condição de Pessoa Vinculada;
- (iii) caso seja verificado excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações do Lote Suplementar e as Ações Adicionais), será vedada a colocação de Ações aos Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo os Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente cancelados;
- (iv) caso o total de Ações objeto dos Pedidos de Reserva seja igual ou inferior ao montante de Ações destinadas à Oferta de Varejo, não haverá Rateio (conforme definido abaixo), sendo integralmente atendidos todos os Pedidos de Reserva, de modo que as Ações remanescentes, se houver, serão destinadas aos Investidores Institucionais;
- (v) caso o total de Ações objeto dos Pedidos de Reserva exceda o total de Ações destinadas à Oferta de Varejo, será realizado rateio entre os Investidores Não Institucionais, sendo que (a) até o limite de R\$3.000,00, inclusive, o critério de rateio será a divisão igualitária e sucessiva das Ações destinadas à Oferta de Varejo entre os Investidores Não Institucionais que tiverem apresentado Pedido de Reserva, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva e à quantidade total das Ações destinadas à Oferta de Varejo; e (b) uma vez atendido o critério descrito na alínea (a) acima, as Ações destinadas à Oferta de Varejo remanescentes serão rateadas proporcionalmente ao valor dos respectivos Pedidos de Reserva entre todos os Investidores Não Institucionais, desconsiderando-se, entretanto, em ambos os casos, as frações de Ações ("Rateio"). Opcionalmente, a critério dos Coordenadores, a quantidade de Ações destinadas à Oferta de Varejo poderá ser aumentada para até 15% das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações do Lote Suplementar e as Ações Adicionais) para que os Pedidos de Reserva excedentes possam ser total ou parcialmente atendidos, sendo que, no caso de atendimento parcial, será observado o mesmo critério de Rateio;
- (vi) até as 16 horas do primeiro dia útil subsequente à data de publicação do Anúncio de Início, serão informados a cada Investidor Não Institucional pela Instituição Consorciada ou pelo Coordenador Contratado que tenha recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio do seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por fac-símile, telefone ou correspondência, a Data de Liquidação, a quantidade de Ações alocadas, o Preço por Ação e o valor do respectivo investimento, sendo que, em qualquer caso, o valor do investimento será limitado àquele indicado no respectivo Pedido de Reserva;
- (vii) até as 10h30min da Data de Liquidação, cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, em recursos imediatamente disponíveis, do valor indicado no inciso (vi) acima à Instituição Consorciada ou ao Coordenador Contratado que tenha recebido o respectivo Pedido de Reserva, sob pena de, em não o fazendo, ter seu Pedido de Reserva automaticamente cancelado;
- (viii) na Data de Liquidação, a Instituição Consorciada ou o Coordenador Contratado que tenha recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio da BM&FBOVESPA, entregará as Ações alocadas ao respectivo Investidor Não Institucional de acordo com os procedimentos previstos no Contrato de Distribuição, desde que efetuado o pagamento previsto no inciso (vii) acima;

- (ix) caso (a) seja verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor Não Institucional ou a sua decisão de investimento; (b) a Oferta seja suspensa, nos termos do artigo 20 da Instrução CVM 400; e/ou (c) a Oferta seja modificada, nos termos do artigo 27 da Instrução CVM 400, o Investidor Não Institucional poderá desistir do respectivo Pedido de Reserva, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Consorciada ou ao Coordenador Contratado que tenha recebido o respectivo Pedido de Reserva (1) até as 12 horas do quinto dia útil subsequente à data de disponibilização do Prospecto Definitivo, no caso da alínea (a) acima; e (2) até as 12 horas do quinto dia útil subsequente à data em que o investidor for comunicado diretamente pela Instituição Consorciada ou pelo Coordenador Contratado sobre a suspensão ou a modificação da Oferta, nos casos das alíneas (b) e (c) acima. Adicionalmente, os casos das alíneas (b) e (c) acima serão imediatamente divulgados por meio de anúncio de retificação, nos mesmos veículos utilizados para divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400. No caso da alínea (c) acima, após a publicação do Anúncio de Início, a respectiva Instituição Consorciada ou o Coordenador Contratado deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o respectivo Investidor Não Institucional está ciente de que a Oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor Não Institucional já tenha efetuado o pagamento nos termos do inciso (vii) acima e venha a desistir do Pedido de Reserva nos termos deste inciso, os valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de três dias úteis contados do pedido de cancelamento do respectivo Pedido de Reserva; e
- (x) caso não haja conclusão da Oferta ou em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, todos os Pedidos de Reserva serão cancelados e a Instituição Consorciada ou o Coordenador Contratado que tenha recebido o respectivo Pedido de Reserva comunicará ao respectivo Investidor Não Institucional o cancelamento da Oferta, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante publicação de aviso ao mercado. Caso o Investidor Não Institucional já tenha efetuado o pagamento nos termos do inciso (vii) acima, os valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de três dias úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Oferta Institucional

As Ações destinadas à Oferta de Varejo que não tiverem sido alocadas serão destinadas à Oferta Institucional, juntamente com as demais Ações, de acordo com o seguinte procedimento:

- (i) os Investidores Institucionais interessados em participar da Oferta deverão apresentar suas intenções de investimento durante o Procedimento de *Bookbuilding*, inexistindo pedidos de reserva ou limites máximos de investimento;
- (ii) poderá ser aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no processo de fixação do Preço por Ação, mediante a participação destes no Procedimento de *Bookbuilding*, até o limite máximo de 15% do valor da Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações do Lote Suplementar e as Ações Adicionais), será vedada a colocação de Ações aos Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo as intenções de investimento realizadas por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente canceladas. Os investimentos realizados por Pessoas Vinculadas para proteção (*hedge*) de operações com derivativos (incluindo operações de *total return swap*) não serão considerados investimentos realizados por Pessoas Vinculadas para os fins da Oferta. **A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação do Preço por Ação, e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das ações ordinárias de nossa emissão no mercado secundário;**
- (iii) caso as intenções de investimento obtidas durante o Procedimento de *Bookbuilding* excedam o total de Ações remanescentes após o atendimento da Oferta de Varejo, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, a seu exclusivo critério, melhor atendam o objetivo da Oferta de criar uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes

critérios de avaliação das perspectivas da Companhia, seu setor de atuação e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional;

- (iv) até as 16 horas do primeiro dia útil subsequente à data de publicação do Anúncio de Início, os Coordenadores informarão aos Investidores Institucionais a Data de Liquidação, a quantidade de Ações alocadas, o Preço por Ação e o valor do respectivo investimento; e
- (v) a entrega das Ações alocadas deverá ser efetivada na Data de Liquidação, mediante pagamento em moeda corrente nacional, à vista e em recursos imediatamente disponíveis, do Preço por Ação multiplicado pela quantidade de Ações alocadas, de acordo com os procedimentos previstos no Contrato de Distribuição.

Cancelamento dos Pedidos de Reserva

Caso haja descumprimento, pelo Coordenador Contratado ou por qualquer das Instituições Consorciadas, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, emissão indevida de pesquisas e relatórios públicos sobre a Companhia e/ou divulgação indevida da Oferta, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, o Coordenador Contratado ou tal Instituição Consorciada, a critério exclusivo dos Coordenadores e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelos Coordenadores, (i) deixará de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Ações, devendo cancelar todos os Pedidos de Reserva e/ou todas as intenções de investimentos dos Investidores Institucionais, conforme o caso, todos os boletins de subscrição e todos os contratos de compra e venda que tenha recebido e informar imediatamente os respectivos investidores sobre o referido cancelamento; (ii) arcará com quaisquer custos relativos à sua exclusão como Instituição Participante da Oferta, incluindo custos com publicações e honorários advocatícios; e (iii) poderá deixar, por um período de até seis meses contados da data da comunicação da violação, de atuar como instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob a coordenação de qualquer dos Coordenadores.

CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

Nós, os Acionistas Vendedores, os Coordenadores e a BM&FBOVESPA (como interveniente anuente) celebraremos o Contrato de Distribuição, cuja cópia será disponibilizada pelo Coordenador Líder em seu endereço indicado na seção "Informações sobre a Companhia, os Coordenadores, os Consultores e os Auditores", na página 87 deste Prospecto.

O Contrato de Distribuição e o Contrato de Colocação Internacional estabelecem que a obrigação dos Coordenadores e dos Agentes de Colocação Internacional de efetuarem a colocação das Ações, estará sujeita a determinadas condições, tais como (i) a entrega de opiniões legais pelos nossos assessores jurídicos, dos Coordenadores e dos Agentes de Colocação Internacional; (ii) a assinatura de compromissos de restrição à negociação de ações ordinárias de nossa emissão, por nós, pelos Acionistas Vendedores e pelos membros da nossa Administração; e (iii) a emissão de cartas de conforto por nossos auditores independentes relativas às nossas demonstrações financeiras consolidadas e demais informações financeiras contidas neste Prospecto. De acordo com o Contrato de Distribuição e o Contrato de Colocação Internacional, obrigamo-nos a indenizar os Coordenadores e os Agentes de Colocação Internacional em certas circunstâncias e contra determinadas contingências.

Adicionalmente, somos parte do Contrato de Colocação Internacional, que regula os esforços de colocação de Ações no exterior. O Contrato de Colocação Internacional apresenta uma cláusula de indenização em favor dos Agentes de Colocação Internacional para indenizá-los caso eles venham a sofrer perdas no exterior por conta de incorreções relevantes ou omissões relevantes no Contrato de Colocação Internacional ou no *Offering Circular*. Caso os Agentes de Colocação Internacional venham a sofrer perdas no exterior em relação a essas questões, eles poderão ter direito de regresso contra nós por conta desta cláusula de indenização. Adicionalmente, o Contrato de Colocação Internacional possui declarações específicas em relação à observância de isenções das leis de valores mobiliários dos Estados Unidos, as quais, se descumpridas, poderão dar ensejo a outros potenciais procedimentos judiciais. Para informações sobre os riscos relacionados ao Contrato de Colocação Internacional, ver seção "Fatores de Risco", na página 90 deste Prospecto.

Período de Colocação

A data de início da Oferta será divulgada mediante a publicação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no artigo 52 da Instrução CVM 400. A colocação das Ações deverá ser feita pelas Instituições Participantes da Oferta durante o Período de Colocação.

Data de Liquidação e Data de Liquidação das Ações do Lote Suplementar

A liquidação física e financeira das Ações (sem considerar as Ações do Lote Suplementar) deverá ser realizada até o último dia útil do Período de Colocação, de acordo com os procedimentos previstos no Contrato de Distribuição.

A liquidação física e financeira das Ações do Lote Suplementar deverá ser realizada até o terceiro dia útil contado da respectiva data de exercício da Opção de Lote Suplementar, mas não antes da data de publicação do Anúncio de Início, de acordo com o disposto no Contrato de Distribuição.

Garantia Firme de Liquidação

Após a publicação do Aviso ao Mercado, a disponibilização deste Prospecto, o encerramento do Período de Reserva, a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, a concessão do registro da Oferta pela CVM, a publicação do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto Definitivo, os Coordenadores realizarão a colocação da totalidade das Ações, em regime de garantia firme de liquidação, de forma individual e não solidária, de acordo com os limites individuais e demais disposições previstas no Contrato de Distribuição:

Coordenadores	Quantidade de Ações	% do Total
Coordenador Líder	28.750.400	40%
Bradesco BBI	14.375.200	20%
Goldman Sachs	14.375.200	20%
Santander	14.375.200	20%
Safra	0	0%
Total	71.876.000	100%

Se, ao final do Período de Colocação, as Ações não tiverem sido totalmente liquidadas, cada um dos Coordenadores, de forma individual e não solidária, subscreverá ou adquirirá, no último dia do Período de Colocação, pelo Preço por Ação, na proporção e até o limite individual de cada um dos Coordenadores, conforme indicado no Contrato de Distribuição, a totalidade do respectivo saldo resultante da diferença entre (i) a quantidade de Ações indicada no Contrato de Distribuição; e (ii) a quantidade de Ações efetivamente liquidada pelos investidores que as subscreveram ou adquiriram.

A proporção prevista acima poderá ser realocada de comum acordo entre os Coordenadores.

Para os fins do disposto no item 5 do Anexo VI à Instrução CVM 400, caso os Coordenadores eventualmente venham a subscrever ou adquirir Ações nos termos acima e tenham interesse em vender tais Ações antes da publicação do Anúncio de Encerramento, o preço de venda de tais Ações será o preço de mercado das ações ordinárias de nossa emissão, limitado ao Preço por Ação, sendo certo, entretanto, que o disposto neste parágrafo não se aplica às operações realizadas em decorrência das atividades de estabilização previstas abaixo.

ESTABILIZAÇÃO DO PREÇO DE AÇÕES ORDINÁRIAS DE NOSSA EMISSÃO

O Coordenador Líder, por meio da Itaú Corretora, poderá, a seu exclusivo critério, realizar atividades de estabilização do preço de ações ordinárias de emissão da Companhia, pelo prazo de até 30 dias contados, inclusive, da data de início das negociações das ações ordinárias de nossa emissão na BM&FBOVESPA, por meio de operações de compra e venda de ações ordinárias de nossa emissão, observadas as disposições legais aplicáveis e o disposto no Contrato de Estabilização, que será previamente aprovado pela BM&FBOVESPA e pela CVM, nos termos do artigo 23, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400 e do item II da Deliberação CVM n.º 476, de 25 de janeiro de 2005.

Após tais aprovações, cópia do Contrato de Estabilização poderá ser obtida com o Coordenador Líder, no endereço indicado na seção "Informações sobre a Companhia, os Coordenadores, os Consultores e os Auditores", na página 87 deste Prospecto.

RESTRICÇÕES À NEGOCIAÇÃO DE AÇÕES (LOCK-UP)

Durante o prazo de 180 dias contados da data de publicação do Anúncio de Início, nós, os nossos acionistas, os membros do nosso Conselho de Administração e os membros da nossa Diretoria, exceto mediante prévio consentimento por escrito dos Coordenadores e dos Agentes de Colocação Internacional e observadas determinadas outras exceções, estaremos obrigados a não emitir, ofertar, vender, contratar a venda, onerar, emprestar, outorgar qualquer opção de compra, vender a descoberto ou de outra forma dispor ou outorgar qualquer direito, ou protocolar ou fazer com que seja protocolado, qualquer pedido de registro, nos termos do Securities Act ou da legislação brasileira, ou realizar qualquer operação de derivativos, com relação a quaisquer ações de nossa emissão ou quaisquer valores mobiliários conversíveis, permutáveis ou exercíveis em ações de nossa emissão de que sejamos titulares na data do Prospecto Definitivo. A restrição acima não será aplicável com relação exclusivamente a nós em operações que representem acréscimo de ativos imobiliários, inclusive aquisição de participações societárias em sociedades do setor imobiliário, operações de incorporação, incorporação de ações, permuta de ações ou operações similares, desde que tal operação não envolva uma oferta pública de ações ordinárias de nossa emissão ou de valores mobiliários representativos ou conversíveis em ações ordinárias de nossa emissão.

Adicionalmente, nos termos do Regulamento do Novo Mercado, nos seis meses subsequentes à data de publicação do Anúncio de Início, os Acionistas Signatários, os membros do nosso Conselho de Administração e os membros da nossa Diretoria não poderão vender e/ou ofertar à venda quaisquer das ações ordinárias de nossa emissão ou derivativos destas de que sejam titulares imediatamente após a efetivação da Oferta. Após esse período inicial de seis meses, os Acionistas Signatários, os membros do nosso Conselho de Administração e os membros da nossa Diretoria não poderão, por mais seis meses, vender e/ou ofertar à venda mais do que 40% das ações ordinárias de nossa emissão e derivativos destas de que sejam titulares imediatamente após efetivação da Oferta.

DIREITOS, VANTAGENS E RESTRICÇÕES DAS AÇÕES

As Ações conferirão aos seus titulares os direitos e as vantagens e estarão sujeitas às restrições decorrentes da Lei das Sociedades por Ações, do Regulamento do Novo Mercado e do nosso Estatuto Social, dentre os quais: (i) direito de voto nas nossas assembleias gerais, sendo que cada Ação corresponderá a um voto; (ii) direito ao dividendo obrigatório, em cada exercício social, equivalente a 25% do lucro líquido ajustado nos termos do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações; (iii) direito de alienação das Ações nas mesmas condições asseguradas ao acionista controlador alienante, em caso de alienação, direta ou indireta, a título oneroso, do nosso controle, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas (*tag along* de 100% do preço); e (iv) direito ao recebimento integral de dividendos e demais proventos de qualquer natureza que viermos a declarar a partir da Data de Liquidação.

ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO DAS AÇÕES ORDINÁRIAS DE NOSSA EMISSÃO

No dia útil subsequente à data de publicação do Anúncio de Início, as Ações serão negociadas na BM&FBOVESPA sob o código "BRPR3" e listadas no Novo Mercado.

INSTITUIÇÃO FINANCEIRA ESCRITURADORA DAS AÇÕES ORDINÁRIAS DE NOSSA EMISSÃO

A instituição financeira contratada para a prestação de serviços de escrituração das ações ordinárias de nossa emissão é Itaú Corretora.

ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA

Nós e os Acionistas Vendedores poderemos requerer que a CVM autorize a modificação ou o cancelamento da Oferta, caso ocorra, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível, nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta ou que o fundamentem, acarretando um aumento relevante dos riscos por nós assumidos inerentes à própria Oferta.

O requerimento de modificação da Oferta perante a CVM presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de dez dias úteis.

Adicionalmente, nós e os Acionistas Vendedores poderemos modificar, a qualquer tempo, a Oferta, a fim de melhorá-la em favor dos investidores ou para renúncia a condição da Oferta por nós estabelecida, conforme disposto no artigo 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400.

Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja deferido, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou por pedido nosso e dos Acionistas Vendedores, prorrogar o prazo para distribuição da Oferta por até 90 dias.

Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores dados em contrapartida às Ações, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400, e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes.

A revogação ou qualquer modificação da Oferta será imediatamente divulgada por meio de Anúncio de Retificação, nos mesmos veículos utilizados para divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400.

Em se tratando de modificação da Oferta, após a publicação do Anúncio de Início, as Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações, de que o manifestante está ciente de que a Oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Os investidores que já tiverem aderido à Oferta serão considerados cientes dos termos do Anúncio de Retificação quando, passados cinco dias úteis de sua publicação, não revogarem expressamente suas intenções de investimento no Procedimento de *Bookbuilding* ou seus Pedidos de Reserva. Nessa hipótese, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os investidores pretendem manter a declaração de aceitação.

Além das hipóteses de revogação da declaração de aceitação da Oferta pelo investidor previstas neste Prospecto e nos artigos 20 e 27 da Instrução CVM 400, não há quaisquer outras hipóteses em que o investidor possa revogar sua declaração de aceitação da Oferta.

SUSPENSÃO E CANCELAMENTO DA OFERTA

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Encerrado tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

A suspensão ou o cancelamento da Oferta será informado aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o quinto dia útil subsequente ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores depositados, que serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de três dias úteis contados do recebimento da revogação da aceitação ou da comunicação do cancelamento, conforme o caso.

RELACIONAMENTO ENTRE NÓS OS COORDENADORES E ENTRE NÓS E O COORDENADOR CONTRATADO

Coordenador Líder

Atualmente, o Coordenador Líder é nosso credor nas operações financeiras descritas na tabela abaixo:

Tipo de operação	Data de Início dos Contratos	Datas de Vencimento	Valor Total Tomado (em R\$ mil)	Saldo Total em Aberto em 31/12/2009 (em R\$ mil)	Taxa Contratual
Fiança	10/3/2009	10/3/2010	353	353	1,8% a.a.
28 CCBs	Entre 16/4/2007 e 18/2/2008	Entre 17/4/2017 e 17/1/2021	434.956	410.786	IGPM + 8,84% a.a., TR + 9,90% a.a., TR + 10,15% a.a. ou CDI + 1,28% a.a.
Financiamento Imobiliário	7/5/2008	9/4/2018	13.500	12.858	TR + 10,15% a.a.
7 SWAPs	24/1/2008	Entre 18/01/2010 e 19/7/2010	16.871	61	TR + 10% a.a. x IGPM + 7,06% a.a.
CRI	29/8/2008	4/9/2021	9.300	9.125	TR + 10,15% a.a.

Na data deste Prospecto, além do disposto acima e do relacionamento referente à Oferta, não possuímos qualquer outro relacionamento com o Coordenador Líder. Poderemos, no futuro, contratar o Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras usuais, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das nossas atividades.

Exceto pela remuneração prevista em "Informações Sobre a Oferta — Custos da Oferta", na página 63 deste Prospecto e pelos recursos decorrentes das atividades de estabilização do preço de ações ordinárias de nossa emissão, não há qualquer outra a ser paga por nós ao Coordenador Líder cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação.

Nos 12 meses anteriores ao pedido de registro da Oferta, o Coordenador Líder e seus respectivos conglomerados econômicos não participaram de qualquer reestruturação societária do nosso grupo econômico.

Entendemos que não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta.

O Coordenador Líder e/ou suas afiliadas poderão celebrar no Brasil e no exterior, a pedido de seus clientes, operações com derivativos, tendo as Ações como ativo de referência, de acordo com as quais se comprometerão a pagar a seus clientes a taxa de retorno das Ações contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (operações com total return swap). O Coordenador Líder e/ou suas afiliadas poderão adquirir Ações como forma de proteção para essas operações. Tais operações poderão influenciar a demanda e o preço das Ações, sem, contudo, gerar demanda artificial durante a Oferta.

Bradesco BBI

Na data deste Prospecto, possuímos com o Banco Bradesco, controlador do Bradesco BBI, um "Acordo de Relacionamento Operacional e de Financiamento" celebrado em 30 de novembro de 2009, com prazo de vigência até 26 de novembro de 2010, por meio do qual o Banco Bradesco nos concedeu a abertura de uma linha de crédito de R\$400,0 milhões para futuros desembolsos relacionados, exclusivamente, a operações de financiamento de imóveis corporativos, por meio de (i) empréstimo ponte seguido de operação de certificado de recebíveis imobiliários; (ii) operação de securitização de recebíveis imobiliários; ou (iii) crédito imobiliário, a serem garantidas por (a) nosso aval; (b) alienação fiduciária dos imóveis de propriedade de nossas subsidiárias envolvidas na operação; e/ou (c) alienação fiduciária das quotas representativas do capital social de nossas subsidiárias.

Da linha de crédito acima mencionada, foram utilizados R\$40,0 milhões, por meio de uma operação de securitização com lastro nos recebíveis dos aluguéis do imóvel CD Castelo cedidos à CIBRASEC, que envolveu a emissão de CCI pela BRPR XXVI. A operação teve como objeto a aquisição da totalidade das quotas da sociedade proprietária do imóvel comercial CD Castelo e financiou 50% do valor da transação. A CCI tem prazo de 99 meses, sem carência e os pagamentos são mensais, efetuados pela locatária diretamente à CIBRASEC, que é responsável pelo repasse ao Banco Bradesco e está lastreada nos recebíveis de locação do CD Castelo, de propriedade da BRPR XXVI, observada a taxa TR, acrescida de 11% ao ano. Adicionalmente, essa operação é garantida pela alienação fiduciária do CD Castelo, pela alienação fiduciária das quotas da BRPR XXVI e por fiança da Companhia, que também é solidariamente responsável pelos pagamentos dos créditos cedidos.

Ademais, possuímos certificados de depósito bancário, debêntures compromissadas e depósitos em conta corrente celebrados com o Banco Bradesco.

Na data deste Prospecto, além do disposto acima e relacionamento referente à Oferta, não possuímos qualquer outro relacionamento com o Bradesco BBI. Poderemos, no futuro, contratar o Bradesco BBI ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras usuais, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das nossas atividades.

Nos 12 meses anteriores ao pedido de registro da Oferta, o Bradesco BBI e seus respectivos conglomerados econômicos não participaram de qualquer reestruturação societária do nosso grupo econômico.

Exceto pela remuneração prevista em “Informações Sobre a Oferta — Custos da Oferta”, na página 63 deste Prospecto, não há qualquer outra a ser paga por nós ao Bradesco BBI cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação.

Entendemos que não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Bradesco BBI como instituição intermediária da Oferta.

O Bradesco Securities Inc. e/ou suas afiliadas poderão celebrar, no exterior, a pedido de seus clientes, operações com derivativos, tendo as Ações como ativo de referência, de acordo com as quais se comprometerão a pagar a seus clientes a taxa de retorno das Ações contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (operações com total return swap). O Bradesco Securities Inc. e/ou suas afiliadas poderão adquirir Ações como forma de proteção para essas operações. Tais operações poderão influenciar a demanda e o preço das Ações, sem, contudo, gerar demanda artificial durante a Oferta.

Goldman Sachs

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, não possuímos qualquer outro relacionamento com o Goldman Sachs. Poderemos, no futuro, contratar o Goldman Sachs ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras usuais, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das nossas atividades.

Exceto pela remuneração prevista em “Informações Sobre a Oferta — Custos da Oferta”, na página 63 deste Prospecto, não há qualquer outra a ser paga por nós ao Goldman Sachs cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação.

Nos 12 meses anteriores ao pedido de registro da Oferta, o Goldman Sachs e seus respectivos conglomerados econômicos não participaram de qualquer reestruturação societária do nosso grupo econômico.

Entendemos que não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Goldman Sachs como instituição intermediária da Oferta.

Goldman Sachs International e/ou suas afiliadas poderão celebrar, no exterior, a pedido de seus clientes, operações com derivativos, tendo as Ações como ativo de referência, de acordo com as quais se comprometerão a pagar a seus clientes a taxa de retorno das Ações contra o recebimento de taxas de juros

fixas ou flutuantes (operações com total return swap). Goldman Sachs International e/ou suas afiliadas poderão adquirir Ações como forma de proteção para essas operações. Tais operações poderão influenciar a demanda e o preço das Ações, sem, contudo, gerar demanda artificial durante a Oferta.

Santander

Na data deste Prospecto, nosso relacionamento com o Santander se limita a uma linha de crédito aprovada, porém não desembolsada integralmente, de R\$290,0 milhões. Da referida linha de crédito, foi utilizado o valor total de R\$161,4 milhões por meio de duas operações de securitização de recebíveis imobiliários envolvendo as nossas subsidiárias BRPR X e BRPR XVI, no montante de R\$40,0 milhões e R\$121,4 milhões, respectivamente, visando financiar aquisições de imóveis pelas referidas sociedades. Essa linha de crédito tem prazo de dez anos, observada a taxa TR acrescida de aproximadamente 11% e 10,50% ao ano, respectivamente.

Na data deste Prospecto, além do disposto acima e do relacionamento referente à Oferta, não possuímos qualquer outro relacionamento com o Santander. Poderemos, no futuro, contratar o Santander ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras usuais, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das nossas atividades.

Exceto pela remuneração prevista em “Informações Sobre a Oferta — Custos da Oferta”, na página 63 deste Prospecto, não há qualquer outra a ser paga por nós ao Santander cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação.

Nos 12 meses anteriores ao pedido de registro da Oferta, o Santander e seus respectivos conglomerados econômicos não participaram de qualquer reestruturação societária do nosso grupo econômico.

Entendemos que não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Santander como instituição intermediária da Oferta.

Santander Investment Securities Inc. e/ou suas afiliadas poderão celebrar, no exterior, a pedido de seus clientes, operações com derivativos, tendo as Ações como ativo de referência, de acordo com as quais se comprometerão a pagar a seus clientes a taxa de retorno das Ações contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (operações com total return swap). Santander Investment Securities Inc. e/ou suas afiliadas poderão adquirir Ações como forma de proteção para essas operações. Tais operações poderão influenciar a demanda e o preço das Ações, sem, contudo, gerar demanda artificial durante a Oferta.

Safra

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, não possuímos qualquer outro relacionamento com o Banco Safra S.A., controlador do Safra. O Banco Safra S.A. e/ou as demais instituições integrantes de seu conglomerado financeiro não nos prestam serviços bancários. Não temos aplicações com o Banco Safra S.A. e/ou as demais instituições integrantes de seu conglomerado financeiro. Poderemos, no futuro, contratar o Safra ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras usuais, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das nossas atividades.

O Sr. Joseph Yacoub Safra é acionista controlador do Banco Safra S.A. e seu filho, Jacob Joseph Safra, possui uma participação minoritária no nosso capital social que, por meio da Laugar, na data deste Prospecto, era equivalente a 7,78% do nosso capital social total.

Exceto pela remuneração prevista em “Informações Sobre a Oferta — Custos da Oferta”, na página 63 deste Prospecto, não há qualquer outra a ser paga por nós ao Safra cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação.

Nos 12 meses anteriores ao pedido de registro da Oferta, o Safra e seus respectivos conglomerados econômicos não participaram de qualquer reestruturação societária do nosso grupo econômico.

Entendemos que não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Safra como instituição intermediária da Oferta.

O Banco Safra S.A. e/ou suas afiliadas poderão celebrar, no exterior, a pedido de seus clientes, operações com derivativos, tendo as Ações como ativo de referência, de acordo com as quais se comprometerão a pagar a seus clientes a taxa de retorno das Ações contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (operações com total return swap). O Banco Safra S.A. e/ou suas afiliadas poderão adquirir Ações como forma de proteção para essas operações. Tais operações poderão influenciar a demanda e o preço das Ações, sem, contudo, gerar demanda artificial durante a Oferta.

Flow Corretora

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, não possuímos qualquer outro relacionamento com a Flow Corretora. Poderemos, no futuro, contratar a Flow Corretora ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras usuais, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das nossas atividades.

Nos 12 meses anteriores ao período de registro da Oferta, a Flow Corretora e seus respectivos conglomerados econômicos não participaram de qualquer resstruturação societária do nosso grupo econômico.

Exceto pela remuneração prevista em “Informações Sobre a Oferta — Custos da Oferta”, na página 63 deste Prospecto, não há qualquer outra a ser paga por nós à Flow Corretora cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação.

Entendemos que não há qualquer conflito de interesse referente à atuação da Flow Corretora como instituição intermediária da Oferta.

RELACIONAMENTO ENTRE OS ACIONISTAS VENDEDORES E OS COORDENADORES E ENTRE OS ACIONISTAS VENDEDORES E O COORDENADOR CONTRATADO

Coordenador Líder

GP Investments:

Na data deste Prospecto, a GP Investments havia contratado com o Coordenador Líder operação de empréstimo (*offshore loan*) no valor original de US\$200,0 milhões, com início em 17 de abril de 2008 e vencimento previsto para 26 de fevereiro de 2018.

Além das operações acima, empresas do mesmo conglomerado econômico da GP Investments mantêm operações de *time deposit* (instrumento similar ao CDB) com o Coordenador Líder.

Tudor Proprietary Trading

Na data deste Prospecto, a Tudor Proprietary Trading havia contratado com o Coordenador Líder operações relacionadas a corretagem na compra e venda de ações e instrumentos de renda fixa.

João Roberto Marinho

Na data deste Prospecto, o acionista João Roberto Marinho era cliente do Coordenador Líder nos serviços de *Private Banking*.

José Roberto Marinho

Na data deste Prospecto, o acionista José Roberto Marinho era cliente do Coordenador Líder nos serviços de *Private Banking*.

Prima

Na data deste Prospecto, a Prima havia contratado com o Coordenador Líder operações relacionadas a (i) corretagem na compra e venda de ações; (ii) operações de câmbio; e (iii) custódia de ativos e representação legal do cliente.

Etoile

A Etoile mantém conta cadastrada com a Itaú Corretora, que faz parte do conglomerado econômico do Coordenador Líder.

RIT

O RIT mantém conta cadastrada com a Itaú Corretora, que faz parte do conglomerado econômico do Coordenador Líder.

Claudio Bruni

O Sr. Claudio Bruni possui conta corrente no Banco Itaú Unibanco S.A.

Na data deste Prospecto, além do disposto acima e do relacionamento referente à Oferta, os Acionistas Vendedores não possuem qualquer outro relacionamento com o Coordenador Líder. Os Acionistas Vendedores poderão, no futuro, contratar o Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras usuais, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades dos Acionistas Vendedores.

Exceto pela remuneração prevista em “Informações Sobre a Oferta — Custos da Oferta”, na página 63 deste Prospecto, não há qualquer outra a ser paga pelos Acionistas Vendedores ao Coordenador Líder cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação.

Bradesco BBI

João Roberto Marinho

Na data deste Prospecto, o acionista João Roberto Marinho era cliente do Banco Bradesco.

José Roberto Marinho

Na data deste Prospecto, o acionista José Roberto Marinho era cliente do Banco Bradesco.

Claudio Bruni

O Sr. Claudio Bruni possui conta corrente no Banco Bradesco, incluindo os serviços disponíveis de cheque especial, cartão de crédito e crédito pessoal.

Na data deste Prospecto, além do disposto acima e do relacionamento referente à Oferta, os Acionistas Vendedores não possuem qualquer outro relacionamento com o Bradesco BBI. Os Acionistas Vendedores poderão, no futuro, contratar o Bradesco BBI ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras usuais, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades dos Acionistas Vendedores.

Exceto pela remuneração prevista em “Informações Sobre a Oferta — Custos da Oferta”, na página 63 deste Prospecto, não há qualquer outra a ser paga pelos Acionistas Vendedores ao Bradesco BBI cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação.

Goldman Sachs

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, os Acionistas Vendedores não possuem qualquer outro relacionamento com o Goldman Sachs. Os Acionistas Vendedores poderão, no futuro, contratar o Goldman Sachs ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras usuais, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades dos Acionistas Vendedores.

Exceto pela remuneração prevista em “Informações Sobre a Oferta — Custos da Oferta”, na página 63 deste Prospecto, não há qualquer outra a ser paga pelos Acionistas Vendedores ao Goldman Sachs cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação.

Santander

GP Investments

Na data deste Prospecto, empresa do mesmo conglomerado econômico de Private Equity Partners A e Private Equity Partners B mantém operações de *time deposits* (instrumento similar ao CDB) com empresas do mesmo conglomerado econômico do Santander.

Família Marinho

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, o Santander mantém relações comerciais com os senhores José Roberto Marinho e João Roberto Marinho, que são dois dos Acionistas Vendedores, envolvendo operações de investimento usualmente contratadas por pessoas físicas, tais como operações de tesouraria e de custódia, não havendo transação específica relevante entre o Santander e estas pessoas físicas.

Na data deste Prospecto, além do disposto acima e do relacionamento referente à Oferta, os Acionistas Vendedores não possuem qualquer outro relacionamento com o Santander. Os Acionistas Vendedores poderão, no futuro, contratar o Santander ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras usuais, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades dos Acionistas Vendedores.

Exceto pela remuneração prevista em “Informações Sobre a Oferta — Custos da Oferta”, na página 63 deste Prospecto, não há qualquer outra a ser paga pelos Acionistas Vendedores ao Santander cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação.

Safra

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, os Acionistas Vendedores não possuem qualquer outro relacionamento com o Safra ou com o Banco Safra S.A. Os Acionistas Vendedores poderão, no futuro, contratar o Safra ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras usuais, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades dos Acionistas Vendedores.

Exceto pela remuneração prevista em “Informações Sobre a Oferta — Custos da Oferta”, na página 63 deste Prospecto, não há qualquer outra a ser paga pelos Acionistas Vendedores ao Safra cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação.

Flow Corretora

A Prima possui conta cadastrada na Flow Corretora para prestação de serviços de corretagem de valores mobiliários.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, os Acionistas Vendedores não possuem qualquer outro relacionamento com a Flow Corretora. Os Acionistas Vendedores poderão, no futuro, contratar a Flow Corretora ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras

usuais, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades dos Acionistas Vendedores.

Exceto pela remuneração prevista em “Informações Sobre a Oferta — Custos da Oferta”, na página 63 deste Prospecto, não há qualquer outra a ser paga pelos Acionistas Vendedores à Flow Corretora cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação.

CONDIÇÕES A QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA

A Oferta não está sujeita a nenhuma condição específica para a sua realização.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Não há inadequação específica da Oferta a certo grupo ou categoria de investidor. Como todo e qualquer investimento em valores mobiliários de renda variável, o investimento nas Ações apresenta certos riscos e possibilidades de perdas patrimoniais que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento (ver seções “Fatores de Risco” e “Descrição do Capital Social”, nas páginas 90 e 208, respectivamente, deste Prospecto).

Os Coordenadores recomendam aos investidores, antes de tomar qualquer decisão de investimento relativa à Oferta, a consulta a este Prospecto. A leitura deste Prospecto possibilita uma análise detalhada dos termos e condições da Oferta, dos fatores de risco e dos demais riscos a ela inerentes.

Nós, os Acionistas Vendedores e o Coordenador Líder solicitamos o registro da Oferta em 21 de dezembro de 2009, estando a Oferta sujeita à prévia aprovação pela CVM. Mais informações sobre a Oferta poderão ser obtidas com as Instituições Participantes da Oferta nos respectivos endereços indicados na seção “Informações sobre a Companhia, os Coordenadores, os Consultores e os Auditores”, na página 87 deste Prospecto.

OPERAÇÕES VINCULADAS À OFERTA

COORDENADOR LÍDER

Na data deste Prospecto, nós, os Acionistas Vendedores e as nossas controladas havíamos contratado com o Coordenador Líder as seguintes operações de empréstimo:

Companhia

Tipo de operação	Data de Início dos Contratos	Datas de Vencimento	Valor Total Tomado (em R\$ mil)	Saldo Total em Aberto em 31/12/2009 (em R\$ mil)	Taxa Contratual
Fiança	10/3/2009	10/3/2010	353	353	1,8% a.a. IGPM + 8,84% a.a., TR + 9,90%
28 CCBs	Entre 16/4/2007 e 18/2/2008	Entre 17/4/2017 e 17/1/2021	434.956	410.786	a.a., TR + 10,15% a.a. ou CDI + 1,28% a.a.
Financiamento Imobiliário	7/5/2008	9/4/2018	13.500	12.858	TR + 10,15% a.a.
7 SWAPS	24/1/2008	Entre 18/01/2010 e 19/7/2010	16.871	61	TR + 10% a.a. x IGPM + 7,06% a.a.
CRI	29/8/2008	4/9/2021	9.300	9.125	TR + 10,15%a.a.

GP Investments

Na data deste Prospecto, a GP Investments havia contratado com o Coordenador Líder a operação de empréstimo (*offshore loan*) no valor original US\$200,0 milhões, com início em 17 de abril de 2008 e vencimento previsto para 26 de fevereiro de 2018.

A intenção do Coordenador Líder com a concessão dos créditos acima descritos foi receber a remuneração decorrente dos juros e taxas cobrados.

Entendemos que não há qualquer conflito de interesse decorrente da concessão dos empréstimos acima descritos.

Não pretendemos destinar parcela dos recursos líquidos decorrentes da Oferta para amortizar, total ou parcialmente, os valores devidos ao Coordenador Líder.

Não há quaisquer títulos ou obrigações com o Coordenador Líder concedendo direito de subscrição de ações representativas do nosso capital social, incluindo, mas não se limitando a, bônus de subscrição e/ou opções.

Adicionalmente, exceto pela remuneração prevista na seção "Informações Sobre a Oferta – Custos da Oferta" e pelos recursos decorrentes das atividades de estabilização de preço de ações ordinárias de nossa emissão, na página 63 deste Prospecto, não há qualquer outra a ser paga por nós ao Coordenador Líder cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação.

BRDESCO BBI

Na data deste Prospecto, possuímos com o Banco Bradesco, controlador do Bradesco BBI, um "Acordo de Relacionamento Operacional e de Financiamento" celebrado em 30 de novembro de 2009, com prazo de vigência até 26 de novembro de 2010, por meio do qual o Banco Bradesco nos concedeu a abertura de uma linha de crédito de R\$400,0 milhões para futuros desembolsos relacionados, exclusivamente, a operações de financiamento de imóveis corporativos, por meio de (i) empréstimo ponte seguido de operação de certificado de recebíveis imobiliários; (ii) operação de securitização de recebíveis imobiliários; ou (iii) crédito imobiliário, a serem garantidas por (a) nosso aval; (b) alienação fiduciária dos imóveis de propriedade de nossas subsidiárias envolvidas na operação; e/ou (c) alienação fiduciária das quotas representativas do capital social de nossas subsidiárias.

Da linha de crédito acima mencionada, foram utilizados R\$40,0 milhões, por meio de uma operação de securitização com lastro nos recebíveis dos aluguéis do imóvel CD Castelo cedidos à Cibrasec, que envolveu a emissão de CCI pela BRPR XXVI. A operação teve como objeto a aquisição da totalidade das quotas da sociedade proprietária do imóvel comercial CD Castelo e financiou 50% do valor da transação. A CCI tem prazo de 99 meses, sem carência e os pagamentos são mensais, efetuados pela locatária diretamente à CIBRASEC, que é responsável pelo repasse ao Banco Bradesco e está lastreada nos recebíveis de locação do CD Castelo, de propriedade da BRPR XXVI, observada a taxa TR, acrescida de 11% ao ano.

A intenção do Banco Bradesco com a concessão dos créditos acima descritos foi receber a remuneração decorrente dos juros e taxas cobrados. Adicionalmente, essa operação é garantida pela alienação fiduciária do CD Castelo, pela alienação fiduciária da quotas da BRPR XXVI e por fiança da Companhia, que também é solidariamente responsável pelos pagamentos dos créditos cedidos.

Entendemos que não há qualquer conflito de interesse decorrente da concessão dos empréstimos acima descritos.

Não pretendemos destinar parcela dos recursos líquidos decorrentes da Oferta para amortizar, total ou parcialmente, os valores devidos ao Banco Bradesco.

Não há quaisquer títulos ou obrigações com o Bradesco BBI concedendo direito de subscrição de ações representativas do nosso capital social, incluindo, mas não se limitando a, bônus de subscrição e/ou opções.

Adicionalmente, exceto pela remuneração prevista na seção “Informações Sobre a Oferta – Custos da Oferta”, na página 63 deste Prospecto, não há qualquer outra a ser paga por nós ao Bradesco BBI cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação.

GOLDMAN SACHS

Na data deste Prospecto, não havia operações de empréstimo concedidas a nós, aos Acionistas Vendedores, ou às nossas controladas pelo Goldman Sachs.

Não há quaisquer títulos ou obrigações com o Goldman Sachs concedendo direito de subscrição de ações representativas do nosso capital social, incluindo, mas não se limitando a, bônus de subscrição e/ou opções.

Adicionalmente, exceto pela remuneração prevista na seção “Informações Sobre a Oferta – Custos da Oferta”, na página 63 deste Prospecto, não há qualquer outra a ser paga por nós ao Goldman Sachs cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação.

SANTANDER

Na data deste Prospecto, temos contratada com o Santander uma linha de crédito aprovada, porém não desembolsada integralmente, de R\$290,0 milhões. Da referida linha de crédito, foi utilizado o valor total de R\$161,4 milhões por meio de duas operações de securitização de recebíveis imobiliários envolvendo as nossas subsidiárias BRPR X e BRPR XVI, no montante de R\$40,0 milhões e R\$121,4 milhões, respectivamente, visando financiar aquisições de imóveis pelas referidas sociedades. Essa linha de crédito tem prazo de dez anos, observada a taxa TR acrescida de 11% e 10,50% ao ano, respectivamente. A intenção do Santander com a concessão dos créditos acima descritos foi receber a remuneração decorrente dos juros e taxas cobrados.

Entendemos que não há qualquer conflito de interesse decorrente da concessão dos empréstimos acima descritos.

Não pretendemos destinar parcela dos recursos líquidos decorrentes da Oferta para amortizar, total ou parcialmente, os valores devidos ao Santander.

Não há quaisquer títulos ou obrigações com o Santander concedendo direito de subscrição de ações representativas do nosso capital social, incluindo, mas não se limitando a, bônus de subscrição e/ou opções.

Adicionalmente, exceto pela remuneração prevista na seção “Informações Sobre a Oferta – Custos da Oferta”, na página 63 deste Prospecto, não há qualquer outra a ser paga por nós ao Santander cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação.

SAFRA

Na data deste Prospecto, não havia operações de empréstimo concedidas a nós, aos Acionistas Vendedores, ou às nossas controladas pelo Safra.

Não há quaisquer títulos ou obrigações com o Safra concedendo direito de subscrição de ações representativas do nosso capital social, incluindo, mas não se limitando a, bônus de subscrição e/ou opções.

Adicionalmente, exceto pela remuneração prevista na seção “Informações Sobre a Oferta – Custos da Oferta”, na página 63 deste Prospecto, não há qualquer outra a ser paga por nós ao Safra cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação.

FLOW CORRETORA

Na data deste Prospecto, não havia operações de empréstimo concedidas a nós, aos Acionistas Vendedores, ou às nossas controladas pela Flow Corretora.

Não há quaisquer títulos ou obrigações com a Flow Corretora concedendo direito de subscrição de ações representativas do nosso capital social, incluindo, mas não se limitando a, bônus de subscrição e/ou opções.

Adicionalmente, exceto pela remuneração prevista na seção “Informações Sobre a Oferta – Custos da Oferta”, na página 63 deste Prospecto, não há qualquer outra a ser paga por nós à Flow Corretora cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação.

APRESENTAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES INTERMEDIÁRIAS

ITAÚ BBA – COORDENADOR LÍDER

Histórico do Itaú BBA

O Itaú BBA é o banco de atacado do conglomerado Itaú Unibanco. Com trajetória marcada por associações bem-sucedidas e visão para oferecer os melhores produtos e serviços para empresas, o Itaú BBA é resultado da fusão dos bancos BBA e das áreas *corporate* do Itaú e Unibanco – União de Bancos Brasileiros S.A. Em 31 de dezembro de 2008, o Itaú BBA apresentou os seguintes resultados: os ativos de R\$130,3 bilhões, patrimônio líquido de R\$5,9 bilhões e lucro líquido de R\$411 milhões.

A história do Itaú BBA começa com o BBA Creditanstalt, fundado em 1988 em São Paulo, por Fernão Bracher e Antonio Beltran, em parceria com o Bank Austria Creditanstalt. A atuação do banco estava voltada para operações financeiras bancárias, com características de atacado, e destaque para *underwriting* (distribuição de valores mobiliários), *hedge*, crédito e câmbio.

Em 1991, foi a única instituição brasileira a coordenar o consórcio de bancos estrangeiros para investimentos no programa de privatização de empresas estatais. Ainda no mesmo ano, recebeu autorização do Banco Central para operar subsidiária em Bahamas e atender demanda de clientes na Área Internacional.

Em 1994, assinou acordo de cooperação com a administradora de recursos Paribas Capital. No ano seguinte, juntou-se ao Capital Group, de Los Angeles, para formar a administradora de fundos BBA Capital. Adquiriu a Financiadora Mappin e criou a Fináustria, especializada em financiamento de veículos. Nessa época, já contava com sucursais em Campinas, Rio de Janeiro, Porto Alegre e Belo Horizonte.

Em 2001, o BBA tem novo parceiro de negócios, em razão da compra do Creditanstalt pelo grupo alemão HVB. No ano seguinte, a associação com o Grupo Icatu fez surgir duas empresas: a BBA Icatu Corretora e a BBA Icatu Investimentos.

No final de 2002, ocorreu a associação com o Banco Itaú S.A., surgindo assim uma nova instituição: o Itaú BBA. Com gestão autônoma para conduzir todos os negócios de clientes *corporate* e banco de investimento do grupo, passa a contar com a base sólida de capital e liquidez do Itaú e a especialização e destacada atuação do BBA no segmento de atacado.

Em 2005, o Itaú BBA ampliou as atividades de banco de investimentos e rapidamente consolidou como um importante participante de mercado em fusões e aquisições, *equities* (renda variável) e *fixed income* (renda fixa) local. A partir de 2008, iniciou expansão de suas atividades em *fixed income* (renda fixa) internacional e produtos estruturados.

Em 2009, o Banco Central do Brasil aprovou a associação entre o Itaú e o Unibanco. O Itaú BBA uniu-se com a área *corporate* do Unibanco, e ainda concentrou as atividades de tesouraria institucional do grupo, tendo como desafio ser o melhor banco de atacado, investimento e tesouraria da América Latina.

Atividade de Investment Banking do Itaú BBA

A área de *investment banking* do Itaú BBA oferece assessoria a clientes corporativos e investidores na estruturação de produtos de banco de investimento, incluindo renda variável, renda fixa e fusões e aquisições.

Em renda variável, o Itaú BBA oferece serviços para estruturação de ofertas públicas primárias e secundárias de ações e de *american depositary receipts*, ofertas públicas para aquisição e permuta de ações, além de assessoria na condução de processos de reestruturação societária de companhias abertas e trocas de participações acionárias. A condução das operações é realizada em conjunto com a Itaú Corretora, que tem relacionamento com investidores domésticos e internacionais e possui reconhecida e premiada estrutura independente de pesquisa. Em 2008, o Itaú BBA atuou como coordenador e *bookrunner* em ofertas públicas iniciais e subsequentes que totalizaram R\$31,8 bilhões. Nos *rankings* ANBIMA e Thomson Finance, o banco fechou o ano de 2008 em primeiro lugar com participação no mercado de 25%.

No segmento de renda fixa, o Itaú BBA conta com equipe dedicada para prover aos clientes diversos produtos no mercado doméstico e internacional, tais como: notas promissórias, debêntures, *commercial papers*, *fixed e floating rate notes*, fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) e certificados de recebíveis imobiliários (CRI). Em 2008, o Itaú BBA participou de operações de debêntures e notas promissórias que totalizaram R\$15,1 bilhões e operações de securitização que atingiram R\$2,0 bilhões. De acordo com o *ranking* ANBIMA, o Itaú BBA foi classificado em primeiro lugar no ranking 2008 de distribuição de operações em renda fixa e securitização. As participações de mercado somaram, respectivamente, 46% e 42%.

Com equipe especializada, a área de fusões e aquisições do Itaú BBA oferece aos clientes estruturas e soluções eficientes para assessoria, coordenação, execução e negociação de aquisições, desinvestimentos, fusões e reestruturações societárias. A área detém acesso amplo e privilegiado a investidores estratégicos e financeiros para assessorar clientes na viabilização de movimentos societários. De acordo com o *ranking* de fusões e aquisições da Thomson Finance, com base no volume de operações realizadas em 2008, o Itaú BBA ficou em terceiro lugar, com volume total de transações de R\$65,8 bilhões.

Adicionalmente, o Itaú BBA, nos últimos dois anos, foi considerado o melhor Banco de Investimento no Brasil, pela revista Global Finance, publicação americana especializada em análises sobre empresas e instituições financeiras dos cinco continentes.

BRDESCO BBI

O Bradesco BBI é o banco de investimentos do Banco Bradesco, que atua em todas as áreas de banco de investimentos, destacando-se operações de mercado de capitais, fusões e aquisições, financiamento de projetos e operações estruturadas, além de contar com corretora de valores mobiliários, *Private Banking* e *asset management*. Além do mercado local, o Bradesco BBI também atua no mercado internacional, originando e estruturando operações junto a empresas internacionais e realizando colocação de títulos e valores mobiliários junto a investidores estrangeiros.

O desempenho do Bradesco BBI na área de banco de investimento tem os seguintes destaques:

- líder em operações de reestruturações societárias/OPAs em valor de operações anunciadas e líder em operações de fusões e aquisições, em número de operações fechadas (referente ao acumulado nos nove primeiros meses de 2009), segundo o ranking de Anúncio da ANBIMA;
- terceira posição em operações de renda variável por valor (distribuição) segundo o *ranking* ANBIMA publicado em outubro de 2009 (referente ao acumulado nos nove primeiros meses de 2009). O Bradesco BBI foi coordenador líder e *joint bookrunner* da maior oferta pública inicial de ações da história do Brasil: o IPO da Companhia Brasileira de Meios de Pagamento – Visanet, que totalizou R\$8,4 bilhões e foi *joint bookrunner* de mais 8 ofertas públicas de ações em 2009 que totalizaram, em conjunto com Visanet, aproximadamente R\$ 15,1 bilhões. Em 2008, atuou como *joint bookrunner* na oferta pública de emissão de ações da Vale S.A., no valor de R\$19,4 bilhões e como Co-Lead na oferta da Visa Inc., no valor de US\$19,7 bilhões. O Bradesco BBI também atuou como coordenador líder no IPO da Bolsa de Mercadorias e Futuros do Brasil – BM&F, no valor de R\$ 6,0 bilhões, em outubro de 2007, entre outras;
- líder em operações de renda fixa no mercado doméstico de acordo com o ranking de Originação ANBIMA publicado em outubro de 2009 (referente ao período dos últimos 12 meses), com participação de mercado de 25,8% e volume de R\$10,3 bilhões; e
- em 2009, atuou como assessor e estruturador financeiro para importantes projetos de diferentes setores da economia, dentre os quais se destacam os projetos UHE Jirau (usina hidrelétrica do Complexo Madeira, com capacidade instalada de 3.300 MW) e Usina Jataí (investimento da Cosan, com capacidade de moagem de 4 milhões de toneladas/ano de cana-de-açúcar). Os recursos obtidos com o BNDES para a implantação dos projetos somam R\$7,2 bilhões para a UHE Jirau e R\$639 milhões para a Usina Jataí.

Ademais, o Banco Bradesco, controlador do Bradesco BBI, é atualmente um dos maiores bancos múltiplos privados do país e está presente em todos os municípios do Brasil. O Bradesco mantém uma rede de atendimento alicerçada em modernos padrões de eficiência e tecnologia, que possibilita oferecer a seus 20,4

milhões de correntistas comodidade e segurança. Clientes e usuários têm, à disposição, 41.067 pontos de atendimento, entre eles, 4.598 agências e 6.011 unidades do banco postal. No período de 9 meses de 2009, o lucro líquido foi de R\$5,8 bilhões, o patrimônio líquido foi de R\$38,9 bilhões e os ativos totalizaram R\$485,7 bilhões.

GOLDMAN SACHS

O Goldman Sachs é uma instituição financeira global com destacada atuação em fusões e aquisições, coordenação de oferta de ações, serviços de investimento, investimentos de carteira própria e análise de empresas, prestando em todo o mundo uma ampla gama de serviços a empresas, instituições financeiras, governos e indivíduos de patrimônio pessoal elevado. Fundado em 1869, o Goldman Sachs tem sua sede global em Nova York, com escritórios também em Londres, Frankfurt, Tóquio, Hong Kong e outros importantes centros financeiros.

O Goldman Sachs tem três atividades principais:

- Banco de Investimentos: ampla gama de serviços de assessoria financeira e participação em ofertas de valores mobiliários, atendendo grupo de clientes que inclui empresas, instituições financeiras, fundos de investimento, governos e indivíduos;
- *Trading* e investimentos com recursos próprios: intermediação de operações financeiras tendo como contraparte empresas, instituições financeiras, fundos de investimentos, governos e indivíduos. Além disso, o Goldman Sachs investe seus recursos, diretamente, em renda fixa e produtos de renda variável, câmbio, *Commodities* e derivativos de tais produtos, bem como realiza investimentos diretamente em empresas e por meio de fundos que são captados e geridos pelo banco; e
- *Investment Management*: assessoria e serviços de planejamento financeiro, bem como produtos de investimentos (por meio de contas e produtos geridos separadamente, tais como fundos de investimentos) em todas as classes de ativos para investidores institucionais e indivíduos no mundo inteiro, provendo também serviços de *prime brokerage* (corretagem), financiamento e empréstimo de ativos para clientes institucionais, incluindo *hedge funds*, fundos de investimento abertos, fundos de pensão e fundações, e para indivíduos de patrimônio pessoal elevado.

Com representação em São Paulo desde meados da década de 90, o Goldman Sachs ampliou suas operações locais e, mais recentemente, estruturou um banco múltiplo, uma corretora de títulos e valores mobiliários e uma administradora de carteiras de valores mobiliários (*asset management*). Atualmente, a plataforma brasileira inclui atividades de carteira de banco de investimento, operações com recursos próprios, nas áreas de renda variável e FICC (renda fixa, câmbio e *Commodities*), serviços de *asset management* e administração privativa e personalizada de recursos de nossos clientes (*Private Banking*), dentre outras. Mais de 180 pessoas trabalham atualmente no escritório de São Paulo.

Em particular, na área de banco de investimentos, o Goldman Sachs tem vasto conhecimento local e experiência comprovada em fusões e aquisições, emissão de ações e instrumentos de dívida.

- Líder no Ranking de Fusões e Aquisições em 2008 de acordo com a ANBIMA; e
- Eleito o melhor banco de M&A no Brasil pela Euromonitor (2003–2006).

Goldman Sachs também tem desempenhado importante papel em ofertas de destaque realizadas no mercado brasileiro, tais como a coordenação da oferta pública inicial de ações da BOVESPA em 2007 (US\$3,7 bilhões) e, mais recentemente, a participação na oferta pública inicial de ações da Visanet (US\$4,3 bilhões), uma das maiores operações já feitas no Brasil.

SANTANDER

O Santander é controlado pelo Banco Santander S.A., instituição financeira sediada na Espanha, o qual em 2007 participou do consórcio que fechou um importante negócio na história da indústria bancária mundial ao adquirir 86,0% das ações do banco holandês ABN Amro, por 71,0 bilhões de euros.

Fundado em 1857, o Banco Santander S.A. possui atualmente US\$1,5 trilhão em ativos, administra quase US\$1,6 trilhão em fundos, possui mais de 90 milhões de clientes, mais de 14.196 mil agências e está presente em 40 países.

No primeiro semestre de 2009, o Banco Santander S.A. registrou lucro líquido de mais de US\$6,0 bilhões. Na América Latina, que representou no primeiro semestre de 2009 34% dos resultados do Santander no Mundo, o Grupo Santander possui 6.050 agências, uma carteira de crédito de US\$137,5 bilhões e registrou um lucro líquido de US\$2,4 bilhões.

Em 1957, o Banco Santander S.A. entrou no mercado brasileiro por meio de um contrato operacional celebrado com o Banco Intercontinental do Brasil S.A. Em 1997 adquiriu o Banco Geral do Comércio S.A., em 1998 adquiriu o Banco Noroeste S.A., em 1999 adquiriu o Banco Meridional S.A. (incluindo sua subsidiária, o Banco Bozano e Simonsen S.A.), e em 2000 adquiriu o Banco do Estado de São Paulo S.A. – Banespa. Com a compra do Banco Real, realizada em 24 de julho de 2007 e a posterior incorporação de suas ações em 29 de agosto de 2008, o Santander tem presença ativa em diversos segmentos do mercado financeiro, com uma completa gama de produtos e serviços em diferentes segmentos de clientes – pessoas físicas, pequenas e médias empresas, corporações, governos e instituições. A sua presença está estrategicamente concentrada nas principais cidades das Regiões Sul e Sudeste, responsáveis pela maior fatia do PIB nacional. O Santander possui uma participação de mercado expressiva nessas regiões, com destaque para o Estado de São Paulo, onde é um dos bancos líderes.

No primeiro semestre de 2009, o Santander possuía uma carteira de mais de 10 milhões de clientes, 3.612 pontos de venda e 18.194 caixas eletrônicos, encerrando o primeiro semestre de 2009 com um total de ativos de R\$299 bilhões e patrimônio líquido de R\$25 bilhões. O Santander Brasil possui uma participação de 18% do lucro das áreas de negócio e 21% dos resultados do Grupo Santander no mundo e de 53% no resultado da América Latina.

Em 2009, o Santander atuou como *bookrunner* e coordenador em importantes ofertas de ações no Brasil. Participou como coordenador líder da oferta pública de ações do Banco Santander (Brasil) S.A. e da oferta pública inicial de ações da Companhia Brasileira de Meios de Pagamento – Visanet e das ofertas subsequentes de ações (“Follow-on”) de Rossi Residencial S.A., Iguatemi Empresa de *Shopping centers* S.A., MRV Engenharia e Participações S.A., BR Malls Participações S.A. e BRF – Brasil Foods S.A., o maior Follow-on da América Latina no ano. Em 2008, atuou em operações com valor total superior a US\$12,0 bilhões. Em particular, atuou como *bookrunner* na oferta primária da Vale S.A. em 2008, uma das maiores ofertas de ações da história do Brasil.

SAFRA

O Grupo Safra possui mais de 200 anos de tradição em serviços financeiros e é internacionalmente reconhecido como um dos maiores players globais em *Private Banking*, com presença nos EUA, Europa, Oriente Médio, América Latina e Caribe. No Brasil, onde opera desde 1957, o Banco Safra atua como Banco Múltiplo e figura entre os maiores bancos privados do país em ativos, segundo dados do BACEN, com cerca de R\$ 60 bilhões em ativos e uma carteira de crédito de aproximadamente R\$20 bilhões.

Em 2004, foi criado o BSI - Banco Safra de Investimento com o objetivo de ampliar a gama de serviços oferecidos aos clientes no país. O Banco está dividido nas seguintes áreas de negócio:

Private Banking – Oferece completa assessoria financeira na preservação e maximização do patrimônio pessoal e familiar de seus clientes, combinando soluções personalizadas com adequado gerenciamento de riscos, alocação especializada de ativos e total confidencialidade. O *Private Banking* está presente nas principais cidades do país, incluindo São Paulo, Campinas, Ribeirão Preto, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Curitiba, Porto Alegre, Recife e Goiânia.

Asset Management - Atuante desde 1980 na gestão de recursos de terceiros através de carteiras administradas e fundos de investimento, é hoje o 8º maior gestor de recursos do país, segundo a ANBID, com mais de R\$ 26 bilhões de ativos sob gestão. Oferece aos seus clientes produtos diversificados e apropriados a cada perfil de risco, com destaque para fundos diferenciados e Multimercados.

Sales & Trading - Criada em 1967, a Safra Corretora atua nos mercados de ações, opções, índice de ações, dólar e DI, além de possuir equipe de pesquisa formada por analistas de renome no mercado. Essa equipe é responsável pelo acompanhamento e produção de relatórios macroeconômicos e setoriais, incluindo a cobertura dos setores de Construção Civil, Bancos, Mineração, Siderurgia, Consumo, entre outros.

Fixed Income & Derivatives – Atua na originação, execução e distribuição de financiamentos estruturados e títulos de dívidas no mercado doméstico e internacional, incluindo debêntures, notas promissórias, FIDCs, CRIs, CCBs, Notes, entre outros. Em 2008, atuou em operações que totalizaram mais de R\$10 bilhões para empresas dos mais variados setores, tais como Coelce, Ersá, Kobold, Hypermarcas, Oi Telecomunicações, Grupo Rede, dentre outras.

Investment Banking – Atua na originação, execução e distribuição de ofertas de ações no mercado doméstico e internacional, bem como operações de fusões e aquisições e venda de participação acionária, dentre outras. Nos últimos dois anos, atuou em mais de 20 ofertas de ações, sendo oito delas no setor de construção civil. Em Fusões e Aquisições, o banco é especializado em empresas de middle market, tendo conduzido operações de destaque como a venda da totalidade das ações do Grupo Niasi e do Laboratório Neo Química, ambas para a Hypermarcas S.A.

FLOW CORRETORA

A Flow Corretora atua de forma completa e plena como intermediária, custodiante e *clearing member* (membro de compensação) em todos os mercados administrados pela BM&FBOVESPA, bem como desenvolve crescente atuação como corretora de câmbio e intermediária nos demais mercados domésticos de balcão organizados – CETIP e SELIC. Toda essa atuação da Flow Corretora é calcada em foco no atendimento ético, seguro e com adição de valor aos clientes, para tal, investindo continuamente em capitalização, tecnologia e na formação e atração de profissionais experientes e qualificados.

INFORMAÇÕES CADASTRAIS SOBRE A COMPANHIA

Identificação da Companhia	BR Properties S.A., sociedade por ações inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 06.977.751/0001-49, com os seus atos constitutivos arquivados na JUCESP, sob NIRE 35.3.0031659-2, registrada como companhia aberta perante a CVM sob o n.º 19925.
Sede	Nossa sede está localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, 418, 15º andar, conjunto 1502, Edifício E-tower, CEP 04451-060.
Jornais nos quais divulgamos nossas informações	Nossas informações são divulgadas no DOESP e no jornal "O Dia". Após a Oferta e a assembleia geral ordinária a ser realizada para aprovar as contas do exercício de 2009, passaremos a fazer nossas publicações no jornal "Valor Econômico", em substituição ao jornal "O Dia".
Nossa Página na Internet	Nossa página na Internet é www.brpr.com.br . As informações constantes de nossa página na Internet não fazem parte deste Prospecto, e nem são a este incorporadas por referência.
Diretoria de Relações com Investidores	Nossa Diretoria de Relações com Investidores está localizada em nossa sede, no endereço acima. O responsável por esta Diretoria é o Sr. Pedro Marcio Daltro dos Santos.
Atendimento aos Acionistas	O atendimento aos acionistas é realizado pelo telefone (11) 3201-1000, pelo fac-símile (11) 3201-1001, pelo <i>e-mail</i> ri@brpr.com.br e em nossa sede social, no endereço acima.
Audidores Independentes	Ernst & Young Auditores Independentes S.S.
Instituição Financeira Escrituradora	Itaú Corretora de Valores S.A.
Informações Adicionais	Informações complementares sobre nós e a Oferta poderão ser obtidas (i) conosco, de acordo com as informações acima; (ii) com os Coordenadores, de acordo com as informações constantes da seção "Informações Sobre a Companhia, os Coordenadores, os Consultores e os Auditores", na página 87 deste Prospecto; (iii) com a CVM, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, 111, 5º andar, ou na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares (www.cvm.gov.br); e (iv) com a BM&FBOVESPA, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua XV de Novembro, 275 (www.cblic.com.br).
Declarações nos termos do Artigo 56 da Instrução CVM 400	As declarações da Companhia, dos Acionistas Vendedores e do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, encontram-se anexas a este Prospecto, nas páginas 279, 281 e 301, respectivamente.

INFORMAÇÕES SOBRE A COMPANHIA, OS COORDENADORES, OS CONSULTORES E OS AUDITORES

Para fins do disposto no item 2 do Anexo III da Instrução CVM 400, esclarecimentos acerca de nossa Companhia e da Oferta poderão ser obtidos nos seguintes endereços:

COMPANHIA

BR Properties S.A.

Diretoria de Relações com Investidores
At.: Sr. Pedro Marcio Daltro dos Santos
Rua Funchal, 418, 15º andar, conjunto 1502, Edifício E-tower,
04551-060 São Paulo, SP
Tel.: (11) 3201-1000
Fax.: (11) 3201-1001
E-mail: ri@brpr.com.br
Site: www.brpr.com.br

COORDENADORES

Banco Itaú BBA S.A.

Coordenador Líder
At.: Sr. Adriano Lima Borges
Av. Brig. Faria Lima, 3400, 4º andar
04538-132 São Paulo, SP
Tel.: (11) 3708-8000
Fax: (11) 3708-8107
Site: www.itaubba.com.br

Banco Bradesco BBI S.A.

At.: Sr. Renato Ejnisman e Sr. Alfred Charles Dangoor
Av. Paulista, 1450, 8º andar
01310-917 São Paulo, SP
Tel.: (11) 2178-4800
Fax: (11) 2178-4880
Site: www.bradescobbi.com.br

Goldman Sachs do Brasil Banco Múltiplo S.A.

At.: Sr. Daniel Wainstein
Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 510, 6º andar
04543-000 São Paulo, SP
Tel.: (11) 3371-0700
Fax: (11) 3371-0704
Site: www2.goldmansachs.com/worldwide/brazil/ipo/brazilian_offerings.html

Banco Santander (Brasil) S.A.

At.: Sr. Glenn Mallett
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 2235, 24º andar
04543-011 São Paulo, SP
Tel.: (11) 3012-7162
Fax: (11) 3012-7393
Site: www.santandercorretora.com.br

Banco Safra BSI S.A.

At.: Sr. Thiago Dias
Av. Paulista, 2100, 18º andar
01310-930 São Paulo, SP
Tel.: (11) 3175-7974
Fax: (11) 3175-9797
Site: www.safrabi.com.br

COORDENADOR CONTRATADO**Flow Corretora de Cambio, Títulos e Valores Imobiliários S.A.**

At.: Sr. Eduardo Franca de La Pena
Rua Joaquim Floriano, 72, conjunto 127
04534-000 São Paulo, SP
Tel.: (11) 3457-3101
Fax: (11) 4506-5701
Site: www.flowcctvm.com.br

CONSULTORES LEGAIS LOCAIS DA COMPANHIA**Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados**

At.: Sr. José Eduardo Carneiro Queiroz
Al. Joaquim Eugênio de Lima, 477, 6º andar
01403-001 São Paulo, SP
Tel.: (11) 3147-7600
Fax: (11) 3147-7770
Site: www.mattosfilho.com.br

CONSULTORES LEGAIS EXTERNOS DA COMPANHIA**Davis Polk & Wardwell LLP**

At.: Sr. Manuel Garciadiaz
450 Lexington Avenue
10017 Nova Iorque, NY, EUA
Tel.: (1-212) 450-6095
Fax: (1-212) 701-5428
Site: www.davispolk.com

CONSULTORES LEGAIS LOCAIS DOS COORDENADORES**Pinheiro Guimarães - Advogados**

At.: Sr. Francisco J. Pinheiro Guimarães / Sra. Ivie Moura Alves
Av. Paulista, 1842, 24º andar
01310-923 São Paulo, SP
Tel.: (11) 4501-5000
Fax: (11) 4501-5025
Site: www.pinheiroguimaraes.com.br

CONSULTORES LEGAIS EXTERNOS DOS COORDENADORES

White & Case LLP

At.: Sr. Donald Baker
Al. Santos, 1940, 3º andar
01418-200 São Paulo, SP
Tel.: (11) 3147-5601
Fax: (11) 3147-5611
Site: www.whitecase.com

AUDITORES

Ernst & Young Auditores Independentes S.S.

At.: Sr. Antonio Humberto Barros dos Santos
Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1830, 5º ao 8º andares
04543-900 São Paulo, SP
Tel.: (11) 2573-3218
Fax: (11) 2573-5776
Site: www.ey.com

FATORES DE RISCO

O investimento nas ações ordinárias de nossa emissão envolve a exposição a determinados riscos. Antes de tomar qualquer decisão de investimento nas ações ordinárias de nossa emissão, os potenciais investidores devem analisar cuidadosamente todas as informações contidas neste Prospecto, incluindo os riscos mencionados abaixo e nossas demonstrações financeiras e respectivas notas explicativas anexas a este Prospecto. Nossos negócios, situação financeira, resultados operacionais, fluxo de caixa, liquidez e/ou negócios futuros podem ser afetados de maneira adversa por qualquer dos fatores de risco descritos a seguir. O preço de mercado das ações ordinárias de nossa emissão pode diminuir em razão de qualquer desses e/ou de outros fatores de risco, hipóteses em que os potenciais investidores poderão perder parte substancial de seu investimento nas ações ordinárias de nossa emissão. Os riscos descritos abaixo são aqueles que conhecemos e que acreditamos que atualmente podem nos afetar de maneira adversa, de modo que riscos adicionais não conhecidos por nós atualmente ou que consideramos irrelevantes também podem nos afetar de forma adversa.

Para os fins desta seção, exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter ou causará ou terá "efeito adverso" ou "efeito negativo" sobre nós, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos nossos negócios, situação financeira, resultados operacionais, fluxo de caixa, liquidez e/ou negócios futuros, bem como no preço das ações ordinárias de nossa emissão. Expressões similares incluídas nesta seção devem ser compreendidas nesse contexto.

RISCOS RELATIVOS À NOSSA COMPANHIA

Podemos não ser capazes de renovar os contratos de locação com nossos clientes e a rescisão de contratos de locação ou a obrigatoriedade de sua renovação, nos termos da Lei de Locação, em termos não favoráveis a nós pode nos afetar de forma adversa.

A maioria dos contratos de locação firmados com nossos locatários possui prazos que variam de três a dez anos. Uma vez encerrados, podemos não ser capazes de renová-los ou, em caso de renovação, podemos não ser capazes de assegurar condições tão ou mais favoráveis para nós quanto às atuais. Caso não consigamos renovar esses contratos em termos favoráveis a nós, podemos não encontrar novos clientes para locar tais empreendimentos, conseqüentemente, nossos resultados poderão ser adversamente afetados.

Adicionalmente, os contratos de locação celebrados entre nós e os nossos locatários são regidos pela Lei de Locação, que, em algumas situações, os garante determinados direitos. Dentre tais direitos, o locatário de imóvel comercial pode, preenchidas algumas condições previstas na lei, se valer da ação renovatória de aluguel para permanecer em um imóvel, sem que possamos desocupar o espaço. Além disso, através de tal ação renovatória, o locatário pode também pleitear a revisão do valor da locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Nessas situações, podemos ficar sujeitos à interpretação e à decisão pelo Juiz quanto ao valor que podemos cobrar de aluguel, podendo eventualmente ter que cobrar um valor menor do que pretendíamos. Caso não sejamos capazes de desocupar um imóvel do qual tenhamos necessidade ou não possamos cobrar o valor que pretendemos de aluguel para determinado imóvel, os nossos resultados podem ser afetados adversamente. Veja "Visão Geral do Setor Imobiliário – Regulamentação do Setor", a partir da página 151 deste Prospecto.

Vale destacar que, decorridos três anos de vigência do contrato de locação ou da última vez que o aluguel foi colocado a valor de mercado, poderá qualquer das partes pleitear a revisão do valor do aluguel, mediante ação revisional, ficando também a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do referido contrato, o que pode acarretar na diminuição do valor pago pelo locatário, afetando adversamente nossos resultados.

Além disso, as operações da modalidade *Built to Suit*, na qual atuamos, são realizadas por meio de contratos de locação atípicos e foram recentemente introduzidas no mercado imobiliário brasileiro, não tendo sido, até a presente data, objeto de legislação própria e inexistindo jurisprudência consolidada a seu respeito. Dessa forma, estaremos sujeitos ao risco de nossos clientes descumprirem suas obrigações contratuais, postularem em juízo a desconsideração da operação de *Built to Suit* como operação única, e utilizarem-se de prerrogativas de locatários nas locações comuns, quais sejam: (i) direito à revisão do aluguel a cada três anos, com o

objetivo de adequar o aluguel ao valor de mercado; (ii) devolução do imóvel antes do término do prazo contratual, mediante pagamento da multa contratual, hipótese na qual o pagamento cumulativo do valor da indenização poderá ser questionado; e (iii) revisão do valor do aluguel no caso de redução, por conveniência ou necessidade do locatário, da área utilizada dentro do imóvel. Caso qualquer destas hipóteses venha a se concretizar, nossa condição financeira, nossos resultados operacionais e nossa capacidade de implementar nossa estratégia poderão ser afetados de forma adversa.

Podemos incorrer em custos não previstos e em atrasos para a conclusão de projetos.

Poderemos adquirir propriedades ainda não construídas ou parcialmente construídas com o propósito de desenvolvimento de projetos *Built to Suit* para potenciais locatários. Além disso, ocasionalmente poderemos participar de incorporações, como a do Edifício Cidade Jardim, ora em fase de desenvolvimento. Dentre os principais riscos relacionados a projetos *Built to Suit* e incorporações, ressaltamos a necessidade de incorrer custos acima do orçado e o não cumprimento de prazos de conclusão e entrega do imóvel. Em alguns casos assumiremos tais riscos, que podem resultar na possibilidade de termos que adiantar recursos para cobrir tais custos acima do orçado (que não seriam recuperados com as receitas provenientes de aluguel), e/ou de incorrerem em atraso no início de geração de receitas de aluguel. Tais fatores podem reduzir as taxas de retorno de determinado projeto e/ou impactar negativamente nosso resultado operacional.

O descasamento entre os índices de correção dos nossos contratos de locação e das nossas dívidas poderá ter um efeito adverso sobre nós.

Em 31 de dezembro de 2009, 94% do nosso endividamento total era atrelado às taxas do mercado financeiro brasileiro ou a taxas flutuantes de juros, enquanto as nossas receitas eram atreladas à variação de índices de preços, em especial IGP-M. Contratamos operações com derivativos (*swaps*) que visam exclusivamente mitigar os riscos de oscilação dos juros em nossos contratos de locação e dos nossos passivos, no entanto, na hipótese de haver descasamento significativo entre o reajuste das nossas receitas e a remuneração dos nossos passivos, poderemos ser afetados adversamente.

Podemos não conseguir executar integralmente nossa estratégia de negócio, o que poderia ter um efeito adverso para nós.

Não podemos garantir que quaisquer de nossos objetivos e estratégias serão integralmente realizados. Em consequência, podemos não ser capazes de realizar aquisições de novos imóveis comerciais com a regularidade ou a abrangência ou a preços e em condições tão favoráveis quanto previsto em nossa estratégia de negócios, mesmo depois da celebração de compromissos de compra e venda, o que pode nos afetar adversamente.

Os compromissos de compra e venda de imóveis que celebramos, inclusive os recentes compromissos firmados para aquisição de empreendimentos, descritos nas seções "Sumário da Companhia – Visão Geral" e "Discussão e Análise da Administração sobre as Demonstrações Financeiras e os Resultados Operacionais – Obrigações por Aquisições de Imóveis", respectivamente nas páginas 41 e 132 deste Prospecto, estão sujeitos a condições cuja implementação não está sob o nosso controle. A não consumação de compromissos contratados, inclusive os recentemente firmados, poderá nos afetar adversamente.

Consideramos que a aquisição de novos imóveis é essencial para a consolidação e expansão de nosso portfólio de imóveis comerciais, uma de nossas mais importantes estratégias. No entanto, não podemos garantir que os nossos projetos e estratégias de expansão de nosso portfólio serão integralmente realizados no futuro. A concorrência na aquisição de imóveis comerciais poderá provocar a elevação dos preços dos imóveis além do que esperamos. Além disso, a adequação de determinados imóveis poderá requerer tempo e recursos financeiros excessivos, caso enfrentemos dificuldades na aquisição e adequação de nossos imóveis, nós poderemos não ser capazes de reduzir custos ou de nos beneficiar de outros ganhos esperados com esses imóveis, o que pode nos afetar adversamente.

A perda de membros da nossa alta administração ou nossa incapacidade de atrair e manter pessoal pode ter um efeito adverso sobre nós.

Não há garantia de que nossos Administradores e Colaboradores altamente qualificados, cuja performance está fortemente relacionada ao nosso sucesso, permaneçam em nossa Companhia no futuro, sendo que nenhuma dessas pessoas está sujeita a contrato de trabalho de longo prazo ou a pacto de não-concorrência.

Além disso, não podemos garantir que teremos sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar a nossa alta administração. A perda de qualquer dos membros da nossa alta administração e a nossa incapacidade de contratar profissionais com a mesma experiência e qualificação, podem causar um efeito adverso sobre nós.

Nosso crescimento futuro poderá exigir capital adicional, que poderá não estar disponível ou, caso disponível, poderá não ser obtido em condições satisfatórias.

Nosso crescimento poderá exigir volumes significativos de capital, em especial para a aquisição ou o desenvolvimento de novas propriedades imobiliárias comerciais para nosso portfólio. Podemos, além do fluxo de caixa gerado internamente, precisar levantar capital adicional, proveniente de ofertas de valores mobiliários, da contratação de empréstimos com instituições financeiras, tendo em vista o crescimento e o desenvolvimento futuro das nossas atividades. Não podemos assegurar a disponibilidade de capital adicional ou, se disponível, que o mesmo será obtido em condições satisfatórias. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das nossas atividades, o que pode prejudicar de maneira relevante as nossas atividades, a nossa situação financeira e os nossos resultados operacionais.

Aquisições de imóveis comerciais podem nos expor a contingências inesperadas que poderão nos causar um efeito adverso relevante.

Aquisições nos expõem a riscos de exposição a contingências referentes aos imóveis adquiridos ou passivos dos imóveis incorridos anteriormente à sua aquisição. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos são localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si. O processo de auditoria (*due diligence*) que conduzimos em relação a uma aquisição e quaisquer garantias contratuais ou indenizações que possamos receber dos vendedores de tais imóveis podem não ser suficientes para antecipar, nos proteger ou nos compensar por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Uma contingência significativa associada a qualquer de nossas aquisições pode nos causar um efeito adverso relevante.

Poderemos estar expostos a casos de rescisão contratual por parte de nossos locatários, bem como, casos de inadimplência.

Estruturamos as aquisições de nossos imóveis de forma a possibilitar o seu autofinanciamento, assegurando que as parcelas dos financiamentos sejam integralmente cobertas pelas receitas advindas de sua locação, sem necessidade de capital adicional. Assim, caso qualquer de nossos locatários rescinda o respectivo contrato de locação ou se torne inadimplente, seremos obrigados a utilizar recursos próprios ou recorrer a fontes de financiamento adicionais para cobrir as parcelas dos financiamentos relativos ao imóvel, o que poderá afetar adversamente nossos negócios e resultados operacionais.

Os contratos financeiros e outros instrumentos representativos de nossas dívidas estabelecem obrigações específicas, sendo que qualquer inadimplemento em decorrência da inobservância dessas obrigações pode acarretar o vencimento antecipado dessas obrigações e ter um efeito adverso para nós.

Celebramos diversos instrumentos financeiros, alguns dos quais exigem o cumprimento de obrigações específicas. Eventuais inadimplementos a esses instrumentos que não sejam sanados tempestivamente ou em relação aos quais os credores não renunciem seu direito de declarar antecipadamente vencidas as dívidas, poderão acarretar a decisão desses credores de declarar o vencimento antecipado das nossas dívidas representadas por referidos instrumentos, bem como podem resultar no vencimento antecipado de outros instrumentos financeiros de que somos parte. Nosso saldo devedor, em 31 de dezembro de 2009, era de R\$636,3 milhões. Para mais informações sobre nossos empréstimos e financiamentos, ver Seções "Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional – Capacidade de Pagamento da Companhia Relativamente aos seus Compromissos Financeiros" e "Endividamento" e "Atividades da Companhia - Contratos Relevantes - Contratos Financeiros", respectivamente, nas páginas 135, 135 e 174 deste Prospecto. Nossos ativos e fluxo de caixa podem não ser suficientes para pagar integralmente o saldo devedor de nossas obrigações nessas hipóteses, o que pode afetar adversamente e de forma relevante nossa condição financeira e nossa capacidade de conduzir nossos negócios.

Pretendemos aumentar nosso portfólio de imóveis comerciais até a conclusão dessa Oferta, o que poderá alterar a composição do nosso portfólio de imóveis e as nossas perspectivas de receitas e despesas em função de tal aumento.

De acordo com nossa estratégia de negócios, procuraremos expandir o nosso portfólio de imóveis comerciais durante os próximos meses, sendo provável que aquisições significativas dentro do nosso escopo de atuação sejam contratadas entre a data deste Prospecto e a data do Prospecto Definitivo, e tais aquisições serão incluídas apenas no Prospecto Definitivo. Eventuais alterações de nosso portfólio neste sentido, poderão nos impactar negativamente de diversas maneiras, especialmente (i) com a redução das margens de nossas operações, caso adquiramos imóveis cujos custos representem uma parcela percentual maior da receita do que aquela observada para o restante do portfólio existente na data deste Prospecto, (ii) aumento de nosso endividamento e, conseqüentemente, de nossa despesa financeira, uma vez que nosso modelo de negócio prevê o financiamento dos imóveis que adquirimos, e (iii) aumento de nossa exposição aos riscos inerentes à aquisição de novos imóveis, descritos nesta seção. Para uma descrição atualizada do nosso portfólio de imóveis, os investidores deverão ler com atenção o Prospecto Definitivo antes de aceitar a Oferta.

Danos não cobertos por nossos seguros poderão resultar em prejuízos para nossa Companhia, impactando de forma adversa nossos negócios.

Contratamos seguros para os nossos imóveis de acordo com práticas de mercado. Contudo, prejuízos decorrentes de eventos como guerra, terrorismo, caso fortuito e força maior podem não estar cobertos por nossas apólices. A ocorrência de qualquer dos eventos não cobertos nos termos de nossas apólices de seguro poderá gerar prejuízos significativos à nossa operação. Adicionalmente, poderemos ser responsabilizados judicialmente por eventuais danos causados a terceiros e, assim, obrigados a indenizar as respectivas vítimas, o que poderá ter um efeito adverso para nós.

Os interesses de nossos Administradores e determinados Colaboradores podem ficar excessivamente vinculados à cotação das ações ordinárias de nossa emissão, uma vez que sua remuneração baseia-se também em Planos de Opções de Compra Ações.

Nossos Administradores e alguns de nossos demais Colaboradores são beneficiários de nossos Planos de Opção de Compra de Ações. Em decorrência das opções de compra de ações outorgadas nos termos do Primeiro Plano de Opção de Compra de Ações e do Segundo Plano de Opção de Compra de Ações aprovados por nossos acionistas, e dos Programas de Opções de Compra de Ações criados no âmbito destes planos, quanto maior o valor de mercado de nossas Ações, maior será o potencial ganho para seus beneficiários e, conseqüentemente, a remuneração indireta adicional dos Colaboradores contemplados.

O fato de uma parcela relevante da remuneração de nossos Colaboradores estar intimamente ligada à geração dos nossos resultados e à performance das ações ordinárias de nossa emissão, pode levar a nossa Administração a dirigir nossos negócios e nossos Colaboradores a conduzir suas atividades com maior foco na geração de resultados no curto prazo, o que poderá não coincidir com os interesses dos nossos demais acionistas que tenham uma visão de investimento de longo prazo. Para mais informações sobre nossos Planos de Opções de Compra de Ações, ver seção "Administração e Conselho Fiscal – Planos de Opção de Compra de Ações", na página 191 deste Prospecto.

Somos uma companhia holding e dependemos dos resultados de nossas subsidiárias, que podem não nos ser distribuídos.

Somos uma companhia holding e nossa capacidade de cumprir nossas obrigações financeiras e distribuir dividendos a nossos acionistas dependerá de nosso fluxo de caixa e resultados de nossas subsidiárias, bem como da distribuição destes resultados a nós na forma de dividendos ou juros sobre o capital próprio. Não existe garantia de que quaisquer destes recursos nos será disponibilizado ou será suficiente para cumprir nossas obrigações financeiras e para a distribuição de dividendos a nossos acionistas.

Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil em função de sua convergência às práticas contábeis internacionais (IFRS) podem afetar adversamente nossos resultados.

Em 28 de dezembro de 2007, foi promulgada a Lei 11.638, alterada pela Lei 11.941, que modificou e introduziu novos dispositivos à Lei das Sociedades por Ações. Essas leis tiveram como principal objetivo atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das práticas contábeis

adotadas no Brasil com aquelas constantes nas normas internacionais de contabilidade que são emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB". A aplicação das referidas Leis é obrigatória para as demonstrações financeiras anuais dos exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2008. As mudanças que entraram em vigor em 2008 foram refletidas nos exercícios de 2007 e 2008 nas nossas demonstrações financeiras e estão descritas na nota explicativa nº 2 de nossas demonstrações financeiras. Além disso, a entrada em vigor de novas práticas contábeis, em especial aquelas relacionadas ao setor imobiliário, pode produzir impactos relevantes nas nossas demonstrações financeiras, com possível efeito em nosso resultado contábil, incluindo possíveis impactos nas bases de distribuição de dividendos e podem ainda afetar adversamente o cumprimento de índices financeiros relativos a contratos de financiamento.

Parte da regulamentação ou legislação para a convergência das regras contábeis no Brasil já foi aprovada, ou institui regime transitório de tributação, e a incerteza quanto ao efetivo impacto desta regulamentação ou legislação poderá prejudicar as nossas atividades e os nossos resultados operacionais. Além disso, a modificação de referidas práticas contábeis, em especial as relacionadas ao setor imobiliário, pode produzir impactos relevantes nas nossas demonstrações contábeis, com possível efeito em seu resultado contábil incluindo possíveis impactos nas bases de distribuição de dividendos.

RISCOS RELATIVOS AO SETOR IMOBILIÁRIO

Estamos expostos a riscos associados à incorporação imobiliária, construção, locação e venda de imóveis.

Nossos negócios incluem a compra, administração, locação e venda de imóveis comerciais, além da incorporação de empreendimentos imobiliários e construção de imóveis comerciais na modalidade *Built to Suit*. Além dos riscos que afetam o mercado imobiliário, de modo geral, tais como, interrupções de suprimento, volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, oscilações de demanda por imóveis e normas ambientais e de zoneamento, nossas atividades são especificamente e adversamente afetadas pelos seguintes riscos:

- conjuntura econômica do Brasil como um todo, incluindo fatores tais como desaceleração da economia, aumento das taxas de juros, flutuação do Real e instabilidade política, os quais podem prejudicar o crescimento do setor imobiliário;
- alterações na regulamentação vigente que impeçam ou restrinjam a correção monetária de nossos contratos de locação de acordo com taxas de inflação, conforme atualmente permitido;
- baixo grau de interesse dos locatários e compradores por novos projetos lançados ou o preço de venda ou do aluguel por unidade necessário para alugar ou vender todas as unidades podem ficar significativamente abaixo do esperado;
- percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das nossas propriedades e das áreas onde estão localizadas;
- redução de margens de lucro em função de aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- problemas relacionados à interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica;
- escassez de terrenos e imóveis bem localizados para a incorporação ou aquisição; e
- a falta de liquidez no mercado imobiliário, que pode prejudicar nossa eventual necessidade de alienação dos imóveis.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito material adverso na nossa condição financeira e resultados operacionais.

O setor imobiliário está sujeito a extensa regulamentação, que poderá implicar maiores despesas ou obstrução ao desenvolvimento de determinados empreendimentos, causando um efeito adverso para nós.

Nossas atividades estão sujeitas a leis federais, estaduais e municipais, assim como a regulamentos, autorizações e licenças aplicáveis, dentre outros, à construção, ao zoneamento, ao uso do solo, à proteção do meio-ambiente e do patrimônio histórico e à locação e condomínio, que afetam as nossas atividades. Somos obrigados a obter e renovar periodicamente licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais para desenvolver nossos empreendimentos.

Na hipótese de violação ou descumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, ou falha na sua obtenção ou renovação, poderemos vir a sofrer sanções administrativas, tais como imposição de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de outras penalidades civis e criminais.

Além disso, o poder público pode editar novas normas mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, incluindo as exigências ambientais, as normas de natureza tributária ou relacionadas às cláusulas contratuais acordadas com locatários, o que pode implicar em gastos adicionais para nós, de modo a adequar nossas atividades a estas regras. Qualquer ação nesse sentido por parte do poder público poderá ter um efeito adverso para nós.

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos nossos poderá dificultar a nossa capacidade em renovar nossas locações ou locar espaços para novos locatários, o que poderá requerer investimentos não programados, prejudicando nossos negócios, nossa condição financeira e nossos resultados operacionais.

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam nossos empreendimentos, por nossos atuais concorrentes ou por novos concorrentes, poderá impactar nossa capacidade de vender, locar ou de renovar a locação de espaços em nossos empreendimentos em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução em nosso fluxo de caixa e lucro operacional. Adicionalmente, o ingresso de novos concorrentes nas regiões em que operamos poderá demandar um aumento não planejado de investimentos em nossos empreendimentos, o que poderá impactar negativamente a nossa condição financeira e nossos resultados operacionais.

A elevada competitividade do setor imobiliário no Brasil poderá ocasionar uma redução do volume de nossas operações.

O setor imobiliário é altamente competitivo e fragmentado no Brasil, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes. Diversos empreendedores do setor imobiliário concorrem conosco na administração e exploração de empreendimentos imobiliários. Outros competidores, inclusive estrangeiros em alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente no segmento imobiliário no Brasil, aumentando ainda mais a concorrência no setor.

Se não formos capazes de responder às práticas e medidas adotadas por nossos concorrentes de modo imediato, nossa situação financeira e nossos resultados operacionais também podem vir a ser prejudicados de maneira relevante. Assim, na hipótese de agravamento desses fatores, uma diminuição no volume de nossas operações pode vir a ocorrer, influenciando negativamente nossos resultados.

Condições econômicas adversas nos locais onde estão localizados nossos empreendimentos podem afetar adversamente seus níveis de ocupação, locação e seu valor de mercado no caso de venda e, conseqüentemente, nos afetar adversamente.

Nossos resultados operacionais dependem da nossa capacidade de locar ou vender os espaços disponíveis nos imóveis que adquirimos ou incorporamos. Condições econômicas adversas nas regiões nas quais operamos e nas quais desejamos operar podem reduzir os níveis de ocupação, locação ou, no caso de venda, o valor de mercado de nossos empreendimentos, assim como restringir a possibilidade de aumentarmos o preço de nossas locações ou vendas. Se nossos imóveis não gerarem a receita suficiente para que possamos cumprir com as nossas obrigações, poderemos ser afetados adversamente.

Adicionalmente, o valor de mercado de nossos imóveis e terrenos está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa no valor desses empreendimentos e terrenos. Uma queda significativa no valor de mercado dos nossos imóveis e terrenos poderá nos afetar adversamente.

RISCOS RELATIVOS AO BRASIL

O Governo Federal exerceu e continua a exercer significativa influência na economia brasileira. Esse envolvimento, bem como a conjuntura política e econômica do Brasil, pode ter um efeito adverso para nós ou no preço de mercado de nossas ações.

A economia brasileira tem sido marcada por frequentes, e por vezes significativas, intervenções do Governo Federal, que freqüentemente modifica as políticas monetária, de crédito, fiscal e outras. As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas envolveram no passado, entre outras, aumentos nas taxas de juros, mudanças na política fiscal, controle de preço, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e os serviços importados. Não temos controle e não podemos prever quais medidas ou políticas o Governo Federal poderá adotar no futuro. Nossos negócios, condição financeira e resultados das operações, bem como o valor de mercado das nossas ações, podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública em nível federal, estadual e municipal, referentes a tarifas públicas e controles de câmbio, bem como de outros fatores, tais como:

- taxas de juros;
- controle no câmbio e restrições a remessas ao exterior;
- variações nas taxas de câmbio;
- inflação;
- liquidez nos mercados financeiro e de capitais doméstico e internacional;
- política fiscal e regime tributário; e
- medidas de natureza diplomática política, social e econômica que ocorram ou possam afetar o Brasil.

Um exemplo recente de modificação legal foi a imposição de IOF/Câmbio sobre os valores ingressados no País por investidores não residentes no País para aplicações no mercado financeiro e de capitais, à alíquota de 2%, a partir de 20 de outubro de 2009. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e dos valores mobiliários emitidos no exterior por companhias brasileiras. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as nossas atividades, os nossos resultados operacionais e o valor de mercado de nossas Ações.

Esforços do governo para combater a inflação podem retardar o crescimento da economia brasileira e prejudicar nossos negócios.

No passado, o Brasil sofreu taxas de inflação extremamente altas e, conseqüentemente, adotou políticas monetárias que resultaram em uma das maiores taxas reais de juros do mundo. Entre 2004 e dezembro de 2009, a Taxa SELIC variou entre 19,25% e 8,75% ao ano. A inflação e as medidas adotadas pelo governo brasileiro para combatê-la, principalmente por meio do Banco Central, tiveram e podem voltar a ter efeitos consideráveis sobre a economia brasileira e sobre nossos negócios. As rigorosas políticas monetárias com altas taxas de juros podem restringir o crescimento do Brasil e a disponibilidade de crédito. De modo inverso, políticas governamentais e monetárias mais brandas e a diminuição das taxas de juros podem desencadear aumentos das taxas inflacionárias e, em conseqüência, a volatilidade do crescimento e a necessidade de súbitos e significativos aumentos das taxas de juros. Além disso, podemos não ter condições de ajustar os preços praticados para compensar os efeitos da inflação em nossa estrutura de custos. Qualquer destes fatores poderia afetar nossos negócios negativamente.

RISCOS RELATIVOS ÀS AÇÕES ORDINÁRIAS DE NOSSA EMISSÃO

As ações ordinárias de nossa emissão nunca foram negociadas em bolsa, e por isso um mercado ativo para tais ações pode não se desenvolver e as cotações das ações ordinárias de nossa emissão podem cair em seguida à Oferta.

Antes da Oferta, as ações ordinárias de nossa emissão não eram negociadas em bolsa de valores. Embora tenhamos obtido aprovações para listar as ações ordinárias de nossa emissão na BM&FBOVESPA, um mercado ativo e líquido de negociação pode não se desenvolver ou, se for desenvolvido, pode não conseguir se manter. O mercado de valores mobiliários no Brasil é significativamente menor, menos líquido, mais volátil e mais concentrado que os principais mercados internacionais de valores mobiliários, como aquele dos Estados Unidos. As dez maiores ações em termos de volume de negociação responderam por aproximadamente 54,9% de todas as ações negociadas na BM&FBOVESPA no ano de 2009. Tais características de mercado podem limitar de forma significativa a capacidade dos detentores das ações ordinárias de nossa emissão de vendê-las pelo preço e no momento em que desejarem, o que pode afetar de forma significativa o preço de mercado das ações ordinárias de nossa emissão. Se um mercado ativo e líquido de negociação não for desenvolvido ou mantido, o preço de negociação das ações ordinárias de nossa emissão pode ser negativamente impactado.

A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no processo de fixação do Preço por Ação, mediante a participação deste no Procedimento de Bookbuilding poderá impactar adversamente a formação do Preço por Ação, e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das ações ordinárias de nossa emissão no mercado secundário.

O Preço por Ação será fixado após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. Poderá ser aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, no processo de fixação do Preço por Ação, mediante a participação destes no Procedimento de *Bookbuilding*, até o limite máximo de 15% do valor da Oferta. Caso não seja verificado excesso de demanda superior a um terço das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações do Lote Suplementar e as Ações Adicionais), será permitida a colocação de Ações aos Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas. A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação do Preço por Ação, e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das ações ordinárias de nossa emissão no mercado secundário.

A venda de um número significativo de ações de nossa emissão após a Oferta pode afetar de forma negativa as cotações de nossas ações.

Durante o prazo de 180 dias contados da data de publicação do Anúncio de Início, nossos acionistas, os membros do nosso Conselho de Administração e os membros da nossa Diretoria, exceto mediante prévio consentimento por escrito dos Coordenadores e dos Agentes de colocação Internacional e observadas determinadas outras exceções, estaremos obrigados a não emitir, ofertar, vender, contratar a venda, onerar, emprestar, outorgar qualquer opção de compra, vender a descoberto ou de outra forma dispor ou outorgar qualquer direito, ou protocolar ou fazer com que seja protocolado, qualquer pedido de registro, nos termos do Securities Act ou da legislação brasileira, ou realizar qualquer operação de derivativos, com relação a quaisquer ações de nossa emissão ou quaisquer valores mobiliários conversíveis, permutáveis ou exercíveis em ações de nossa emissão de que sejamos titulares na data do Prospecto Definitivo. A restrição acima não será aplicável com relação exclusivamente a nós em operações que representem acréscimo de ativos imobiliários, inclusive aquisição de participações societárias em sociedades do setor imobiliário, operações de incorporação, incorporação de ações, permuta de ações ou operações similares, desde que tal operação não envolva uma oferta pública de ações ordinárias de nossa emissão ou de valores mobiliários representativos ou conversíveis em ações ordinárias de nossa emissão.

Adicionalmente, nos termos do Regulamento do Novo Mercado, nos seis meses subsequentes à data de publicação do Anúncio de Início da primeira distribuição pública das ações ordinárias de nossa emissão, os Acionistas Signatários, os membros do nosso Conselho de Administração e os membros da nossa Diretoria não poderão vender e/ou ofertar à venda quaisquer das ações ordinárias de nossa emissão ou derivativos destas de que sejam titulares imediatamente após a efetivação da Oferta. Após esse período inicial de seis meses, os Acionistas Signatários, os membros do nosso Conselho de Administração e os membros da nossa Diretoria não poderão, por mais seis meses, vender e/ou ofertar à venda mais do que 40% das ações ordinárias de nossa emissão e derivativos destas de que sejam titulares imediatamente após efetivação da Oferta. Após o término

do prazo acima previsto, tais ações ordinárias de nossa emissão estarão disponíveis para venda. A venda ou a percepção da possibilidade de venda de volume substancial de ações ordinárias de nossa emissão podem prejudicar o preço de mercado das ações ordinárias de nossa emissão.

Podemos vir a precisar de capital adicional no futuro, através da emissão de ações ou de valores mobiliários conversíveis em ações, ou adquirir outras sociedades mediante fusão ou incorporação, o que poderá resultar em uma diluição da participação do investidor no nosso capital social.

Podemos vir a ter que captar recursos adicionais no futuro através de operações de emissão pública ou privada de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações de nossa emissão. Qualquer captação de recursos através da distribuição pública de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações de nossa emissão pode ser realizada com a exclusão do direito de preferência dos nossos acionistas antigos, incluindo os investidores nas nossas Ações. Adicionalmente, podemos realizar aquisições mediante a incorporação de outras sociedades, nossa incorporação em outras sociedades ou nossa fusão, o que resultaria em aumento de capital com a emissão de novas ações, sem que nossos acionistas antigos, incluindo os investidores, tenham direito de preferência para subscrevê-las. Qualquer destas situações pode resultar na diluição da participação do referido investidor nas nossas Ações.

Nosso estatuto social contém disposições que podem impedir a aquisição da nossa Companhia por um terceiro e impedir ou postergar transações que poderão ser do interesse dos investidores.

Nosso Estatuto Social contém disposições cujo objetivo é evitar a concentração de nossas Ações em qualquer grupo pequeno de investidores por meio da promoção de uma base acionária mais dispersa. Uma dessas disposições exige que qualquer acionista adquirente (conforme definido em nosso Estatuto Social, anexo ao presente Prospecto) que adquira ou se torne titular, exceto em determinado acréscimo involuntário de participação, conforme previsto em nosso Estatuto Social, de (i) ações de nossa emissão que representem 20% do nosso capital social, (ii) derivativos liquidáveis em ações de nossa emissão e/ou mediante pagamento em moeda corrente, negociados em bolsa, mercado organizado ou privadamente, que sejam referenciados em ações ou qualquer outro valor mobiliário de nossa emissão e que dêem direito a ações de nossa emissão representando 20% ou mais das ações em que se divide nosso capital social, ou (b) que dêem direito ao recebimento de valor correspondente a 20% ou mais das ações de nossa emissão; ou (iii) certos outros direitos de natureza societária sobre quantidade igual ou superior a 20% do total de ações de nossa emissão ou que possam resultar na aquisição de ações de nossa emissão em quantidade igual ou superior a 20% do total de ações em que se divide nosso capital social; deverá efetuar, em até 60 dias da data dessa aquisição ou evento que tenha resultado na aquisição desse percentual, uma OPA para totalidade das nossas ações de nossa emissão ao preço determinado em nosso Estatuto Social. Esta disposição poderá ter o efeito de desencorajar, deter ou até mesmo impedir nossa fusão com outra companhia ou a aquisição por outra companhia, incluindo transações nas quais o investidor poderá receber um ágio sobre o valor de mercado de nossas Ações. Da mesma forma, referida disposição estatutária poderá possibilitar a manutenção ou perpetuação dos membros de nossa Administração nomeados e eleitos por acionistas que detenham parcela menos preponderante de nosso capital social.

Os detentores das nossas Ações podem não receber dividendos ou juros sobre o capital próprio.

De acordo com o nosso Estatuto Social, devemos pagar aos nossos acionistas, no mínimo, 25% do nosso lucro líquido anual, calculado e ajustado nos termos da Lei das Sociedades por Ações, sob a forma de dividendos ou juros sobre o capital próprio. O lucro líquido pode ser capitalizado, utilizado para compensar prejuízo ou retido nos termos previstos na Lei das Sociedades por Ações e pode não ser disponibilizado para o pagamento de dividendos ou juros sobre o capital próprio. Além disso, a Lei das Sociedades por Ações permite que uma companhia aberta, como nós, suspenda a distribuição obrigatória de dividendos em determinado exercício social, caso o Conselho de Administração informe à Assembleia Geral Ordinária que a distribuição seria incompatível com a nossa situação financeira.

Somos uma empresa de Controle Difuso, não possuímos um acionista controlador ou Grupo de Acionistas titular de mais que 50% do nosso capital votante, o que pode nos deixar suscetíveis a alianças entre acionistas, conflitos entre acionistas e outros eventos decorrentes da ausência de um acionista controlador ou Grupo de Acionistas titular de mais que 50% do capital votante.

Não possuímos um acionista controlador ou Grupo de Acionistas titular de mais que 50% do nosso capital votante. Não há uma prática estabelecida no Brasil de companhia aberta sem acionista controlador titular da maioria do capital votante. Pode ser que se formem alianças ou acordos entre os novos acionistas, o que poderia ter o mesmo efeito de ter um Grupo de Acionistas. Caso surja um Grupo de Acionistas e este passe a deter o poder decisório da nossa Companhia, podemos sofrer mudanças repentinas e inesperadas das nossas políticas corporativas e estratégias, inclusive através de mecanismos como a substituição dos nossos Administradores. Além disso, pode ser que a nossa Companhia fique mais vulnerável a tentativas hostis de aquisição de controle, e a conflitos daí decorrentes.

Adicionalmente, nossos acionistas podem vir a alterar ou excluir estas mesmas disposições do nosso Estatuto Social que prevêem a realização de oferta pública de aquisição de ações por acionista que se torne titular de 20% do nosso capital social e, em seguida, descumprir sua obrigação de realizar uma oferta pública de aquisição de ações na forma exigida pelo nosso Estatuto Social.

A ausência de um acionista ou grupo controlador titular de mais que 50% do nosso capital votante poderá também dificultar certos processos de tomada de decisão, pois poderá não ser atingido o quorum mínimo exigido por lei para determinadas deliberações. Caso não tenhamos um acionista controlador titular da maioria absoluta do nosso capital votante, nossos acionistas poderão não gozar da mesma proteção conferida pela Lei das Sociedades por Ações contra abusos praticados por outros acionistas e, em consequência, poderão ter dificuldade em obter a reparação dos danos causados. Qualquer mudança repentina ou inesperada na nossa equipe de administradores, em nossa política empresarial ou direcionamento estratégico, tentativa de aquisição de controle ou qualquer disputa entre acionistas concernentes aos seus respectivos direitos podem afetar adversamente os nossos negócios e os nossos resultados operacionais.

Estamos realizando uma oferta pública de distribuição de Ações no Brasil com esforços de colocação no exterior, o que poderá nos deixar expostos a riscos relativos a uma oferta de valores mobiliários no Brasil e no exterior. Os riscos relativos a ofertas de valores mobiliários no exterior são potencialmente maiores do que os riscos relativos a uma oferta de valores mobiliários no Brasil.

A Oferta compreende a distribuição pública primária e secundária das Ações no Brasil, sob a coordenação dos Coordenadores, em mercado de balcão não organizado, nos termos da Instrução CVM 400 e demais disposições legais aplicáveis, com esforços de colocação no exterior, pelos Agentes de Colocação Internacional, para Investidores Estrangeiros, respeitada a legislação vigente no país de domicílio de cada investidor, por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pelo CMN, pelo Banco Central e pela CVM.

De acordo com o Contrato de Distribuição e o Contrato de Colocação Internacional, obrigamo-nos a indenizar os Coordenadores e os Agentes de Colocação Internacional em certas circunstâncias e contra determinadas contingências. Adicionalmente, somos parte do Contrato de Colocação Internacional, que regula os esforços de colocação de Ações no exterior. O Contrato de Colocação Internacional apresenta uma cláusula de indenização em favor dos Agentes de Colocação Internacional para indenizá-los caso eles venham a sofrer perdas no exterior por conta de incorreções relevantes ou omissões relevantes no Contrato de Colocação Internacional ou no *Offering Memorandum*. Caso os Agentes de Colocação Internacional venham a sofrer perdas no exterior em relação a essas questões, eles poderão ter direito de regresso contra nós por conta desta cláusula de indenização. Adicionalmente, o Contrato de Colocação Internacional possui declarações específicas em relação à observância de isenções das leis de valores mobiliários dos Estados Unidos, as quais, se descumpridas, poderão dar ensejo a outros potenciais procedimentos judiciais.

Os esforços de colocação das Ações no exterior nos expõem a normas relacionadas à proteção de investidores estrangeiros por conta de incorreções ou omissões relevantes no *Offering Memorandum*, inclusive no que tange aos riscos de potenciais procedimentos judiciais por parte de investidores e autoridades regulatórias como a SEC.

Nos casos previstos acima, procedimentos judiciais poderão ser iniciados contra nós no Brasil e/ou exterior. Esses procedimentos judiciais no exterior, em especial nos Estados Unidos, poderão envolver valores

substanciais, em decorrência do critério utilizado nos Estados Unidos para o cálculo das indenizações devidas nesses processos. Além disso, devido ao sistema processual dos Estados Unidos, as partes envolvidas em um litígio são obrigadas a arcar com altos custos na fase inicial do processo, o que é oneroso para companhias sujeitas a tais processos mesmo que fique provado que nenhuma improbidade foi cometida.

Nossa eventual condenação em um processo no exterior em relação a incorreções ou omissões relevantes no *Offering Memorandum*, se envolver valores elevados, poderá ter um efeito adverso relevante para nós.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Estimamos receber recursos líquidos provenientes da venda de nossas Ações na Oferta Primária de R\$883.200.000,00 (ou R\$966.011.152,00 considerando o exercício da Opção de Lote Suplementar e as Ações Adicionais), após dedução das comissões de distribuição e dos tributos a serem pagos por nós. Esta estimativa é baseada no Preço por Ação de R\$16,00, que é o ponto médio da faixa indicativa do Preço por Ação.

Planejamos utilizar os recursos líquidos para investir na aquisição e incorporação de imóveis comerciais, na modernização de imóveis por meio de Retrofit, e no reforço do nosso capital de giro para nossas atividades. Veja "Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional – Liquidez e Recursos de Capital", na página 118 deste Prospecto.

A tabela abaixo indica os percentuais aproximados da destinação que pretendemos dar aos recursos líquidos provenientes da Oferta:

Destinação	Valores Estimados⁽¹⁾	Percentual
Aquisição de Imóveis e/ou de empresas detentoras de imóveis	750.720.000,00	85%
Desenvolvimento ou Incorporação	132.480.000,00	15%
Total	883.200.000,00	100%

⁽¹⁾ Estimativa baseada no Preço por Ação de R\$16,00, que é o ponto médio da faixa indicativa do Preço por Ação.

Conforme demonstrado na tabela acima, investiremos 85% dos recursos obtidos por meio da Oferta Primária em aquisições de imóveis comerciais e operações *Built to Suit*, diretamente ou mediante a aquisição das sociedades proprietárias dos imóveis, conforme o caso. Estamos em negociações avançadas para aquisição de diversos imóveis, entretanto, ainda não temos uma posição definida sobre quais ativos de fato iremos adquirir e nem quanto tempo tais negociações levarão para serem finalizadas. Os 15% restantes dos recursos líquidos obtidos por meio da Oferta Primária serão utilizados para o desenvolvimento ou incorporação de imóveis comerciais.

Em linha com nossa política corporativa, não adquirimos, nem adquiriremos, imóveis de partes relacionadas. A alocação dos nossos investimentos é influenciada pelo comportamento do mercado em que atuamos.

O comportamento futuro deste mercado não pode ser determinado com precisão neste momento. Desta forma, os valores estimados da destinação dos recursos líquidos provenientes da Oferta podem ser alterados, uma vez que dependem das oportunidades de investimento que podemos perceber.

Para informações adicionais sobre o impacto dos recursos líquidos que receberemos em decorrência da Oferta em nossa situação patrimonial, veja a coluna "Após a Oferta" na tabela constante da seção "Capitalização", na página 102. Em suma, registraremos um aumento em nosso nível de caixa após a Oferta. O recebimento de recursos líquidos da Oferta não impactará, imediatamente, nossos resultados. Para uma descrição dos impactos dos custos incorridos com a oferta, veja "Discussão e Análise da Administração sobre a situação Financeira e o Resultado Operacional – Impacto dos Custos Incorridos com a Oferta no Resultado da Companhia", na página 137 deste Prospecto.

Um aumento (redução) de R\$1,00 no Preço por Ação, aumentaria (reduziria) o valor dos recursos líquidos a serem por nós captados em decorrência da Oferta em aproximadamente R\$55.200.000,00.

CAPITALIZAÇÃO

A tabela a seguir descreve nossa capitalização total (definida como endividamento de curto e longo prazo mais patrimônio líquido) em 31 de dezembro de 2009, em base histórica real conforme ajustado de modo a refletir eventos recentes e o recebimento de R\$883.200.000,00 em recursos líquidos da Oferta Primária (sem o desconto das despesas), sem considerar as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar. Para maiores informações sobre os nossos eventos recentes, veja a seção "Sumário da Companhia – Eventos Recentes", na página 46 deste Prospecto.

Os potenciais investidores devem ler esta tabela em conjunto com as Seções "Informações Financeiras Seleccionadas", "Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional" nas páginas 112 e 115 deste Prospecto, respectivamente.

	31 de dezembro de 2009	31 de dezembro de 2009	31 de dezembro de 2009
	(Histórico)	(Ajustado)⁽²⁾	(Após a Oferta)⁽²⁾
		<i>(em milhares de reais)</i>	
Caixa e Equivalentes de Caixa	89.373	161.579	1.044.779
Empréstimos e Financiamentos			
Empréstimos / Financiamentos de Curto Prazo	79.860	93.125	93.125
Empréstimos / Financiamentos de Longo Prazo	556.457	662.731	662.731
Total do Patrimônio Líquido	930.419	930.419	1.813.619
Capitalização Total⁽³⁾	1.566.736	1.686.275	2.569.745

⁽¹⁾ Capitalização total corresponde à soma de empréstimos e financiamentos e o total do patrimônio líquido nas datas indicadas.

⁽²⁾ Ajustado para refletir os efeitos dos seguintes eventos sobre nossa capitalização: (i) ingresso de caixa relativo à venda do Edifício Generali em 4 de fevereiro de 2010, (ii) ingresso de caixa relativo ao financiamento da aquisição do DP Louveira I e II em 11 de janeiro de 2010, (iii) dispêndio de caixa relativo à aquisição do DP Araucária em 22 de janeiro de 2010 e (iv) contratação de dívida de curto prazo e longo prazo para financiamento da aquisição do DP Louveira em 11 de janeiro de 2010.

⁽³⁾ Assumindo que receberemos recursos líquidos de aproximadamente R\$883.200.000,00 milhões com a Oferta, após a dedução das comissões que antecipamos ter de pagar nos termos do Contrato de Distribuição, com base em um Preço por Ação de R\$16,00 que é o ponto médio da faixa de preço indicada na capa deste Prospecto, considerando o não exercício total ou parcial da Opção do Lote Suplementar.

Um aumento (redução) de R\$1,00 no Preço por Ação de R\$16,00, que é o ponto médio da faixa de preços indicada na capa deste Prospecto, aumentaria (reduziria) o valor do nosso patrimônio líquido em R\$55.200.000,00 milhões. O valor de nosso patrimônio líquido contábil após a conclusão da Oferta e os ajustes dela decorrentes está sujeito, ainda, a alterações do Preço por Ação e dos termos e condições gerais da Oferta, que somente serão conhecidos após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

DILUIÇÃO

Os investidores que participarem desta Oferta sofrerão diluição imediata de seu investimento, calculada pela diferença entre o Preço por Ação pago pelos investidores nesta Oferta e o valor patrimonial contábil por ação imediatamente após a Oferta.

Em 31 de dezembro de 2009, o valor do nosso patrimônio líquido era de R\$930,4 milhões e o valor patrimonial por ação ordinária de nossa emissão correspondia, na mesma data, a R\$11,40 por ação ordinária de nossa emissão. Esse valor patrimonial representa o valor contábil total de nosso patrimônio líquido dividido pelo número total de nossas ações ordinárias na data deste Prospecto, já considerando os efeitos do grupamento de ações aprovado por nosso acionistas em 3 de fevereiro de 2010.

A tabela abaixo apresenta os preços de emissão de ações emitidas por nós antes da Oferta desde nossa constituição.

Data da Alteração	Valor do Capital Social⁽¹⁾ (Em reais)	Valor da Alteração (Em reais)	Origem da Alteração	Quantidade de Ações/Quotas Emitidas⁽²⁾ (Unidades)	Preço da Ação/Quota na Emissão (Reais)
19/01/2003	27.262,00	1,00	Subscrição Particular em Dinheiro	1	1,00
15/11/2006	64.368,00	37.869,96	Subscrição Particular em Dinheiro	37.862	1,00
11/12/2006	63.168,00	(1.200,00)	Cisão parcial/redução do Capital	0	0,00
22/12/2006	53.959.955,00	53.896.787,00	Subscrição Particular em Dinheiro	25.000.000	2,16
16/04/2007	55.039.605,00	1.079.650,00	Subscrição Particular em Dinheiro	500.000	2,16
10/05/2007	106.605.705,00	51.566.100,00	Subscrição Particular em Dinheiro	23.890.911	2,16
19/06/2007	203.745.405,00	97.139.700,00	Subscrição Particular em Dinheiro	45.005.268	2,16
27/07/2007	300.920.805,12	97.175.400,00	Subscrição Particular em Dinheiro	45.173.167	2,16
18/09/2007	300.920.843,11	37,99	Subscrição Particular em Dinheiro	18	2,11
18/12/2007	305.695.870,58	4.775.027,47	Exercício de Bônus de Subscrição	2.500.000	1,91
18/12/2007	305.789.773,91	93.903,33	Exercício de Bônus de Subscrição	50.000	1,88
18/12/2007	310.260.289,12	4.470.515,21	Exercício de Bônus de Subscrição	2.389.091	1,87
18/12/2007	318.639.184,22	8.378.895,10	Exercício de Bônus de Subscrição	4.500.527	1,86
18/12/2007	327.000.356,81	8.361.172,59	Exercício de Bônus de Subscrição	4.571.317	1,85
19/12/2007	597.033.056,81	230.032.700,00	Subscrição Particular em Dinheiro	87.278.150	3,09
29/08/2008	597.422.474,36	389.417,55	Exercício de Opções de Compra	230.252	1,69
31/07/2009	598.309.853,76	887.379,40	Exercício de Opções de Compra	432.868	2,05
06/10/2009	819.209.853,76	220.900.000,00	Subscrição Particular em Dinheiro	84.961.539	2,60
03/02/2010	819.209.899,36	45,60	Subscrição Particular em Dinheiro	16	2,85

⁽¹⁾ Após a respectiva alteração.

⁽²⁾ Informação em bases históricas (i.e. quantidade de ações efetivamente emitidas à época), sem considerar os efeitos do grupamento de ações aprovado por nossos acionistas em assembleia geral extraordinária realizada em 3 de fevereiro de 2010, à razão de 4 para 1. Veja "Descrição do Capital Social – Histórico do Capital Social", na página 209 deste Prospecto.

Após considerarmos o efeito da venda das Ações pelo ponto médio da faixa indicativa do Preço por Ação de R\$16,00, após dedução das comissões de distribuição, estimadas em R\$46,0 milhões, a serem pagas por nós, nosso patrimônio líquido estimado na data deste Prospecto seria de aproximadamente R\$1.813,6 milhões, representando um valor de R\$13,04 por ação ordinária de nossa emissão. Isso significaria um aumento imediato no valor do nosso patrimônio líquido por ação ordinária de nossa emissão de R\$1,64 por ação ordinária de nossa emissão para os acionistas existentes, e uma diluição imediata no valor do nosso patrimônio líquido por ação ordinária de nossa emissão de 18,5% por ação ordinária de nossa emissão para novos investidores que investirem em nossas Ações. Essa diluição representa a diferença entre o Preço por Ação e o valor patrimonial contábil por ação ordinária de nossa emissão imediatamente após a Oferta.

O quadro a seguir ilustra a diluição por ação ordinária de nossa emissão após a Oferta.

Preço por Ação ⁽¹⁾	R\$
Valor Patrimonial por Ação na Data deste Prospecto	16,00
Aumento no valor patrimonial por Ação para os atuais acionistas	11,40
Valor Patrimonial por Ação após a Oferta	1,64
Diluição por Ação para novos investidores	13,04
Percentual de diluição imediata resultante da Oferta	2,96
	18,5%

⁽¹⁾ Valor calculado com base no ponto médio da faixa indicativa do Preço por Ação, indicado na capa deste Prospecto.

O Preço por Ação não guarda relação com o valor patrimonial e será fixado com base no Procedimento de *Bookbuilding* a ser realizado junto aos Investidores Institucionais.

Na Oferta, considerando o exercício da Opção de Lote Suplementar, nossos atuais acionistas que optarem por não subscrever o montante proporcional de ações ordinárias de nossa emissão necessário à manutenção da respectiva participação no nosso capital social, sofrerão uma diluição acionária imediata, passando de, aproximadamente, 48% de participação no nosso capital total para 43% de participação.

Um aumento (diminuição) de R\$1,00 no Preço por Ação de R\$16,00, que é o ponto médio da faixa de preços indicada na capa deste Prospecto, aumentaria (reduziria) (i) nosso valor patrimonial por Ação em R\$0,40; e (ii) a diluição do valor patrimonial de nossas Ações para novos acionistas seria no montante de R\$3,57 por ação, depois de deduzidas comissões devidas por nós no âmbito da Oferta, e sem considerar as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar.

Para informações detalhadas acerca das alterações introduzidas no nosso capital social nos últimos anos, veja seção "Descrição do Capital Social – Histórico do Capital Social", na página 209 deste Prospecto.

OPÇÕES E OUTROS INSTRUMENTOS CONVERSÍVEIS EM AÇÕES

Exceto pelo Primeiro Plano de Opção de Compra de Ações e o Segundo Plano de Opção de Compra de Ações, abaixo descritos, não dispomos de quaisquer opções, dívidas conversíveis ou outros títulos ou acordos em aberto que possam requerer a emissão de ações adicionais de nossa Companhia.

Caso todas as opções outorgadas no âmbito dos planos descritos a seguir, os investidores que investirem em nossas Ações no âmbito da Oferta sofreriam uma diluição no valor do patrimônio líquido por ação ordinária de nossa emissão de 1,2%, considerando o valor do nosso patrimônio líquido após a oferta descrito nesta seção. Todas as informações contidas nesta seção já consideram os efeitos do grupamento de ações aprovado em 03 de fevereiro de 2010, à razão de 4 para 1. Veja "Descrição do Capital Social – Histórico do Capital Social", na página 209 deste Prospecto.

Planos de Opção de Compra de Ações

Primeiro Plano de Opção de Compra de Ações

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 16 de abril de 2007, nossos acionistas aprovaram o Primeiro Plano de Opção de Compra de Ações, por meio do qual determinados Colaboradores puderam receber opções de compra de ações a serem aprovadas periodicamente por nosso Conselho de Administração em montante equivalente a até 10% de nosso capital social na data de outorga da opção. Nos termos do disposto no artigo 171, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, nossos acionistas não terão preferência na outorga e no exercício de opção de compra de nossas Ações.

Nos termos do Primeiro Plano de Opção de Compra de Ações, o Conselho de Administração ou, por opção deste, um Comitê composto por três membros (sendo pelo menos um deles necessariamente membro titular ou suplente do Conselho de Administração), poderá criar, periodicamente, "Programas de Opção de Compra de Ações", definindo os respectivos beneficiários, o número total de ações objeto de outorga, os prazos para o exercício da opção e eventuais restrições às ações recebidas em virtude do exercício da opção. Na data deste Prospecto haviam sido exercidas 165.780 opções, outorgadas no âmbito do Primeiro Plano de Opções de Compra de Ações e seus respectivos Programas de Opção de Compra de Ações do ano de 2007. Encontram-se em aberto 3.323.454 opções, das quais 1.229.915 podem ser exercidas imediatamente por seus titulares. O eventual exercício de todas estas opções levará uma diluição para os investidores que adquirirem opções na Oferta de 1% no caso de opções em aberto e 0,4% no caso de opções que podem ser exercidas imediatamente.

Finalmente, conforme o regulamento do Primeiro Plano de Opção de Compra de Ações, o preço de emissão, ou preço de compra, este último caso optemos por utilizar ações em tesouraria para fazer face ao exercício das opções, será o contravalor em moeda corrente nacional equivalente a US\$4,00 a ser devidamente corrigido conforme o índice determinado pelo Conselho de Administração ou pelo Comitê. O Preço de Exercício das opções não exercidas será deduzido do valor por ação dos dividendos pagos pela Companhia a partir da data da outorga.

Programas de Opções de Compra de Ações para o Ano de 2007

No âmbito do Primeiro Plano de Opção de Compra de Ações, nosso Conselho de Administração aprovou em 17 de julho de 2007 e 31 de agosto de 2007, respectivamente, o primeiro e o segundo Programas de Opção de Compra de Ações para o ano de 2007, contemplando até 3.489.233 opções, bem como o preço e demais condições de exercício das correspondentes opções, sendo beneficiários os membros da Diretoria da Companhia.

Nos termos dos Programas de Opção de Compras de Ações aprovados, os beneficiários deverão, necessariamente, destinar pelo menos 50% da parcela da gratificação anual recebida a título de bônus, dividendos ou participação nos nossos lucros, por nós atribuído, líquida de IRPJ e outros encargos incidentes, para adquirir ações decorrentes de opções cujo prazo inicial de carência já tenha decorrido, sob pena de extinção da opção cujo prazo inicial de carência tenha decorrido no mesmo ano do pagamento do bônus.

Os lotes anuais poderão ser exercidos total ou parcialmente até o prazo final e extintivo de dez anos, contados a partir da data do término do prazo inicial de carência do quinto e último lote anual. Após o decurso desse prazo, o beneficiário perderá o direito ao exercício da opção.

A opção outorgada aos membros da Administração deverá ser exercida a partir de 17 de julho de 2008 para o primeiro Programa de Opção de Compra de Ações, e a partir de 31 de agosto de 2008 para o segundo, em cinco lotes anuais iguais, cada qual equivalente a 20% do total da opção concedida.

Diluição Societária dos Programas de Opção de Compra de Ações de 2007

Conforme previsto nos Programas de Opção de Compra de Ações, aprovados até a data deste Prospecto no âmbito do Primeiro Plano de Opção de Compra de Ações, o período de aquisição do direito relativo às opções outorgadas (*vesting period*) é de cinco anos. Não obstante, apenas para fins de análise dos efeitos de diluição societária relacionada ao exercício das opções do Primeiro Plano de Opção de Compra de Ações, caso a totalidade das opções fossem exercidas na data de cada Programa de Opção de Compra de Ações, verificaríamos uma diluição de 10% do nosso capital social e, nessa mesma proporção, da participação acionária de cada um de nossos acionistas nesta data.

Diluição Econômica dos Programas de Opção de Compra de Ações de 2007

Conforme previsto nos Programas de Opção de Compra de Ações do ano de 2007, aprovados até a data deste Prospecto no âmbito do Primeiro Plano de Opção de Compra de Ações, o preço de exercício (*strike price*) das opções outorgadas é o contravalor em Reais equivalente a US\$4,00, corrigido pelo valor da Libor de 6 meses, que correspondia em 31 de dezembro de 2009, a R\$7,47. O exercício das opções de compra de ações outorgadas sob os Programas de Opção de Compra de Ações para o ano de 2007, resultaria no aumento de nosso capital social em aproximadamente R\$24,8 milhões, o que, conseqüentemente, aumentaria nosso Patrimônio Líquido para aproximadamente R\$1.838,4 milhões e levaria o valor patrimonial das ações de nossa emissão para ação R\$12,91, o que resultaria em uma diluição patrimonial de R\$0,13 por ação ordinária de nossa emissão.

Segundo Plano de Opções de Compra de Ações

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 30 de abril de 2008, nossos acionistas aprovaram o Segundo Plano de Opção de Compra de Ações, por meio do qual determinados Colaboradores podem receber opções de compra de Ações que venham a ser aprovadas periodicamente por nosso Conselho de Administração, sendo que o número total de opções não poderá ultrapassar o limite máximo de 10% do total de ações de nossa emissão. Para efeito desse limite, será considerado o somatório de todas as ações de nossa emissão, incluídas as ações que venhamos a emitir em decorrência do exercício das opções outorgadas no âmbito deste plano e do Primeiro Plano de Opções de Compra de Ações, como se tais opções tivessem sido exercidas. Nos termos do disposto no artigo 171, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, nossos acionistas não terão preferência na outorga e no exercício de opção de compra de nossas ações.

Nos termos do Segundo Plano de Opção de Compra de Ações, o Conselho de Administração ou, por opção deste, um Comitê composto por três membros (sendo pelo menos um deles necessariamente membro titular ou suplente do Conselho de Administração), poderá criar, periodicamente, "Programas de Opção de Compra de Ações", definindo os respectivos beneficiários, o número total de ações objeto de outorga, os prazos para o

exercício da opção e eventuais restrições às ações recebidas em virtude do exercício da opção. O preço de exercício das opções não exercidas será deduzido do valor por ação dos dividendos pagos pela Companhia a partir da data da outorga. Até a data deste Prospecto, não haviam sido exercidas quaisquer opções outorgadas no âmbito do Segundo Plano de Opções de Compra de Ações e seus respectivos Programas de Opção de Compra de Ações. Encontram-se em aberto 1.051.779 opções, das quais 210.357 podem ser imediatamente exercidas por seus titulares. O eventual exercício de todas essas opções não levará a uma diluição para os investidores que adquirirem opções na Oferta, uma vez que os efeitos do exercício de tais opções não resultaria em uma redução no valor patrimonial das ações após a Oferta.

As opções outorgadas sob esse plano deverão ser exercidas pelos beneficiários em cinco lotes anuais, iguais, a contar da outorga, cada qual equivalente a 20% do total da opção concedida. Os lotes anuais poderão ser exercidos total ou parcialmente sempre entre o 5º e o 35º (inclusive) dia subsequente à divulgação das demonstrações financeiras trimestrais da Companhia, até o prazo final e extintivo de 10 anos, contados a partir da data do término do prazo inicial de carência do quinto e último lote anual. Após o decurso desse prazo, o beneficiário perderá o direito ao exercício da opção.

Finalmente, conforme o regulamento do Segundo Plano de Opção de Compra de Ações, o preço de emissão ou preço de compra, caso optemos por utilizar ações em tesouraria para fazer face ao exercício das opções das ações a serem adquiridas pelos beneficiários em decorrência do exercício da opção, será estabelecido pelo Conselho de Administração ou pelo Comitê, conforme o caso, quando do lançamento de cada programa. Os beneficiários deverão, necessariamente, destinar pelo menos 50% da parcela da gratificação anual recebida a título de bônus, dividendos ou participação nos lucros atribuída pela nossa Companhia que atribuímos, líquida de IRPJ e outros encargos incidentes, para adquirir ações decorrentes de opções cujo prazo inicial de carência já tenha decorrido, sob pena de extinção da opção cujo prazo inicial de carência tenha decorrido no mesmo ano do pagamento do bônus.

Programas de Opções de Compra de Ações para o Ano de 2008

Nosso Conselho de Administração aprovou em 30 de maio de 2008 e 29 de agosto de 2008 o Primeiro e o Segundo Programas de Opção de Compra de Ações para o ano de 2008, contemplando 1.051.779 opções outorgadas, no âmbito do Segundo Plano de Opções de Compra de Ações. A opção outorgada aos beneficiários, deverá ser exercida, observado os termos e prazos do Segundo Plano de Opção de Compra de Ações, a partir de 30 de maio de 2009 para o primeiro Programa de Opção de Compra de Ações, e a partir de 29 de agosto de 2009 para o segundo.

Ambos os Programas de Opção de Compra de Ações estabelecem que o preço de exercício das opções outorgadas será de R\$12,36, sendo acrescido de correção monetária com base na variação do IGP-M e, ainda, de juros de 4% ao ano, a contar da data da outorga. Não houve até a data deste Prospecto exercício de opção no âmbito do Segundo Plano.

Diluição Societária dos Programas de Opção de Compra de Ações de 2008

Conforme previsto nos Programas de Opção de Compra de Ações, aprovados até a data deste Prospecto no âmbito do Segundo Plano de Opção de Compra de Ações, o período de aquisição do direito relativo às opções outorgadas (*vesting period*) é de cinco anos. Não obstante, apenas para fins de análise dos efeitos de diluição societária relacionada ao exercício das opções do Segundo Plano de Opção de Compra de Ações, caso a totalidade das opções fossem exercidas na data de cada Programa de Opção de Compra de Ações, verificaríamos uma diluição de 10% do nosso capital social e, nessa mesma proporção, da participação acionária de cada um de nossos acionistas nesta data.

Diluição Econômica dos Programas de Opção de Compra de Ações de 2008

Conforme previsto nos Programas de Opção de Compra de Ações do ano de 2008, aprovados até a data deste Prospecto no âmbito do Segundo Plano de Opção de Compra de Ações, o preço de exercício (*strike price*) das opções outorgadas é de R\$12,36, corrigido pela variação do IGP-M e acrescida de juros de 4% ao ano, que corresponde em 31 de dezembro de 2009, a R\$12,76. O exercício das opções de compra de ações outorgadas sob os Programas de Opção de Compra de Ações para o ano de 2008, resultaria no aumento de nosso capital social em aproximadamente R\$13,4 milhões, o que, conseqüentemente, aumentaria nosso Patrimônio Líquido para aproximadamente R\$1.827,0 milhões, e levaria o valor patrimonial das ações de

nossa emissão para ação R\$13,04, o que não resultaria em diluição patrimonial, uma vez que não haveria redução do valor patrimonial por ação.

Programa de Opções de Compra de Ações para o Ano de 2010

Em reunião realizada em 12 de fevereiro de 2010, nosso Conselho de Administração aprovou o programa de opção de compra de nossas ações para o ano de 2010, cujo volume global de ações autorizado para distribuição no âmbito do referido programa é de 1.602.250 ações ordinárias de nossa emissão, correspondentes a 2% do total de ações do nosso atual capital social.

As opções outorgadas sob esse plano deverão ser exercidas pelos beneficiários em cinco lotes anuais, cada qual equivalente a 20% do total da opção concedida. Os lotes anuais somente poderão ser exercidos, total ou parcialmente, entre o quinto dia e o trigésimo quinto dia, inclusive, subsequentes à divulgação das demonstrações financeiras trimestrais da Companhia. O primeiro lote anual estará livre para exercício a partir de 06 de outubro de 2010. Os demais lotes anuais estarão livres para exercício anualmente, nos aniversários subsequentes desta data. Os lotes Anuais poderão ser exercidos total ou parcialmente pelo prazo final e extintivo de dez anos, contados a partir da data em que o quinto e último Lote Anual estiver livre para exercício. Após o decurso deste prazo, o Beneficiário perderá o direito ao exercício da Opção.

Finalmente, conforme regulamento do programa, o preço de emissão, ou preço de compra das ações a serem adquiridas pelos beneficiários, caso exerçam a opção, será de R\$10,40 por ação, valor equivalente ao preço de subscrição aplicável no aumento de capital da Companhia deliberado nos termos da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 06 de outubro de 2009, considerando o grupamento aprovado em Assembléia Geral Extraordinária de 03 de fevereiro de 2010. O preço de exercício será corrigido monetariamente com base na variação do IGP-M, e acrescido de juros de 4% ao ano desde a data de outorga até a data de efetivo exercício das opções. O Beneficiário deverá, necessariamente, destinar pelo menos 50% (cinquenta por cento) da parcela da gratificação anual recebida a título de bônus, dividendos ou participação nos lucros atribuída pela Companhia, líquida de IRPJ e outros encargos incidentes, para exercer opções cujo prazo inicial de carência já tenha decorrido, sob pena de extinção da opção cujo prazo inicial de carência tenha decorrido no mesmo ano do pagamento do bônus.

Diluição Societária dos Programas de Opção de Compra de Ações de 2010

Conforme previsto no Programa de Opção de Compra de Ações de 2010 aprovado até a data deste Prospecto, o período de aquisição do direito relativo às opções outorgadas (*vesting period*) é de cinco anos. Não obstante, apenas para fins de análise dos efeitos de diluição societária relacionada ao exercício das opções do Programa de Opção de Compra de Ações de 2010, caso a totalidade das opções fossem exercidas neste programa, verificaríamos uma diluição de 0,2% do nosso capital social e, nessa mesma proporção, da participação acionária de cada um de nossos acionistas nesta data.

Diluição Econômica dos Programas de Opção de Compra de Ações de 2010

Conforme previsto no Programa de Opção de Compra de Ações de 2010 aprovado até a data deste Prospecto, o preço de exercício (*strike price*) das opções outorgadas é de R\$10,40, corrigido com base na variação do IGP-M, e acrescido de juros de 4% a ano desde a data da outorga até a data do efetivo exercício. O exercício das opções de compra de ações outorgadas sob no âmbito deste programa, resultaria no aumento de nosso capital social em aproximadamente R\$16,6 milhões, o que, conseqüentemente, aumentaria nosso Patrimônio Líquido para aproximadamente R\$1.830,3 milhões e levaria o valor patrimonial das ações de nossa emissão para ação R\$13,01, o que resultaria em uma diluição patrimonial de R\$0,03 por ação ordinária de nossa emissão.

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. Para maiores informações sobre a forma de cálculo dos valores vazados, veja "Administração e Conselho Fiscal – Remuneração", na página 190 deste Prospecto.

	1a	2a	3a	4a	5a	Total
	Outorga	Outorga	Outorga	Outorga	Outorga	
Data da Outorga	17/07/07	31/08/07	30/05/08	29/08/08	12/02/10	-
Total de opções de compra de ações emitidas	2.360	1.129	890	162	1.602	6.143
(-) Opções de compra de ações já exercidas	(58)	(108)	-	-	-	(166)
(=) Saldo atual do número de opções de compra de ações em 31/12/2009	2.302	1.021	890	162	1.602	5.977
Preço de exercício da opção para exercício em 31/12/2009 (R\$)	7,48	7,45	12,81	12,48	10,40	-
Valor de mercado da ação em 31/12/2009 (R\$) ⁽¹⁾	16,00	16,00	16,00	16,00	16,00	-
Simulação de ganho financeiro por ação (R\$) ⁽²⁾	8,52	8,55	3,19	3,52	5,60	-
Simulação de ganho financeiro total - R\$ milhão ⁽³⁾	19,6	8,7	2,8	0,6	9,0	40,7
	1a	2a	3a	4a	5a	
	Outorga	Outorga	Outorga	Outorga	Outorga	
Data da Outorga	17/07/07	31/08/07	30/05/08	29/08/08	12/02/10	
Volatilidade do preço da ação	3,01%	3,01%	3,01%	3,01%	3,01%	
Taxa de juro livre de risco	7,47%	7,47%	4,24%	4,24%	7,47%	
"Vesting period"	3,54 anos	3,66 anos	4,41 anos	4,66 anos	5,00 anos	
Número de opções	2.302	1.021	890	162	1.602	
Preço de exercício da opção para exercício em 31/12/2009 (R\$)	7,48	7,45	12,81	12,48	10,40	

(1) Considerando o valor de mercado da ação de R\$16,00, que é o ponto médio da faixa indicativa do Preço por Ação constante da capa deste Prospecto.

(2) Corresponde à diferença entre o valor de mercado da ação de R\$16,00, que é o ponto médio da faixa indicativa do Preço por Ação constante da capa deste Prospecto, e o preço de exercício para as opções de cada outorga.

(3) Corresponde ao número total de opções em cada outorga multiplicado pelo respectivo ganho financeiro por ação.

O impacto em nossas demonstrações financeiras do exercício das opções outorgadas em cada um dos nossos planos é determinado no momento da respectiva outorga, e calculado de acordo com o CPC 10, aprovado pela Deliberação CVM 562, de 17 de dezembro de 2008.

Este impacto é quantificado mediante a determinação do valor justo da opção na data de outorga, através da utilização do conhecido Método Black – Scholes de precificação de opções. Subseqüentemente, o valor justo assim determinado e amortizado, a debito do resultado do exercício, e a credito de uma conta de reserva de capital no patrimônio líquido, pelo período ao longo do qual a Administração estima que ocorrerá a contraprestação de serviços a Companhia por parte de cada beneficiário das outorgas.

Nos termos dos planos de opções vigentes das Companhias, as parcelas das opções com vencimento nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2010, 2011 e 2012 produziram um impacto em nosso balanço patrimonial e demonstração de resultados, de R\$0,7 milhão, R\$0,4 milhão e R\$0,1 milhão, respectivamente.

INFORMAÇÕES SOBRE O MERCADO E OS TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS EMITIDOS

GERAL

Na data deste Prospecto, os únicos valores mobiliários de nossa emissão são as ações ordinárias. Somos registrados perante a CVM como uma Companhia Aberta desde 4 de janeiro de 2006, sob o n.º 19925, mas inexistiu na data deste Prospecto um mercado de negociação organizado das ações de nossa emissão.

Em 9 de fevereiro de 2010, nós, nossos Administradores e os Acionistas Signatários celebramos com a BM&FBOVESPA o Contrato de Participação no Novo Mercado, o qual entrará em vigor na data da publicação do Anúncio de Início, pelo qual concordamos em cumprir com requisitos diferenciados de governança corporativa e divulgação de informações ao mercado estabelecidos pela BM&FBOVESPA no Regulamento do Novo Mercado, a fim de nos qualificarmos para listagem em segmento diferenciado de negociação de ações, conhecido como Novo Mercado.

Após a Oferta, o principal mercado de negociação das ações ordinárias de nossa emissão será a BM&FBOVESPA. As ações ordinárias de nossa emissão serão negociadas na BM&FBOVESPA sob o código "BRPR3".

REGULAÇÃO DO MERCADO BRASILEIRO DE VALORES MOBILIÁRIOS

O mercado brasileiro de valores mobiliários é regulado pela CVM, e sua competência inclui a regulamentação das bolsas de valores e mercado de balcão, bem como pelo Banco Central, que tem, entre outros poderes, a autoridade para licenciar corretoras de valores e para regular investimentos estrangeiros no Brasil e operações de câmbio. O mercado brasileiro de valores mobiliários é regulado pela Lei das Sociedades por Ações e pela Lei do Mercado de Valores Mobiliários, sendo que esta é a principal lei que regula o mercado brasileiro de valores mobiliários, e por atos normativos da CVM, do CMN e do Banco Central. Essas leis e regulamentos, entre outros, determinam os requisitos de divulgação de informações aplicáveis a emissoras de valores mobiliários publicamente negociados, as sanções penais por negociação de ações utilizando informação privilegiada e manipulação de preço, e a proteção de acionistas minoritários. Tais leis e regras também regulam o licenciamento e supervisão das corretoras de valores e a governança das bolsas de valores brasileiras. Em 25 de janeiro de 2006, foi criado o Coremec (Comitê de Regulação e Fiscalização dos Mercados Financeiro, de Capitais, de Seguros, de Previdência e Capitalização), ente responsável por coordenar os órgãos públicos federais que fiscalizam e regulam as atividades dos Mercados Financeiro, de Capitais, de Seguros e de Previdência e Capitalização.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, uma companhia pode ser aberta (e listada) ou fechada (e não listada). Todas as companhias abertas estão registradas na CVM e ficam sujeitas a obrigações de divulgação periódica de informações e de divulgação de quaisquer atos ou fatos relevantes. Uma companhia registrada na CVM pode, sujeita à legislação e regulamentação em vigor, negociar seus valores mobiliários em bolsa de valores ou no mercado de balcão brasileiro. Ações de companhias listadas na BM&FBOVESPA não podem ser negociadas simultaneamente nos mercados de balcão brasileiros. As ações de uma companhia listada também podem ser negociadas fora de bolsa, observadas as diversas limitações impostas a este tipo de negociação. Para ser listada na BM&FBOVESPA, uma companhia deve requerer o registro à BM&FBOVESPA e à CVM.

A negociação de valores mobiliários na BM&FBOVESPA pode ser interrompida mediante solicitação de uma companhia antes da publicação de fato relevante. A negociação também pode ser suspensa por iniciativa da BM&FBOVESPA ou da CVM, com base em ou devido a, entre outros motivos, indícios de que a companhia tenha fornecido informações inadequadas com relação a um fato relevante ou forneceu respostas inadequadas a questionamentos feitos pela CVM ou pela BM&FBOVESPA.

NEGOCIAÇÃO NA BM&FBOVESPA

A negociação na BM&FBOVESPA só pode ser realizada por instituições intermediárias. As negociações ocorrem das 10 horas às 17 horas, ou entre 11 horas e 18 horas durante o período de horário de verão no Brasil. A BM&FBOVESPA também permite negociações das 17h45min às 19 horas, ou das 18h45min às 19h30min

durante o período de horário de verão no Brasil, em um horário diferenciado de negociação denominado *after market*. As negociações no *after market* estão sujeitas a limites regulatórios sobre volatilidade de preços e sobre o volume de ações negociadas pelos investidores que operam pela Internet.

Quando acionistas negociam ações na BM&FBOVESPA, a liquidação acontece três dias úteis após a data da negociação, sem correção monetária do preço de compra. O vendedor deve entregar as ações à BM&FBOVESPA na manhã do terceiro dia útil após a data da negociação. A entrega e o pagamento das ações são realizados por meio das instalações da BM&FBOVESPA.

A fim de manter um melhor controle sobre a oscilação do Índice Bovespa, a BM&FBOVESPA adotou um mecanismo que permite, na ocorrência de movimentos bruscos de mercado, o amortecimento e o rebalanceamento das ordens de compra e venda ("*circuit breaker*") de acordo com o qual a sessão de negociação é suspensa por um período de 30 minutos ou uma hora sempre que o Índice Bovespa cair abaixo dos limites de 10,0% ou 15,0%, respectivamente, com relação ao índice de fechamento da sessão de negociação anterior.

NOVO MERCADO

Estaremos sujeitos às regras do Novo Mercado da BM&FBOVESPA a partir da data da publicação do Anúncio de Início. O início da negociação se dará no primeiro dia útil seguinte à data de publicação do Anúncio de Início.

Introdução

Em dezembro de 2000, a BM&FBOVESPA deu início ao funcionamento de um segmento especial de negociação de ações denominado Novo Mercado. Esse segmento tem como propósito atrair companhias abertas dispostas a fornecer informações ao mercado e aos seus acionistas a respeito de seus negócios, adicionais ao que é exigido pela legislação, e que se comprometam a adotar práticas de governança corporativa, tais como práticas diferenciadas de administração, transparência e proteção aos acionistas minoritários.

As companhias que ingressam no Novo Mercado submetem-se, voluntariamente, a determinadas regras mais rígidas do que as presentes na legislação brasileira, obrigando-se, por exemplo, a: (i) emitir apenas ações ordinárias; (ii) manter, no mínimo, 25% de ações de seu capital em circulação; (iii) detalhar e incluir informações adicionais nas informações trimestrais; e (iv) disponibilizar as demonstrações financeiras anuais no idioma inglês e com base em princípios de contabilidade internacionalmente aceitos. A adesão ao Novo Mercado dá-se por meio da assinatura de contrato de participação no Novo Mercado entre a companhia, seus administradores e acionistas controladores ou detentores de Controle Difuso, e a BM&FBOVESPA, além da adaptação do estatuto da companhia para as regras contidas no Regulamento do Novo Mercado.

Ao assinar o contrato, as companhias devem adotar as normas e práticas do Novo Mercado. As regras impostas pelo Novo Mercado visam a conceder transparência com relação às atividades e situação econômica das companhias ao mercado, bem como maior equidade de direitos entre os acionistas das companhias. As principais regras relativas ao Novo Mercado são sucintamente descritas a seguir, às quais também estamos sujeitos.

Autorização para Negociação no Novo Mercado

Primeiramente, a companhia que tenha intenção de listar seus valores mobiliários no Novo Mercado deve obter e manter atualizado seu registro de companhia aberta junto à CVM. Além disso, a companhia, seus administradores e seus acionistas controladores ou detentores de Controle Difuso devem, entre outras condições, firmar contrato de participação no Novo Mercado e adaptar seu estatuto social de forma a conter, no mínimo, as cláusulas exigidas pela BM&FBOVESPA no Regulamento do Novo Mercado, em especial a que se refere à Cláusula Compromissória. Com relação à estrutura do capital social, deve ser dividido exclusivamente em ações ordinárias e uma parcela mínima de ações, representando 25% do capital social, deve ser mantida em circulação no mercado pela companhia. Existe, ainda, uma vedação à existência de partes beneficiárias pelas companhias listadas no Novo Mercado.

Conselho de Administração

O conselho de administração de companhias autorizadas a terem suas ações negociadas no Novo Mercado deve ser composto por no mínimo cinco membros, eleitos pela assembleia geral, dos quais, no mínimo, 20% deverão ser Conselheiros Independentes, com mandato unificado de, no máximo, dois anos, sendo permitida a reeleição. Todos os novos membros do conselho de administração e da diretoria devem subscrever um termo de anuência dos administradores previsto no Regulamento do Novo Mercado, condicionando a posse nos respectivos cargos à assinatura desse documento. Por meio do termo de anuência dos administradores os novos administradores da companhia responsabilizam-se pessoalmente se submeter e a agir em conformidade com o contrato de participação no Novo Mercado, com o Regulamento de Arbitragem e com o Regulamento do Novo Mercado, valendo ainda este termo como Cláusula Compromissória.

Outras Características do Novo Mercado

Dentre as outras características do Novo Mercado, destacam-se: (i) a obrigação de realizar OPAs sob determinadas circunstâncias, como, por exemplo, a saída do Novo Mercado; (ii) realizar suas ofertas públicas de distribuição de ações sempre de modo a favorecer a dispersão acionária; (iii) o direito de venda conjunta nas mesmas condições dos acionistas controladores em relação à venda do controle das companhias listadas no Novo Mercado (*tag along*); (iv) obrigações de informações não financeiras a cada trimestre, como, por exemplo, o número de ações detidas pelos administradores da companhia e o número de ações em circulação; (v) maior divulgação de operações com partes relacionadas; e (vi) submissão de todos os acionistas da companhia ao Regulamento de Arbitragem para a resolução de conflitos entre os acionistas, os administradores da companhia, os membros do conselho fiscal e a própria companhia.

REGULAMENTAÇÃO DE INVESTIMENTOS ESTRANGEIROS

Investidores estrangeiros podem registrar seus investimentos em ações amparados pela Lei 4.131 de 3 de setembro de 1962, conforme alterada, ou pela Resolução CMN 2.689 e Instrução CVM 325. A Resolução CMN 2.689 favorece o tratamento fiscal a investidores não residentes no Brasil, contanto que não sejam residentes em paraísos fiscais (*i.e.*, países que não impõem tributos ou em que a renda é tributada a alíquotas inferiores a 20%), de acordo com as leis fiscais brasileiras.

De acordo com a Resolução CMN 2.689, investidores não residentes podem investir em quase todos os ativos disponíveis no mercado financeiro e no mercado de capitais brasileiro, desde que obedecidos certos requisitos. Segundo tal resolução, consideram-se investidores não residentes, individuais ou coletivos, as pessoas naturais ou jurídicas, os fundos ou outras entidades de investimento coletivo, com residência, sede ou domicílio no exterior. Previamente ao investimento, o investidor não residente deve:

- constituir um ou mais representantes no País;
- apontar instituição financeira custodiante devidamente registrada perante o BACEN ou perante a CVM;
- por meio de seu representante, registrar-se perante a CVM como investidor não residente; e
- obter registro do investimento perante o BACEN.

Adicionalmente, o investidor operando nos termos da Resolução CMN 2.689, deve ser registrado junto à Receita Federal do Brasil.

O processo de registro do investimento perante o BACEN é empreendido pelo representante legal do investidor no Brasil. Valores mobiliários e outros ativos financeiros de propriedade de investidores não residentes devem ser registrados ou mantidos em conta depósito, ou, ainda, sob custódia de entidade devidamente autorizada pelo BACEN ou pela CVM. Ademais, a negociação de valores mobiliários é restrita ao mercado de valores mobiliários, exceto nos casos de reorganização societária ou morte.

INFORMAÇÕES FINANCEIRAS SELECIONADAS

O resumo de nossas informações financeiras consolidadas referentes aos balanços patrimoniais e demonstrações de resultado para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2007, 2008 e 2009 é derivado das demonstrações financeiras consolidadas constantes preparadas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, das páginas 347 e 391 deste Prospecto, auditadas pela Ernst & Young, conforme indicado nos seus pareceres anexos a este Prospecto nas páginas 351 e 395, respectivamente.

De acordo com a nossa administração, as demonstrações financeiras acima referidas refletem a correta apresentação da posição patrimonial e financeira e o resultado de nossas operações para os referidos exercícios sociais.

Em 28 de dezembro de 2007, foi promulgada a Lei 11.638/07, alterada pela Lei 11.941, que modificou e introduziu novos dispositivos à Lei das Sociedades por Ações. Essas leis tiveram como principal objetivo atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil com aquelas constantes nas normas internacionais de contabilidade que são emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB". A aplicação das referidas leis é obrigatória para as demonstrações financeiras anuais de companhias brasileiras dos exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2008. As mudanças que entraram em vigor em 2008 foram refletidas nos exercícios de 2007 e 2008 nas nossas demonstrações financeiras e estão descritas na nota explicativa nº 2 de nossas demonstrações financeiras. Veja "Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional— Alteração na Lei das Sociedades por Ações", na página 122 deste Prospecto.

Os dados financeiros selecionados e apresentados neste Prospecto não são necessariamente indicativos dos resultados de operações futuras. Os quadros abaixo apresentam um sumário das nossas informações financeiras e operacionais para o período indicado. As informações a seguir devem ser lidas e analisadas em conjunto com as seções "Apresentação das Informações Financeiras e Outras Informações", "Sumário das Demonstrações Financeiras" e "Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional", respectivamente, nas páginas 40, 56 e 115 deste Prospecto.

	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de						Variação	
	2007	AV%	2008	AV%	2009	AV%	2008 x 2007	2009 x 2008
	(R\$ mil, exceto percentuais)							
Demonstração Consolidada do Resultado								
Receita Operacional Bruta								
Receita Bruta de Aluguel e Serviços	24.869	113,7%	97.038	111,9%	130.304	111,0%	290,2%	34,3%
Deduções	(2.997)	(13,7%)	(10.331)	(11,9%)	(12.955)	(11,0%)	244,7%	25,4%
Receita Operacional Líquida	21.872	100,0%	86.707	100,0%	117.349	100,0%	296,4%	35,3%
Custo de Imóveis Alugados e dos Serviços								
Prestados	(3.808)	(17,4%)	(15.619)	(18,0%)	(16.460)	(14,0%)	310,2%	5,4%
Lucro Bruto	18.064	82,6%	71.088	82,0%	100.889	86,0%	293,5%	41,9%
Despesas/ Receitas Operacionais								
Despesas Gerais e Administrativas	(8.617)	(39,4%)	(15.525)	(17,9%)	(22.672)	(19,3%)	80,2%	46,0%
Honorários da Administração	(2.712)	(12,4%)	(6.536)	(7,5%)	(3.897)	(3,3%)	141,0%	(40,4%)
Outras Despesas/ Receitas Operacionais	78	0,4%	575	0,7%	560	0,5%	637,2%	(2,6%)
Resultado Financeiro								
Receitas Financeiras	5.909	27,0%	23.216	26,8%	18.219	15,5%	292,9%	(21,5%)
Despesas Financeiras	(25.520)	(116,7%)	(72.723)	(83,9%)	(60.682)	(51,7%)	185,0%	(16,6%)
Resultado Operacional Antes do IRPJ e CSLL	(12.798)	(58,5%)	95	0,1%	32.417	27,6%	(100,7%)	34.023,1%
IRPJ e CSLL	(356)	(1,6%)	(1.674)	(1,9%)	(3.418)	(2,9%)	370,2%	104,2%
Lucro/ Prejuízo do Exercício	(13.154)	(60,1%)	(1.579)	(1,8%)	28.999	24,7%	(88,0%)	(1936,8%)

RECONCILIAÇÃO DO EBITDA AJUSTADO

	Exercício social encerrado em			Análise Comparativa	
	31 de dezembro de			2007x 2008	2008x2009
	2007	2008	2009		
	<i>(R\$ mil, exceto percentuais)</i>				
Lucro/Prejuízo do Exercício	(13.154)	(1.579)	28.999	(88%)	1.936%
+ IRPJ e CSLL	356	1.674	3.418	370%	104%
+/- Resultado Financeiro	19.611	49.507	42.463	152%	(14%)
+/- Depreciação e Amortização	3.808	15.619	16.460	310%	5%
+ Despesas não recorrentes ⁽¹⁾	1.798	-	5.785	(100%)	100%
EBITDA Ajustado⁽²⁾	12.419	65.222	97.125	425%	49%
Margem EBITDA Ajustado ⁽³⁾	57%	75%	83%	-	-

(1) Para uma descrição de nossas despesas não recorrentes que integram o cálculo do nosso Ebitda Ajustado, veja "Discussão e Análise da Administração Sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional – "Comparação dos resultados operacionais nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2009 e 31 de dezembro de 2008", " e "—Comparação dos resultados operacionais nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2008 e 31 de dezembro de 2007", nas páginas 126 e 128 deste Prospecto, respectivamente.

(2) Medição não contábil por nós elaborada, reconciliada observando uma das sugestões do Ofício Circular CVM n.º 01/2007, que consiste no lucro líquido (prejuízo) do exercício acrescido do IRPJ e da CSLL, do resultado financeiro líquido do exercício (receitas e despesas financeiras), da depreciação e de despesas não recorrentes. O EBITDA Ajustado não é uma linha de demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e não representa o fluxo de caixa para os exercícios apresentados, não devendo ser considerado como alternativa para este ou para o lucro líquido ou como indicador do desempenho operacional ou de liquidez. O EBITDA Ajustado não tem uma definição única e a nossa definição de EBITDA Ajustado pode não ser comparável àquele EBITDA Ajustado utilizada por outras companhias.

(3) Representa o EBITDA Ajustado dividido pela receita líquida.

	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de					Variação		
	2007	AV%	2008	AV%	2009	AV%	2008 x 2007	2009 x 2008
	<i>(R\$ mil, exceto percentuais)</i>							
Balancos Patrimoniais Consolidados								
Ativo								
Circulante								
Caixa e Equivalentes de Caixa	280.976	22,2%	122.707	9,1%	89.373	5,4%	(56,3%)	(27,2%)
Aluguéis a Receber	5.624	0,4%	9.634	0,7%	10.954	0,7%	71,3%	13,7%
Imóveis Disponíveis para Venda	-	0,0%	-	0,0%	22.479	1,4%	100,0%	100,0%
Créditos Diversos	4.376	0,3%	5.640	0,4%	27.682	1,7%	28,9%	390,8%
Impostos a Compensar/ Recuperar	2.008	0,2%	4.935	0,4%	6.562	0,4%	145,8%	33,0%
Adiantamentos para Aquisição de Imóveis	2.046	0,2%	122	0,0%	20.735	1,2%	(94,0%)	16895,9%
Despesas Antecipadas	322	0,0%	583	0,0%	385	0,0%	81,1%	(34,0%)
Outros Valores a Receber	737	0,1%	438	0,0%	287	0,0%	(40,6%)	(34,5%)
	<u>291.713</u>	<u>23,1%</u>	<u>138.419</u>	<u>10,3%</u>	<u>150.775</u>	<u>9,1%</u>	<u>(52,5%)</u>	<u>8,9%</u>
Não Circulante								
Depósitos Judiciais	-	0,0%	92	0,0%	93	0,0%	100,0%	1,1%
Ativo Permanente								
Ágio na Aquisição de Investimentos	9.487	0,8%	9.487	0,7%	23.613	1,4%	0,0%	148,9%
Imobilizado	<u>963.649</u>	<u>76,2%</u>	<u>1.193.375</u>	<u>89,0%</u>	<u>1.487.514</u>	<u>89,5%</u>	<u>23,8%</u>	<u>24,6%</u>
Total do Ativo Não Circulante	<u>973.136</u>	<u>76,9%</u>	<u>1.202.954</u>	<u>89,7%</u>	<u>1.511.220</u>	<u>90,9%</u>	<u>23,6%</u>	<u>25,6%</u>
Total do Ativo	<u>1.264.849</u>	<u>100,0%</u>	<u>1.341.373</u>	<u>100,0%</u>	<u>1.661.995</u>	<u>100,0%</u>	<u>6,1%</u>	<u>23,9%</u>
Passivo								
Circulante								
Empréstimos e Financiamentos	51.362	4,1%	65.040	4,8%	79.860	4,8%	26,6%	22,8%
Fornecedores	1.048	0,1%	1.964	0,1%	1.162	0,1%	87,4%	(40,8%)
Impostos, Taxas e Contribuições	1.134	0,1%	1.911	0,1%	2.485	0,1%	68,5%	30,0%
Salários e Contribuições Previdenciárias	110	0,0%	602	0,0%	586	0,0%	447,3%	(2,7%)
Impostos a Recolher	733	0,1%	809	0,1%	757	0,0%	10,4%	(6,4%)
Provisão para IRPJ e CSLL	291	0,0%	500	0,0%	1.142	0,1%	71,8%	128,4%
Provisões	2.630	0,2%	4.595	0,3%	4.500	0,3%	74,7%	(2,1%)
Outros	21.248	1,7%	12.650	0,9%	38.361	2,3%	(40,5%)	203,2%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	19.936	1,6%	10.094	0,8%	33.265	2,0%	(49,4%)	229,6%
Dividendos a Pagar	-	0,0%	-	0,0%	3.577	0,2%	0,0%	100,0%
Outras Contas a Pagar	1.312	0,1%	2.556	0,2%	1.519	0,1%	94,8%	(40,6%)
	<u>77.422</u>	<u>6,1%</u>	<u>86.160</u>	<u>6,4%</u>	<u>126.368</u>	<u>7,6%</u>	<u>11,3%</u>	<u>46,7%</u>
Não Circulante								
Exigível a Longo Prazo								
Empréstimos e Financiamentos	447.701	35,4%	515.265	38,4%	556.457	33,5%	15,1%	8,0%
Provisões IRPJ/CSLL Diferido	52.988	4,2%	52.117	3,9%	48.751	2,9%	(1,6%)	(6,5%)
Outros	-	0,0%	669	0,0%	-	0,0%	100,0%	(100,0%)
	<u>500.689</u>	<u>39,6%</u>	<u>568.051</u>	<u>42,3%</u>	<u>605.208</u>	<u>36,4%</u>	<u>13,5%</u>	<u>6,5%</u>
Patrimônio Líquido								
Capital Social Integralizado	597.033	47,2%	597.422	44,5%	819.210	49,3%	0,1%	37,1%
Reservas de Capital	-	0,0%	2.512	0,2%	3.496	0,2%	100,0%	39,2%
Reserva de Reavaliação	102.859	8,1%	101.168	7,5%	94.635	5,7%	(1,6%)	(6,5%)
Reservas de Lucros	-	0,0%	-	0,0%	13.078	0,8%	100,0%	100,0%
Lucros/ Prejuízos Acumulados	<u>(13.154)</u>	<u>(1,0%)</u>	<u>(13.940)</u>	<u>(1,0%)</u>	<u>-</u>	<u>0,0%</u>	<u>6,0%</u>	<u>(100,0%)</u>
	<u>686.738</u>	<u>54,3%</u>	<u>687.162</u>	<u>51,2%</u>	<u>930.419</u>	<u>56,0%</u>	<u>0,1%</u>	<u>35,4%</u>
Total do Passivo	<u>1.264.849</u>	<u>100,0%</u>	<u>1.341.373</u>	<u>100,0%</u>	<u>1.661.995</u>	<u>100,0%</u>	<u>6,1%</u>	<u>23,9%</u>

EVENTOS SUBSEQUENTES

Procedimento Expropriatório do Edifício Twin Towers

Em 19 de janeiro de 2010, tomamos ciência nos autos da ação de desapropriação movida pelo Estado de Minas Gerais em face da BRPR X, tendo por objeto a desapropriação do Edifício Twin Towers de propriedade da BRPR X, mediante o pagamento de indenização no valor de R\$70,8 milhões. Nesta mesma data, a BRPR X renunciou ao direito de discutir, judicial ou administrativamente, o referido valor.

Aquisição do DP Araucária

Em 22 de janeiro de 2010, por meio da BRPR XXIII, adquirimos o imóvel que corresponde ao galpão industrial DP Araucária, pelo preço de R\$69,9 milhões, com ABL de 42.697 m².

Alienação do Edifício Generali

Em 4 de fevereiro de 2010, alienamos, por meio da BRPR III, pela quantia de R\$21,5 milhões, o Edifício Generali. O imóvel, adquirido em agosto de 2007, com ABL de 10.297 m², foi alienado de forma consistente com nossa estratégia de reciclagem de portfólio, em busca de oportunidades de ganho com a alienação de propriedades.

INFORMAÇÕES FINANCEIRAS SELECIONADAS – DEMONSTRAÇÃO CONSOLIDADA DO LUCRO OPERACIONAL *PRO FORMA* NÃO AUDITADA

Este Prospecto inclui demonstração consolidada do lucro operacional *pro forma* não auditada, elaborada com a adoção de estimativas e julgamentos que afetam os valores apresentados, e que estão sujeitos a riscos e incertezas. Nossos resultados reais poderão diferir significativamente daqueles indicados nestas premissas em decorrência de diversos fatores que afetam nossos negócios, inclusive, entre outros, aqueles constantes nas seções “Considerações Sobre Estimativas e Declarações Acerca de Eventos Futuros” e “Fatores de Risco”, a partir das páginas 38 e 90 deste Prospecto, respectivamente.

A demonstração consolidada do lucro operacional *pro forma* não auditada relativa ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2009 está sendo apresentada exclusivamente para fins informativos e não deverá ser (i) interpretada como os resultados efetivos das nossas operações, (ii) considerada como uma indicação de nossa receita no futuro, nem (iii) utilizada como indicativo de nossas futuras demonstrações consolidadas do resultado.

A demonstração consolidada do lucro operacional *pro forma* não auditada é baseada em premissas que consideramos ser razoáveis e não devem ser consideradas para quaisquer outros fins que não os de propiciar informações sobre os efeitos no nosso resultado operacional (i) das aquisições dos imóveis CD Castelo, Edifício Ouvidor, Edifício Alexandre Dumas e DP Louveira I e II, realizadas em 02 de outubro de 2009, 03 de dezembro de 2009, 10 de dezembro de 2009 e 30 de dezembro de 2009, respectivamente, e (ii) das alienações dos imóveis KPMG Tower e Flat George V, realizadas em 04 de maio de 2009 e 10 de dezembro de 2009. Para mais informações sobre tais aquisições e alienações, veja “Nossos Negócios – Eventos recentes” na página 160 deste Prospecto.

A demonstração consolidada do lucro operacional *pro forma* não auditada foi elaborada a partir da aplicação de ajustes *pro forma* aos valores da demonstração consolidada do resultado histórica relativa ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2009, que foi auditada pelos auditores independentes contratados pela Companhia, conforme parecer de auditoria incluído neste Prospecto. Na elaboração da demonstração consolidada do lucro operacional *Pro Forma* não foram utilizadas as informações financeiras históricas dos imóveis adquiridos e os valores relacionados aos imóveis alienados foram obtidos dos registros contábeis da Companhia.

De acordo com as normas de auditoria vigentes no Brasil, a demonstração consolidada do lucro operacional *pro forma* não pode ser objeto de auditoria, tendo em vista que as aquisições dos imóveis CD Castelo, Edifício Alexandre Dumas, Edifício Ouvidor e DP Louveira I e II e as alienações dos imóveis KPMG Tower e Flat George V, mencionadas acima, ocorreram em datas que não coincidem com a data base das demonstrações financeiras consolidadas históricas da Companhia.

CRITÉRIOS UTILIZADOS NA ELABORAÇÃO DA DEMONSTRAÇÃO CONSOLIDADA DO LUCRO OPERACIONAL *PRO FORMA* NÃO AUDITADA RELATIVA AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009

A demonstração consolidada do lucro operacional *pro forma* não auditada foi elaborada para fins de informação adicional considerando os efeitos decorrentes nas receitas brutas de aluguel, nos impostos incidentes sobre as receitas brutas de aluguel e no custo dos imóveis alugados

- relativos aos imóveis CD Castelo, Edifício Ouvidor, Edifício Alexandre Dumas e DP Louveira I e II adquiridos pela Companhia durante o 4º trimestre de 2009, partindo-se da premissa de que estes ativos haviam sido adquiridos e já faziam parte do portfólio da Companhia desde 1º de janeiro de 2009, e
- relativos aos imóveis KPMG Tower e Flat George V, alienados pela Companhia ao longo do ano de 2009, partindo-se da premissa de que estes ativos haviam sido alienados antes de 1º de janeiro de 2009 e não faziam parte do portfólio da Companhia no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2009.

Para elaboração da demonstração consolidada do lucro operacional *pro forma* não auditada relativa ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2009, adotamos as premissas descritas a seguir.

Receitas Brutas de Aluguel

Para os imóveis adquiridos, o ajuste *pro forma* às receitas de aluguel foi calculado com base nos valores correspondentes aos aluguéis do mês de dezembro de 2009 de cada imóvel, conforme contratos de locação vigentes, multiplicados pelo número de meses necessários para complementar as receitas de aluguel já reconhecidas na demonstração consolidada do resultado histórica relativa ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2009, de forma a apresentá-las para um período completo, isto é, de 01 de janeiro de 2009 a 31 de dezembro de 2009.

A tabela abaixo mostra os ajustes *pro forma* realizados relativos aos imóveis adquiridos:

Imóvel	Mês de Aquisição	Número de Meses	Aluguel Mensal ⁽¹⁾	Ajuste - Receitas Brutas de Aluguel
			<i>(em milhões de reais)</i>	
CD Castelo	Outubro de 2009	9	R\$0,8	R\$7,0
Edifício Ouvidor	Dezembro de 2009	11	R\$0,4	R\$4,2
Edifício Alexandre Dumas.....	Dezembro de 2009	11	R\$0,3	R\$3,6
DP Louveira I e II.....	Dezembro de 2009	12 ⁽²⁾	R\$2,0	R\$24,2

⁽¹⁾ Valor do aluguel relativo ao mês de dezembro de 2009, corrigido, quando aplicável, por índices de correção estabelecidos nos contratos de locação.

⁽²⁾ Imóvel adquirido em 30 de dezembro de 2009.

No caso dos imóveis alienados, o ajuste *pro forma* às receitas de aluguel tomou como base os valores contábeis registrados no ano de 2009 até a data da venda dos imóveis. Este ajuste foi de R\$5,4 milhões, no caso do KPMG Tower, sendo R\$4,5 milhões relativo ao resultado da venda do imóvel e R\$0,9 milhão relativo às receitas de aluguel, e não apresentou valor expressivo no caso do Flat George V.

Impostos sobre as Receitas Brutas de Aluguel

Para os imóveis adquiridos, reconhecemos como ajuste *pro forma*, os tributos (PIS e COFINS) incidentes sobre o ajuste das receitas brutas de aluguel de cada imóvel, determinado conforme demonstrado no tópico anterior.

A dedução do PIS e do COFINS é determinada com base em alíquotas distintas dependendo do regime tributário adotado pela controlada da Companhia que adquiriu os imóveis. Sob o regime de lucro real, a alíquota de PIS aplicada é de 1,65%, enquanto a de COFINS é de 7,60%. Sob o regime de lucro presumido, as alíquotas de PIS e COFINS são, respectivamente, 0,65% e 3,00%. Assim, estes tributos foram calculados com base nas alíquotas de PIS e COFINS aplicáveis ao regime de tributação, sendo (i) lucro presumido para os imóveis CD Castelo e Edifício Alexandre Dumas (alíquota combinada de 3,65%), e (ii) lucro real para os imóveis Edifício Ouvidor e DP Louveira I e II (alíquota combinada de 9,25%).

A tabela abaixo mostra os ajustes *pro forma* realizados relativos aos imóveis adquiridos:

Imóvel	Mês de Aquisição	Alíquota	Ajuste - Receitas Brutas de Aluguel	Ajuste - Impostos sobre as Receitas Brutas de Aluguel
			<i>(em milhões de reais)</i>	
CD Castelo	Outubro de 2009	3,65%	R\$7,0	(R\$0,3)
Edifício Ouvidor	Dezembro de 2009	9,25%	R\$4,2	(R\$0,4)
Edifício Alexandre Dumas.....	Dezembro de 2009	3,65%	R\$3,6	(R\$0,1)
DP Louveira I e II.....	Dezembro de 2009	9,25%	R\$24,2	(R\$2,2)

No caso dos imóveis alienados, o ajuste *pro forma* relativo aos tributos (PIS e COFINS) incidentes sobre as receitas de cada imóvel tomou como base os valores contábeis registrados no ano de 2009 até a data de venda dos imóveis. Este ajuste foi de R\$0,5 milhão, no caso do KPMG Tower, e não apresentou valor expressivo no caso do Flat George V.

Custo dos Imóveis Alugados

Para os imóveis adquiridos, reconhecemos como ajuste *pro forma* as despesas de depreciação sobre cada imóvel, calculadas tomando-se por base o valor de aquisição dos ativos, deduzido da parcela correspondente ao terreno. A despesa de depreciação mensal foi calculada de acordo com a nossa melhor estimativa das respectivas vidas úteis remanescentes de cada imóvel, consistentes com aquelas estimadas para outros imóveis da Companhia e multiplicada pelo número de meses necessários para complementar as despesas de

depreciação já reconhecidas na demonstração consolidada do resultado histórica relativa ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2009, de forma a apresentá-las para um período completo, isto é, de 01 de janeiro de 2009 a 31 de dezembro de 2009.

A tabela abaixo mostra os ajustes *pro forma* realizados relativos aos imóveis adquiridos:

Imóvel	Número de meses	Depreciação Mensal	Ajuste - Custo dos
			Imóveis Alugados
<i>(em milhões de reais)</i>			
CD Castelo	9	(R\$0,1)	(R\$0,7)
Edifício Ouvidor	11	(R\$0,1)	(R\$0,5)
Edifício Alexandre Dumas.....	11	(R\$0,2)	(R\$1,6)
DP Louveira I e II.....	12 ⁽¹⁾	(R\$0,3)	(R\$3,0)

⁽¹⁾ Imóvel adquirido em 30 de dezembro de 2009.

No caso dos imóveis alienados, o ajuste *pro forma* aos custos dos imóveis alugados tomou como base os valores contábeis registrados no ano de 2009 até a data da venda dos imóveis. Este ajuste foi de R\$0,1 milhão, no caso do KPMG Tower, e não apresentou valor expressivo no caso do Flat George V.

DEMONSTRAÇÃO CONSOLIDADA DO LUCRO OPERACIONAL *PRO FORMA* NÃO AUDITADA

Demonstração Consolidada do Lucro Operacional – Exercício Social Encerrado em 31 de dezembro de 2009	Ajustes <i>Pro Forma</i> por Imóvel							
	Demonstração Consolidada do Resultado Histórica	CD Castelo	Ouvidor	Alexandre Dumas	DP Louveira I e II	Flat George V	KPMG Tower	Total <i>Pro Forma</i>
Receita Operacional Bruta								
Receitas brutas de aluguel	128,2	7,0	4,2	3,6	24,2	(0,0)	(5,4)	161,9
Receita de prestação de serviços	2,1	-	-	-	-	-	-	2,1
	130,3	7,0	4,2	3,6	24,2	(0,0)	(5,4)	163,9
Deduções da receita bruta:								
Impostos sobre as receitas	(10,6)	(0,3)	(0,4)	(0,1)	(2,2)	0,0	0,5	(13,1)
Abatimentos	(2,4)	-	-	-	-	-	-	(2,4)
Receita operacional líquida	117,3	6,7	3,8	3,5	22,0	(0,0)	(4,9)	148,5
Custos dos imóveis alugados e dos serviços prestados ⁽¹⁾	(16,5)	(0,7)	(0,5)	(1,6)	(3,0)	0,0	0,1	(22,1)
Lucro bruto	100,9	6,0	3,3	1,9	19,0	(0,0)	(4,8)	126,4
Despesas Gerais e Administrativas	(22,7)	-	-	-	-	-	-	(22,7)
Honorários da Administração	(3,9)	-	-	-	-	-	-	(3,9)
Outras Despesas/Receitas Operacionais	0,6	-	-	-	-	-	-	0,6
Lucro Operacional	74,9	6,0	3,3	1,9	19,0	(0,0)	(4,8)	100,3
(+) Depreciação	16,5	-	-	-	-	-	-	22,1
(+) Despesas Não Recorrentes	5,8	-	-	-	-	-	-	5,8
EBITDA Ajustado ⁽²⁾	97,1	-	-	-	-	-	-	128,2 ⁽⁴⁾
Margem EBITDA Ajustado ⁽³⁾	83%	-	-	-	-	-	-	86%

⁽¹⁾ Nossos custos dos imóveis alugados correspondem ao valor da depreciação dos nossos imóveis.

⁽²⁾ Medição não contábil por nós elaborada, reconciliada observando uma das sugestões do Ofício Circular CVM n.º 01/2007, que consiste no lucro líquido acrescido do IRPJ e da CSLL, do resultado financeiro líquido (prejuízo) do exercício (receitas e despesas financeiras), da depreciação e de despesas não recorrentes. O EBITDA Ajustado não é uma linha de demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e não representa o fluxo de caixa para os exercícios apresentados, não devendo ser considerado como alternativa para este ou para o lucro líquido ou como indicador do desempenho operacional ou de liquidez. O EBITDA Ajustado não tem uma definição única e a nossa definição de EBITDA Ajustado pode não ser comparável àquele EBITDA Ajustado utilizada por outras companhias.

⁽³⁾ Representa o EBITDA Ajustado dividido pela receita líquida.

⁽⁴⁾ O EBITDA Ajustado *Pro Forma* para o exercício findo em 31 de dezembro de 2009 está sendo apresentado exclusivamente para fins informativos e foi preparado em conexão com a demonstração consolidada do lucro operacional *pro forma* não auditada para fornecer informação sobre os efeitos das aquisições e alienações de imóveis acima detalhadas. O EBITDA Ajustado *Pro Forma* é uma medição não contábil por nós elaborada, que consiste do lucro operacional consolidado *pro forma* acrescido da despesa de depreciação *Pro Forma* e de despesas não recorrentes. O EBITDA Ajustado *Pro Forma* não é uma linha das demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e não representa o fluxo de caixa para os exercícios apresentados, não devendo ser considerado como alternativa para este ou para o lucro líquido ou como indicador do desempenho operacional ou de liquidez. O EBITDA Ajustado *Pro Forma* não tem uma definição única e a nossa definição de EBITDA Ajustado *Pro Forma* pode não ser comparável àquele EBITDA Ajustado *Pro Forma* utilizado por outras companhias.

DISCUSSÃO E ANÁLISE DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE A SITUAÇÃO FINANCEIRA E O RESULTADO OPERACIONAL

Esta análise da Administração sobre as nossas demonstrações financeiras e resultados operacionais deve ser lida em conjunto com as demonstrações financeiras, incluindo suas notas explicativas, e com a seção "Apresentação das Informações Financeiras e Outras Informações" na página 40 deste Prospecto, além das informações financeiras apresentadas nas seções "Sumário das Demonstrações Financeiras" e "Informações Financeiras Seleccionadas" nas páginas 56 e 112 deste Prospecto, respectivamente. As demonstrações financeiras apresentadas neste prospecto foram preparadas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil.

Nossas informações financeiras consolidadas referentes aos balanços patrimoniais e demonstrações de resultado para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2007, 2008 e 2009 são derivados das demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, constantes das páginas 347 e 391 deste Prospecto, auditadas pela Ernst & Young, conforme indicado nos seus pareceres anexos a este Prospecto nas páginas 351 e 395, respectivamente.

Para maiores informações sobre a elaboração das demonstrações financeiras combinadas, favor referir à seção "Apresentação das Informações Financeiras e Outras Informações" na página 40 deste Prospecto.

VISÃO GERAL

Acreditamos ser uma das principais empresas de investimento em imóveis comerciais de renda do Brasil. Temos como foco a aquisição, a locação, a administração, incorporação e venda de imóveis comerciais, especialmente imóveis qualificados como Escritórios, Galpões Industriais e de Varejo, localizados nas principais regiões metropolitanas do Brasil, como São Paulo, Rio de Janeiro, Curitiba e Belo Horizonte. Nosso objetivo é adquirir imóveis comerciais estrategicamente localizados, que julgamos ter forte potencial de rentabilidade e valorização, e auferir receitas de locação por meio de administração proativa e dinâmica, voltada a adicionar valor aos imóveis de nossa propriedade, o que implica investimentos em melhorias, expansão com aumento de área locável e redução de custos de ocupação.

Dedicamos especial atenção ao relacionamento com nossos inquilinos, de forma a sermos efetivamente provedores de soluções imobiliárias para as empresas ocupantes dos nossos imóveis, antecipando tendências e necessidades. Em nossas aquisições, buscamos preferencialmente imóveis comerciais que já estejam gerando receitas de locação, avaliando de forma cuidadosa as características e informações cadastrais dos locatários. Monitoramos permanentemente o mercado imobiliário comercial brasileiro a fim de antecipar tendências, conhecer a oferta e a demanda nas diversas regiões de nossa atuação, de forma a avaliar oportunidades de aquisição e também realizar ganhos relativos à valorização dos imóveis por meio de sua venda. Nossa estratégia de negócios inclui também a aquisição de imóveis na modalidade de *Sale-Lease-Back*, desenvolvimentos *Built to Suit* e, ainda, a incorporação de empreendimentos imobiliários comerciais, com a finalidade precípua de mantê-los em carteira para renda.

Adotamos um modelo de negócio integrado e completo, com equipes internas dedicadas a cada fase das atividades que desenvolvemos, desde a identificação de oportunidades de aquisição de imóveis, realização de diligências rigorosas sobre o imóvel e inquilinos, administração predial, locação das eventuais áreas vagas e até a possível venda do imóvel. Este modelo nos permite potencializar a geração de receita durante a permanência do imóvel no nosso portfólio e resulta em baixa volatilidade e ganhos com a venda dos ativos após o período de maturação do investimento. Nossa estrutura operacional é completa, composta de todas as áreas de atuação do negócio imobiliário comercial. Buscamos em nossos investimentos desenvolver estruturas de financiamento autossuficientes, nas quais a amortização é compatível com as nossas receitas e ocorre, preferencialmente, durante o período das locações. Detemos participação integral ou controlamos 37 dos 46 imóveis que compõem nosso portfólio e nos projetos de incorporação, buscamos sempre deter participação, no mínimo, igual as dos demais sócios.

Começamos a desenvolver nossas atividades operacionais em abril de 2007 e, na data deste Prospecto, possuímos 46 imóveis, localizados principalmente nas regiões metropolitanas de São Paulo, Rio de Janeiro, Curitiba e Belo Horizonte, que em conjunto, totalizam 646.055m² de ABL e representam um valor total de mercado de R\$1.768,7 milhões, conforme estimativa da CBRE e nossas estimativas internas. Nosso portfólio

tem baixa taxa de Vacância Financeira, que na data deste Prospecto é de: (i) 1,2% para nossos edifícios de Escritório, (ii) 1,2% para nossos Galpões Industriais, e (iii) 1,8% para nosso imóvel de Varejo. Para uma descrição detalhada sobre o nosso portfólio, veja a seção “Atividades da Companhia – Nossos Negócios” a partir da página 163 deste Prospecto.

O quadro abaixo fornece as principais informações sobre os ativos que compõem nosso portfólio na data deste Prospecto:

Natureza do Imóvel	Unidades	Valor do Aluguel Mensal	Valor de Mercado dos Imóveis ¹		Área Construída		ABL		Vacância Financeira
		(R\$ milhões)	(R\$ milhões)	%	(m ²)	%	(m ²)	%	%
Escritórios	32	6,7	904,6	51,1%	238.001	32,8%	162.853	25,2%	1,2%
Galpões Industriais	13	6,7	842,2	47,6%	479.884	66,2%	476.018	73,7%	1,2%
Varejo ²	1	0,1	21,9	1,2%	7.238	1,0%	7.184	1,1%	1,8%
Total	46	13,5	1.768,7	100,0%	725.122	100,0%	646.055	100,0%	4,2%

⁽¹⁾ Reavaliação CBRE realizada em 30 de dezembro de 2009 e estimativa da Companhia

⁽²⁾ Nossas lojas de varejo restringem-se a lojas de departamento de grandes redes e lojas únicas.

Adicionalmente, na data deste Prospecto, possuímos compromissos de compra relativos a dois imóveis, sendo um de Escritórios e cinco Galpões Industriais, com ABL total de 84.684 m² e valor de mercado total de R\$351,0 milhões, conforme nossas estimativas internas utilizando Índices de Capitalização divulgados pela CBRE, descrito na tabela a seguir. Esses compromissos de compra são vinculantes, mas dependem da conclusão satisfatória de nossos procedimentos de auditoria para serem efetivados.

Natureza do Imóvel	Unidades	Valor de Mercado dos Imóveis ⁽¹⁾		Área Construída		ABL	
		(R\$ milhões)	%	(m ²)	%	(m ²)	%
Escritórios	1	225,6	64,3%	53.681	47,6%	25.555	30,2%
Galpões Industriais	5	125,4	35,7%	59.182	52,4%	59.129	69,8%
Total	6	351,0	100,0%	112.863	100,0%	84.684	100,0%

⁽¹⁾ Estimativa da Companhia utilizando Índices de Capitalização divulgados pela CBRE em 30 de dezembro de 2009 para propriedades similares

Na data deste Prospecto, possuímos compromissos de venda relativos a dois imóveis de nosso portfólio, com ABL total de 2.326 m² e valor de mercado total de R\$7,2 milhões, conforme descrito na tabela abaixo. Veja “Sumário da Companhia-Eventos Recentes”, “Atividades da Companhia—Nossos Imóveis e Eventos Recentes”, páginas 46, 169 e 160 deste Prospecto, respectivamente.

Nome do Imóvel	Unidades	Valor de Mercado dos Imóveis ⁽¹⁾		Área Construída		ABL	
		(R\$ milhões)	%	(m ²)	%	(m ²)	%
Edifício Isabella Plaza (cj 41)	1	2,0	27,2%	532	20,3%	235	10,1%
Edifício Souza Aranha (50%)	1	5,2	72,6%	2.091	79,7%	2.091	89,9%
Total	2	7,2	100,0%	2.623	100,0%	2.326	100,0%

⁽¹⁾ Estimativa da Companhia utilizando Índices de Capitalização divulgados pela CBRE para propriedades similares

O quadro abaixo apresenta as nossas principais informações financeiras para os períodos abaixo indicados:

	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de				
	2007	2008	(AH%) 2008x2007	2009	(AH%) 2009x2008
	<i>(em milhares de reais)</i>				
Receita					
Bruta	24.869	97.038	290%	130.304	34%
Líquida	21.872	86.707	296%	117.349	35%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	12.419	65.222	425%	97.125	49%
Margem EBITDA Ajustado⁽²⁾	57%	75%		83%	
Dívida de Curto Prazo	51.362	65.040	29%	79.860	23%
Dívida de Longo Prazo	447.701	515.265	15%	556.457	8%
Dívida Bruta	499.063	580.305	17%	636.317	10%
Total de Ativos	1.264.849	1.341.373	6%	1.661.995	24%
Ativo Imobilizado	963.649	1.193.375	24%	1.487.514	25%

⁽¹⁾ Medição não contábil por nós elaborada, reconciliada observando uma das sugestões do Ofício Circular CVM n.º 01/2007, que consiste no lucro líquido (prejuízo) do exercício acrescido do IRPJ e da CSLL, do resultado financeiro líquido (receitas e despesas financeiras), da depreciação e de despesas não recorrentes. O EBITDA Ajustado não é uma linha de demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e não representa o fluxo de caixa para os exercícios apresentados, não devendo ser considerado como alternativa para este ou para o lucro líquido ou como indicador do desempenho operacional ou de liquidez. O EBITDA Ajustado não tem uma definição única e a nossa definição de EBITDA Ajustado pode não ser comparável àquele EBITDA Ajustado utilizada por outras companhias. A tabela de reconciliação do EBITDA Ajustado com nosso lucro líquido pode ser analisada na Seção "Sumário das Demonstrações Financeiras" na página 56 deste Prospecto e na Seção "Informações Financeiras Seleccionadas" na página 112 deste Prospecto.

⁽²⁾ Representa o EBITDA Ajustado dividido pela receita líquida.

Acreditamos que a combinação de indicadores econômicos positivos, projeção de crescimento do PIB, taxas de juros em níveis historicamente baixos e estabilidade inflacionária, somada à aparente fragmentação e o baixo índice de profissionalização do mercado brasileiro de imóveis comerciais, de acordo com nossas estimativas, cria um cenário propício para a aquisição de imóveis comerciais e para o desenvolvimento de nossas atividades. Assim, acreditamos também que o setor de imóveis comerciais no Brasil apresenta grande potencial de crescimento e consolidação, com potencial valorização dos imóveis no médio prazo. Por essa razão, vislumbramos excelentes oportunidades de negócios em nossa área de atuação.

A diversificação, experiência e credibilidade de nossos Administradores e principais acionistas, aliadas a uma atitude eficaz e focada na aquisição de ativos contribui decisivamente para o sucesso de nossos negócios. Nossa experiência e competência nos permite antecipar tendências do mercado e ajustar o nosso portfólio de modo a atender às diferentes demandas de potenciais ocupantes.

O setor imobiliário brasileiro passa por fase de consolidação e reestruturação. A Companhia e seus acionistas são procurados por outras companhias do setor e seus sócios e analisam potenciais operações estratégicas constantemente. Não existe neste momento qualquer operação estratégica em fase de implementação envolvendo a Companhia e seus acionistas que seja de conhecimento da Companhia.

CENÁRIO MACROECONÔMICO BRASILEIRO

Nossa condição financeira e resultados operacionais, assim como do setor imobiliário comercial brasileiro, são influenciados pelas flutuações e perspectivas do cenário macroeconômico interno. Eventos como o crescimento do PIB, variações na taxa de juros de curto e longo prazo e existência de demanda reprimida podem contribuir para impulsionar a procura por imóveis comerciais no Brasil. A inflação também teve e poderá continuar a ter efeito sobre a nossa situação financeira e os nossos resultados operacionais.

No ano de 2007, o Real manteve tendência do ano precedente e teve apreciação frente ao Dólar de 20,5%. A taxa média anual de desemprego diminuiu de 8,4% em 31 de dezembro de 2006 para 7,4% em 31 de dezembro de 2007 nas principais regiões metropolitanas do Brasil, de acordo com estimativas do IBGE. Em 31 de dezembro de 2007, a taxa de inflação, medida pelo IPCA, foi de 4,5% e a média da taxa de juros SELIC efetiva acumulada foi de 11,2% ao ano. O PIB cresceu 5,7% no mesmo ano.

O ano de 2008 foi marcado por um agravamento da crise financeira internacional iniciada no sistema financeiro norte-americano. O principal impacto dessa crise sobre a economia brasileira foi a deterioração das expectativas em relação à atividade econômica em 2009 e, com menor relevância, em 2010. Essa mudança nas expectativas provocou, principalmente a partir de outubro, elevação do custo de capital de terceiros, depreciação cambial, queda da cotação das ações na BM&FBOVESPA e retração na produção industrial.

Com efeito, em 2008, o Real inverteu a tendência delineada nos anos anteriores e, em decorrência da mencionada crise financeira, sofreu depreciação frente ao Dólar de 24,2%.

No ano de 2008 a taxa de inflação medida pelo IPCA foi 5,9%. Esse percentual ficou dentro da meta estabelecida pelo Banco Central, que compreende a faixa entre 2,5% e 6,5%. A manutenção da inflação nesse patamar pode ser atribuída à política monetária que resultou na elevação da Taxa Selic efetiva acumulada ao longo do ano, passando de 11,2% ao ano em 31 de dezembro de 2007 para 13,7% ao ano em 31 de dezembro de 2008. Ainda assim, o PIB cresceu 5,1% no ano.

Em 2009, entretanto, a economia brasileira demonstrou relativa resistência à crise. Os indicadores macroeconômicos melhoraram e, apesar da esperada desaceleração do crescimento do PIB para o ano de 2009, o relatório Focus do Banco Central, divulgado em 29 de janeiro de 2010, indica o crescimento do PIB estimado em 4,5% para 2010.

Adicionalmente, fundamentos macroeconômicos sólidos e a maior estabilidade econômica permitiram ao BACEN voltar a trajetória de redução das taxas de juros, tendo a taxa da SELIC efetiva acumulada ao longo do ano atingido seu nível mais baixo na história, equivalente a 8,7%, desde o final de julho de 2009. De forma semelhante, até o mês de dezembro de 2009, o Real apresentou apreciação com relação ao Dólar de 26%.

A tabela abaixo apresenta o crescimento do PIB, inflação, taxas de juros e taxa de câmbio para o Dólar nos períodos indicados.

	Exercício Encerrado em 31 de dezembro de		
	2007	2008	2009
Crescimento real do PIB ⁽¹⁾	5,7%	5,1%	n/d
Inflação (IGP-M) ⁽²⁾	7,8%	9,8%	(1,7%)
Inflação (IPCA) ⁽³⁾	4,5%	5,9%	4,3%
Taxa Referencial - TR	1,4%	1,7%	0,8%
Taxa SELIC	11,2%	13,7%	8,8%
Taxa TJLP	6,3%	6,3%	6,0%
Valorização (desvalorização) do Real em relação ao Dólar	20,5%	(24,2)%	34,2%
Taxa de câmbio no final do período - US\$1,00	R\$1,77	R\$2,34	R\$1,74
Taxa de câmbio média - US\$1,00(6)	R\$1,95	R\$1,84	R\$1,99

⁽¹⁾ O PIB do Brasil informado em tais períodos já utiliza a nova metodologia do IBGE.

⁽²⁾ A inflação (IGP-M)⁽²⁾ é o índice geral de preço do mercado medido pela FGV, representando os dados acumulados nos últimos 12 meses de cada período.

⁽³⁾ A inflação (IPCA)⁽³⁾ é um índice de preços ao consumidor medido pelo IBGE, representando os dados acumulados nos últimos 12 meses de cada período.

Fonte: BACEN, FGV, IBGE, CETIP

DISCUSSÃO SOBRE AS PRÁTICAS CONTÁBEIS RELEVANTES

A adoção de práticas contábeis geralmente requer julgamento e estimativas por parte da nossa Administração que impactam o valor dos nossos ativos e passivos, bem como os resultados de nossas operações. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes daqueles registrados nas nossas demonstrações financeiras, devido às imprecisões inerentes ao processo de estimativa. Apresentamos a seguir uma discussão sobre o que consideramos como práticas contábeis relevantes para apresentação de nossas informações financeiras.

Reconhecimento de Receitas

Nossas principais fontes de receita são a locação de imóveis comerciais e a administração de condomínios de imóveis comerciais, e nós reconhecemos nossas receitas com base nos valores consignados nos contratos destas atividades, firmados com nossos clientes e se entendermos que receberemos o valor devido. Desta forma, nossa política de reconhecimento de receita requer julgamento quanto, dentre outros, às probabilidades de sermos pagos por nossos clientes. Uma receita não é reconhecida se há uma incerteza significativa de sua realização.

Depreciação do Ativo Imobilizado

Reconhecemos regularmente as despesas relativas à depreciação de nosso ativo imobilizado, principalmente aquelas relacionadas com as edificações dos imóveis adquiridos para locação comercial. A depreciação é calculada de acordo com o período durante o qual se espera que os imóveis sejam usados por nós, por prazos

variáveis entre 20 e 58 anos, conforme vida útil remanescente de cada imóvel, determinada em laudo de avaliação emitido por avaliadores independentes.

Adicionalmente, monitoramos o uso de nosso ativo imobilizado para determinar a necessidade de contabilização de sua deterioração, que envolve julgamentos e estimativas quanto à mensuração do valor de retorno destes ativos nas nossas operações em relação ao seu valor contábil.

IRPJ e CSLL

A Companhia e a grande maioria de suas controladas apuram e pagam o IRPJ e a CSLL de acordo com a legislação fiscal em vigor aplicável ao regime de tributação pelo lucro real. As demais controladas o fazem em respeito às normas aplicáveis ao regime de tributação pelo lucro presumido.

No primeiro caso, o IRPJ é pago à alíquota de 15% sobre o lucro real apurado no período-base, acrescido do adicional de 10% para os lucros que excederem R\$240 mil no período de 12 meses.

No segundo caso, as controladas optantes pelo regime de tributação com base no lucro presumido calculam as bases de incidência de IRPJ e CSLL mediante a aplicação de uma alíquota de 32% sobre suas receitas brutas de locação e administração de bens imóveis, e subseqüentemente apuram os tributos devidos mediante a aplicação das alíquotas regulares deste tributos, referidas no parágrafo acima.

Veja as Notas Explicativas em nossas informações financeiras anexas a este prospecto para maiores informações destas e das demais práticas contábeis que adotamos.

ALTERAÇÃO NA LEI DAS SOCIEDADES POR AÇÕES

Em 28 de dezembro de 2007, foi promulgada a Lei 11.638/07, alterada pela Lei 11.941, que modificou e introduziu novos dispositivos à Lei das Sociedades por Ações. Essas Leis tiveram como principal objetivo atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das Práticas Contábeis Adotadas no Brasil com aquelas constantes nas normas internacionais de contabilidade que são emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB". A aplicação das referidas Leis é obrigatória para as demonstrações financeiras anuais dos exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2008.

Em conformidade com o disposto pela Deliberação CVM nº 565, que aprovou o pronunciamento CPC 13 – Adoção Inicial da Lei nº 11.638/07 e da Medida Provisória nº 449/08 ("CPC 13"), estabelecemos a data de transição para a adoção das novas práticas contábeis em 31 de dezembro de 2007. A data de transição é definida como sendo o ponto de partida para a adoção das mudanças nas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, e representa a data-base em que a Companhia preparou seu balanço patrimonial inicial considerando esses novos dispositivos contábeis de 2008.

O CPC 13 desobrigou as companhias a aplicar o disposto na NPC 12 e Deliberação CVM nº 506/06 - Práticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas Contábeis e Correção de Erros, na adoção inicial da Lei nº 11.638/07 e MP nº 449/08. Essa deliberação requer que, além de discriminar os efeitos da adoção da nova prática contábil na conta de lucros ou prejuízos acumulados, demonstremos o balanço de abertura para conta ou grupo de contas relativo ao período mais antigo para fins de comparação, bem como os demais valores comparativos apresentados, como se a nova prática contábil estivesse sempre em uso.

Exercemos a faculdade prevista nesse CPC e refletimos os ajustes decorrentes da mudança de prática contábil contra a conta de lucros acumulados em 1 de janeiro de 2008. As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007, apresentadas de forma conjunta com as demonstrações contábeis de 2008, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil vigentes até 31 de dezembro de 2007 e, como permitido pelo CPC 13, não foram reapresentadas com os ajustes para fins de comparação entre os exercícios.

As Notas Explicativas de nº 2 às nossas demonstrações financeiras para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008 e 2009 apresentam uma breve descrição e os valores correspondentes aos impactos no patrimônio líquido e no resultado, da controladora e consolidado referentes às alterações introduzidas pela nova legislação.

Conforme facultado pela nova legislação, optamos pelo Regime Tributário de Transição (RTT), por meio do qual as apurações do imposto sobre a renda (IRPJ), da contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL), da contribuição para o PIS e da contribuição para o financiamento da seguridade social (COFINS), para o biênio 2008-2009, continuariam a ser determinadas de acordo com os métodos e critérios contábeis definidos pela Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 vigentes em 31 de dezembro 2007. Dessa forma, o imposto de renda e a contribuição social diferidos, calculados sobre os ajustes decorrentes da adoção das novas práticas contábeis advindas da nova legislação foram registrados nas demonstrações financeiras da Companhia, quando aplicáveis, em conformidade com a Instrução CVM nº 371. A Companhia consignou referida opção na Declaração de Informações Econômico-Fiscais da Pessoa Jurídica (DIPJ) referente ao exercício financeiro encerrado em 31 de dezembro de 2008, a qual foi entregue as autoridades fiscais em 16 de outubro de 2009.

PRINCIPAIS CONTAS DO BALANÇO PATRIMONIAL

A seguir, apresentamos um sumário da natureza das principais contas de nosso Balanço Patrimonial.

Ativo Circulante

Caixa e equivalentes de caixa são representados por valores de liquidez imediata. As aplicações financeiras incluem aplicações em certificado de depósito bancário, denominadas em Reais, com alto índice de liquidez. São apresentadas ao custo de aquisição, acrescidas dos rendimentos auferidos até a data do balanço. Os rendimentos das aplicações financeiras variam entre 90% e 103% da Taxa DI.

As contas a receber de clientes estão apresentadas a valor de realização, sendo constituídas de provisão para devedores duvidosos em montante considerado suficiente.

Os demais ativos são apresentados ao valor de custo, acrescidos das variações monetárias e dos rendimentos auferidos, e deduzidos de provisão, quando aplicável, para refletir o valor de realização.

Ativo Imobilizado

Representa a principal linha do ativo e registra substancialmente os imóveis comerciais por nós adquiridos até 31 de dezembro de 2009. O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada.

Passivos Circulante e Não Circulante

O principal passivo está relacionado com os empréstimos e financiamentos obtidos para financiar a aquisição de nossos imóveis comerciais.

São demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias incorridos até a data do balanço.

PRINCIPAIS CONTAS DA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

A seguir, apresentamos um sumário da natureza das principais contas de nossa Demonstração de Resultado.

Receita Operacional Líquida

Nossa receita operacional líquida decorre principalmente dos aluguéis dos imóveis comerciais e administração de condomínios, reconhecidos com base nos contratos celebrados com os locatários. As deduções na Receita compreendem (i) PIS e do COFINS, com alíquotas distintas dependendo do regime tributário das controladas da Companhia incidentes sobre as receitas de aluguel, e (ii) abatimentos concedidos nos valores de aluguel pagos pelos clientes. Sob o regime de lucro real, a alíquota de PIS aplicada é de 1,65%, enquanto a de COFINS é de 7,60%. No regime de lucro presumido, as alíquotas de PIS e COFINS são, respectivamente, 0,65% e 3,00%.

Custos dos Imóveis Alugados

Correspondem ao valor da depreciação de nossos imóveis comerciais.

Despesas Operacionais

Nossas despesas operacionais incluem as despesas gerais e administrativas, principalmente despesas de salários e encargos sociais da nossa folha de pagamento, honorários da administração, e despesas com o pagamento de IPTU, rateio de condomínio de nossos imóveis que contém áreas vagas e com o Plano de Opção de compra de Ações da Companhia.

Receitas Financeiras

Nossas principais receitas financeiras decorrem da aplicação do excedente de caixa em instituições financeiras, com remuneração atrelada ao CDI.

Despesas Financeiras

As despesas financeiras são decorrentes principalmente dos juros e encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos obtidos para a aquisição de nossos imóveis para locação.

Lucro/Prejuízo Líquido

O lucro/prejuízo líquido reflete o lucro/prejuízo antes de IR e CSLL deduzidos das despesas de impostos sobre a renda do exercício.

EBITDA Ajustado

Medição não contábil por nós elaborada, reconciliada observando uma das sugestões do Ofício Circular CVM n.º 01/2007, que consiste no lucro líquido (prejuízo) do exercício acrescido do IRPJ e da CSLL, do resultado financeiro líquido (receitas e despesas financeiras), da depreciação e de despesas não recorrentes. O EBITDA Ajustado não é uma linha de demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e não representa o fluxo de caixa para os exercícios apresentados, não devendo ser considerado como alternativa para este ou para o lucro líquido ou como indicador do desempenho operacional ou de liquidez. O EBITDA Ajustado não tem uma definição única e a nossa definição de EBITDA Ajustado pode não ser comparável àquele EBITDA Ajustado utilizada por outras companhias.

	Exercício social encerrado em				Variação			
	31 de dezembro de							
	2007	AV%	2008	AV%	AH%	2009	AV%	AH%
	<i>(R\$ mil, exceto percentuais)</i>							
Lucro/Prejuízo do Exercício	(13.154)	100%	(1.579)	100%	(88%)	28.999	100%	(1937%)
+ IRPJ e CSLL	356	(3%)	1.674	(106%)	370%	3.418	12%	104%
+/- Resultado Financeiro	19.611	(149%)	49.507	(3135%)	152%	42.463	146%	(14%)
+/- Depreciação	3.808	(29%)	15.619	(989%)	310%	16.460	57%	5%
+ Despesas não recorrentes ⁽¹⁾	1.798	(14%)	-	0%	(100%)	5.785	20%	100%
EBITDA Ajustado	12.419	(94%)	65.222	(4131%)	425%	97.125	335%	49%
Margem EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	57%	-	75%	-	-	83%	-	-

¹ Representa o EBITDA Ajustado dividido pela receita líquida.

DISCUSSÃO E ANÁLISE DA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS E DISCUSSÃO E ANÁLISE DO BALANÇO PATRIMONIAL

	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de						Variação	
	2007	AV%	2008	AV%	2009	AV%	2008 x 2007	2009 x 2008
	(R\$ mil, exceto percentuais)							
Demonstração Consolidada do Resultado								
Receita Operacional Bruta								
Receita Bruta de Aluguel e Serviços	24.869	113,7%	97.038	111,9%	130.304	111,0%	290,2%	34,3%
Deduções	(2.997)	(13,7%)	(10.331)	(11,9%)	(12.955)	(11,0%)	244,7%	25,4%
Receita Operacional Líquida	21.872	100,0%	86.707	100,0%	117.349	100,0%	296,4%	35,3%
Custo dos Imóveis e dos Serviços Prestados	(3.808)	(17,4%)	(15.619)	(18,0%)	(16.460)	(14,0%)	310,2%	5,4%
Lucro Bruto	18.064	82,6%	71.088	82,0%	100.889	86,0%	293,5%	41,9%
Despesas/ Receitas Operacionais								
Despesas Gerais e Administrativas	(8.617)	(39,4%)	(15.525)	(17,9%)	(22.672)	(19,3%)	80,2%	46,0%
Honorários da Administração	(2.712)	(12,4%)	(6.536)	(7,5%)	(3.897)	(3,3%)	141,0%	(40,4%)
Outras Despesas/ Receitas Operacionais	78	0,4%	575	0,7%	560	0,5%	637,2%	(2,6%)
Resultado Financeiro								
Receitas Financeiras	5.909	27,0%	23.216	26,8%	18.219	15,5%	292,9%	(21,5%)
Despesas Financeiras	(25.520)	(116,7%)	(72.723)	(83,9%)	(60.682)	(51,7%)	185,0%	(16,6%)
Resultado Operacional Antes do IRPJ e CSLL	(12.798)	(58,5%)	95	0,1%	32.417	27,6%	(100,7%)	34.023,1%
IRPJ e CSLL	(356)	(1,6%)	(1.674)	(1,9%)	(3.418)	(2,9%)	370,2%	104,2%
Lucro/ Prejuízo do Exercício	(13.154)	(60,1%)	(1.579)	(1,8%)	28.999	24,7%	(88,0%)	(1936,8%)
	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de						Variação	
	2007	AV%	2008	AV%	2009	AV%	2008 x 2007	2009 x 2008
	(R\$ mil, exceto percentuais)							
Balancos Patrimoniais Consolidados								
Ativo								
Circulante								
Caixa e Equivalentes de Caixa	280.976	22,2%	122.707	9,1%	89.373	5,4%	(56,3%)	(27,2%)
Aluguéis a Receber	5.624	0,4%	9.634	0,7%	10.954	0,7%	71,3%	13,7%
Imóveis Disponíveis para Venda	-	0,0%	-	0,0%	22.479	1,4%	100,0%	100,0%
Créditos Diversos	4.376	0,3%	5.640	0,4%	27.682	1,7%	28,9%	390,8%
Impostos a Compensar/ Recuperar	2.008	0,2%	4.935	0,4%	6.562	0,4%	145,8%	33,0%
Adiantamentos para Aquisição de Imóveis	2.046	0,2%	122	0,0%	20.735	1,2%	(94,0%)	16895,9%
Despesas Antecipadas	322	0,0%	583	0,0%	385	0,0%	81,1%	(34,0%)
Outros Valores a Receber	737	0,1%	438	0,0%	287	0,0%	(40,6%)	(34,5%)
	<u>291.713</u>	<u>23,1%</u>	<u>138.419</u>	<u>10,3%</u>	<u>150.775</u>	<u>9,1%</u>	<u>(52,5%)</u>	<u>8,9%</u>
Não Circulante								
Depósitos Judiciais	-	0,0%	92	0,0%	93	0,0%	100,0%	1,1%
Ágio na Aquisição de Investimentos	9.487	0,8%	9.487	0,7%	23.613	1,4%	0,0%	148,9%
Imobilizado	963.649	76,2%	1.193.375	89,0%	1.487.514	89,5%	23,8%	24,6%
Total do Ativo Não Circulante	<u>973.136</u>	<u>76,9%</u>	<u>1.202.954</u>	<u>89,7%</u>	<u>1.511.220</u>	<u>90,9%</u>	<u>23,6%</u>	<u>25,6%</u>
Total do Ativo	<u>1.264.849</u>	<u>100,0%</u>	<u>1.341.373</u>	<u>100,0%</u>	<u>1.661.995</u>	<u>100,0%</u>	<u>6,1%</u>	<u>23,9%</u>
Passivo								
Circulante								
Empréstimos e Financiamentos	51.362	4,1%	65.040	4,8%	79.860	4,8%	26,6%	22,8%
Fornecedores	1.048	0,1%	1.964	0,1%	1.162	0,1%	87,4%	(40,8%)
Impostos, Taxas e Contribuições	1.134	0,1%	1.911	0,1%	2.485	0,1%	68,5%	30,0%
Salários e Contribuições Previdenciárias	110	0,0%	602	0,0%	586	0,0%	447,3%	(2,7%)
Impostos a Recolher	733	0,1%	809	0,1%	757	0,0%	10,4%	(6,4%)
Provisão para IRPJ e CSLL	291	0,0%	500	0,0%	1.142	0,1%	71,8%	128,4%
Provisões	2.630	0,2%	4.595	0,3%	4.500	0,3%	74,7%	(2,1%)
Outros	21.248	1,7%	12.650	0,9%	38.361	2,3%	(40,5%)	203,2%
Obrigações por Aquisição de Imóveis	19.936	1,6%	10.094	0,8%	33.265	2,0%	(49,4%)	229,6%
Dividendos a Pagar	-	0,0%	-	0,0%	3.577	0,2%	0,0%	100,0%
Outras Contas a Pagar	1.312	0,1%	2.556	0,2%	1.519	0,1%	94,8%	(40,6%)
	<u>77.422</u>	<u>6,1%</u>	<u>86.160</u>	<u>6,4%</u>	<u>126.368</u>	<u>7,6%</u>	<u>11,3%</u>	<u>46,7%</u>
Não Circulante								
Empréstimos e Financiamentos	447.701	35,4%	515.265	38,4%	556.457	33,5%	15,1%	8,0%
Provisões IRPJ/CSLL Diferido	52.988	4,2%	52.117	3,9%	48.751	2,9%	(1,6%)	(6,5%)
Outros	-	0,0%	669	0,0%	-	0,0%	100,0%	(100,0%)
	<u>500.689</u>	<u>39,6%</u>	<u>568.051</u>	<u>42,3%</u>	<u>605.208</u>	<u>36,4%</u>	<u>13,5%</u>	<u>6,5%</u>
Patrimônio Líquido								
Capital Social Integralizado	597.033	47,2%	597.422	44,5%	819.210	49,3%	0,1%	37,1%
Reservas de Capital	-	0,0%	2.512	0,2%	3.496	0,2%	100,0%	39,2%
Reserva de Reavaliação	102.859	8,1%	101.168	7,5%	94.635	5,7%	1,6%	(6,5%)
Reservas de Lucros	-	0,0%	-	0,0%	13.078	0,8%	100,0%	100,0%
Lucros/ Prejuízos Acumulados	(13.154)	(1,0%)	(13.940)	(1,0%)	-	0,0%	6,0%	(100,0%)
	<u>686.738</u>	<u>54,3%</u>	<u>687.162</u>	<u>51,2%</u>	<u>930.419</u>	<u>56,0%</u>	<u>0,1%</u>	<u>35,4%</u>
Total do Passivo	<u>1.264.849</u>	<u>100,0%</u>	<u>1.341.373</u>	<u>100,0%</u>	<u>1.661.995</u>	<u>100,0%</u>	<u>6,1%</u>	<u>23,9%</u>

EVENTOS SUBSEQUENTES

Procedimento Expropriatório do Edifício Twin Towers

Em 19 de janeiro de 2010, tomamos ciência da Ação de Desapropriação cumulada com pedido de imissão provisória na posse, movida pelo Estado de Minas Gerais em face da BRPR X, em trâmite perante a 01ª Vara da Fazenda Pública do Estado de Minas Gerais, processo nº 0024.09.761512-4, objetivando a desapropriação do Edifício Twin Towers, mediante pagamento de indenização no valor de R\$70,8 milhões. Nesta mesma data, a BRPR X renunciou ao direito de discutir, judicial ou administrativamente, o referido valor.

Aquisição do DP Araucária

Em 22 de janeiro de 2010, por meio da BRPR XXIII, adquirimos o imóvel que corresponde ao galpão industrial DP Araucária, pelo preço de R\$69,9 milhões, com ABL de 42.697 m².

Alienação do Edifício Generali

Em 4 de fevereiro de 2010, alienamos, por meio da BRPR III, pela quantia de R\$21,5 milhões, o Edifício Generali. O imóvel, adquirido em agosto de 2007, e ABL de 10.297 m², foi alienado de forma consistente com nossa estratégia de reciclagem de portfólio, em busca de oportunidades de ganho com a alienação de propriedades.

COMPARAÇÃO DOS RESULTADOS OPERACIONAIS NOS EXERCÍCIOS SOCIAIS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E 31 DE DEZEMBRO DE 2008

Receita Operacional Líquida

Registramos uma receita operacional líquida de R\$117,3 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2009, que corresponde a um aumento de R\$30,6 milhões, ou 35%, em relação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2008, em que a nossa receita líquida foi de R\$86,7 milhões.

Do crescimento da nossa receita:

- 49%, ou R\$15,1 milhões, foram resultado de locações de imóveis já em nosso portfólio, em decorrência de (i) reconhecimento de receitas por um período completo (isto é, de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2009), (ii) crescimento do volume da receita gerada pelos alugueis de nossos imóveis, em função da correção pelos índices de inflação dos correspondentes contratos de locação e do aumento de nosso portfólio (com a aquisição dos imóveis CD Castelo, Edifício Alexandre Dumas, Edifício Ouvidor, e DP Louveira, com ABL total de 207.441m²) e (iii) renovações e renegociações de contratos que estavam expirando, referentes aos imóveis Business Park Itapevi, Business Park Jundiá, Condomínio Industrial São José dos Campos, Edifício Joaquim Floriano, Edifício Athenas, Edifício Olympic Tower, Edifício Generali, Edifício Paulista Plaza, e Edifício Presidente Vargas, com aumento dos respectivos alugueis mensais;
- 34%, ou R\$10,4 milhões, foram resultado das receitas dos imóveis adquiridos em 2009 (veja as Seções "Sumário da Companhia-Histórico-Aquisições Realizadas no ano de 2009" e "Atividades da Companhia-Histórico-Aquisições Realizadas no ano de 2009", nas páginas 45 e 159 deste Prospecto, respectivamente; e
- 14%, ou R\$4,1 milhões, foram resultado da venda do imóvel KPMG Tower (veja as Seções "Sumário da Companhia-Histórico-Outros Eventos" e "Atividades da Companhia-Histórico-Outros Eventos", nas páginas 46 e 160 deste Prospecto, respectivamente; e
- 3%, ou R\$1,1 milhão, foi resultado do crescimento da receita da BRPRA, nossa subsidiária de administração de imóveis.

Custo de Bens e Serviços Vendidos

Nossos custos de bens e serviços vendidos foram de R\$16,4 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2009, que corresponde a um aumento de R\$0,8 milhão, ou 5%, em relação ao exercício social

encerrado em 31 de dezembro de 2008, em que totalizaram R\$15,6 milhões. Esse aumento decorreu principalmente da inclusão do Edifício Twin Towers ao nosso portfólio em dezembro de 2008, que ocasionou um aumento na despesa de depreciação. Em relação à nossa receita operacional líquida, observamos uma redução na representatividade dos custos do período, de 16% no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2008, para 13% no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2009, em decorrência de um aumento na receita de aluguel dos imóveis do portfólio em uma proporção maior ao aumento do custo de depreciação.

Lucro Bruto

Registramos um lucro bruto de R\$100,9 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2009, que corresponde a um aumento de R\$29,8 milhões, ou 42%, em relação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2008, em que nosso lucro bruto foi de R\$71,1 milhões. Observamos também um crescimento na margem bruta, subindo de 73% em 31 de dezembro de 2008 para 77% em 31 de dezembro de 2009. Este aumento decorre principalmente do crescimento da receita gerada pelos aluguéis de nossos imóveis do portfólio em uma proporção maior ao aumento do custo de depreciação.

Despesas Gerais e Administrativas e Honorários da Administração

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2009, registramos despesas gerais e administrativas no montante de R\$22,7 milhões, enquanto no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2008, essas despesas foram de R\$15,5 milhões, ou seja, um aumento correspondente a R\$7,1 milhões, ou 46%. Este aumento em nossas despesas gerais e administrativas decorreu principalmente de pagamentos feitos a prestadores de serviço em processos de aquisição de imóveis e estruturação financeira estratégica da empresa que totalizavam R\$5,8 milhões, bem como um aumento nas despesas da operação dado o volume maior de imóveis no nosso portfólio.

Os nossos honorários da administração, que correspondem aos salários e despesas do plano de opção de compra de ações relativas aos nossos administradores, passaram de R\$6,5 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008 para R\$3,9 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2009, uma redução de 40%. Esta redução também se deve ao fato da totalidade das despesas relacionadas à remuneração variável de 2009 terem sido alocadas inteiramente na conta de despesas gerais e administrativas.

Resultado Financeiro

Registramos no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2009, despesas financeiras líquidas no montante de R\$42,5 milhões, que corresponde a uma redução de R\$7,0 milhões, ou 14%, em relação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2008, em que nosso resultado financeiro apresentou despesa líquida de R\$49,5 milhões. Esse resultado é decorrente de menores juros e encargos financeiros pagos por nós, em decorrência da queda dos índices aos quais nossos financiamentos estão atrelados, que passou na média de 3,51% no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2008 para 1,01% no exercício social de 2009, bem como o nosso menor endividamento tendo em vista a amortização do principal de nosso endividamento no período. Apesar do saldo da dívida bruta total ter encerrado o exercício social de 2009 acima do saldo final em 31 de dezembro de 2008, vale lembrar que incorremos novas dívidas apenas a partir de novembro de 2009, portanto, a dívida manteve-se abaixo do saldo de 2008 na maior parte do ano.

Resultado Operacional antes de IRPJ e CSLL

Como resultado dos fatores acima, nosso resultado operacional antes de IRPJ e CSLL passou de um lucro de R\$0,1 milhão registrado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2008 para um lucro de R\$32,4 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2009.

IRPJ e CSLL

Nossas despesas de IRPJ e CSLL passaram de R\$1,7 milhão em 31 de dezembro de 2008 para R\$3,4 milhões em 31 de dezembro de 2009. O acréscimo de R\$1,7 milhão, ou de 104%, deve-se ao fato de que algumas das nossas subsidiárias têm uma estrutura financeira alavancada e, portanto, ainda apresentam prejuízos. Além disso, certas subsidiárias são tributadas com base no lucro presumido, cuja base de cálculo é a receita de aluguel. Em decorrência, o aumento de nosso resultado operacional antes do IRPJ e CSLL não implicou em um

crescimento na mesma proporção do IRPJ e CSLL no consolidado. Veja a Seção “Discussão sobre as Práticas Contábeis Relevantes – IRPJ e CSLL” na página 122 deste Prospecto.

Lucro/Prejuízo Líquido

Em decorrência dos fatores acima, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2009, tivemos um lucro líquido de R\$29,0 milhões, em comparação com o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2008, em que nosso prejuízo foi de R\$1,6 milhão.

EBITDA Ajustado

Em função dos fatores apresentados acima, registramos um crescimento no EBITDA Ajustado de R\$31,9 milhões, ou 49%, no período, passando de R\$65,2 milhões em 2008 para R\$97,1 milhões em 2009. Nossa margem de EBITDA Ajustado aumentou de 75% em 2008 para 83% em 2009.

Excluímos ainda do EBITDA Ajustado do exercício social de 31 de dezembro de 2009, despesas que julgamos não recorrentes na nossa operação, no caso, R\$3,8 milhões relativos a gastos incorridos em processo de distribuição privada de ações, e custos que julgamos não recorrentes na nossa operação, no caso, R\$2,0 milhões relativos à estruturação financeira para possível aquisição de ativo estratégico, que não foi concretizada.

COMPARAÇÃO DOS RESULTADOS OPERACIONAIS NOS EXERCÍCIOS SOCIAIS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E 31 DE DEZEMBRO DE 2007

Receita Operacional Líquida

Registramos uma receita operacional líquida de R\$86,7 milhões no exercício social findo em 31 de dezembro de 2008, que corresponde a um aumento de R\$64,8 milhões, ou 296%, em relação ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2007, em que a nossa receita líquida foi de R\$21,9 milhões. Do crescimento da nossa receita:

- 80%, ou R\$52,2 milhões foi resultado: dos imóveis adquiridos em 2007 por meio do reconhecimento de receitas por um período completo; correção pelos índices de inflação de contratos de locação em vigor; e renovações e renegociações de contratos que estavam expirando;
- 18%, ou R\$11,8 milhões foram resultado do crescimento de nossa receita foram decorrentes das receitas geradas por imóveis adquiridos ao longo do ano de 2008; e
- 1%, ou R\$0,8 milhão foi resultado do crescimento da receita da nossa subsidiária de administração de imóveis.

Custo dos Imóveis Alugados e dos Serviços Prestados

Nosso custo de bens e serviços vendidos foi de R\$15,6 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2008, que corresponde a um aumento de R\$11,8 milhões, ou 310%, em relação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2007, que totalizaram R\$3,8 milhões. Esse aumento decorreu principalmente pelo custo de um ano completo de imóveis que adquirimos em 2007, e um acréscimo de oito imóveis no nosso portfólio adquiridos em 2008 (Edifício Santo Antônio, Edifício São José, Galpão Industrial Araucária, Edifício Souza Aranha, Condomínio Industrial São José dos Campos, Galpão Industrial Itapevi e Galpão Industrial Sorocaba), o que causou uma maior despesa de depreciação no período.

Lucro Bruto

Registramos um lucro bruto de R\$71,1 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2008, que corresponde a um aumento de R\$53,0 milhões, ou 294%, em relação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2007, em que nosso lucro bruto foi de R\$18,1 milhões. Esse aumento decorre principalmente de receitas das aquisições de 2007, e do crescimento da receita gerada pelos alugueis de nossos imóveis. Nossa margem bruta se manteve em 73% em 31 de dezembro de 2008, em comparação com o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2007.

Despesas Gerais e Administrativas e Honorários da Administração

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2008, registramos despesas gerais e administrativas no montante de R\$15,5 milhões, enquanto no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2007, essas despesas foram de R\$8,6 milhões, ou seja, um aumento correspondente a R\$6,9 milhões, ou 80%. Este aumento em nossas despesas decorreu principalmente do fato de termos incorrido despesas de operação de um ano completo, enquanto em 2007 nós nos tornamos operacionais apenas em abril.

Os nossos honorários da administração, que correspondem aos salários e despesas do plano de opção de compra de ações relativas aos nossos administradores, passaram de R\$2,7 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007 para R\$6,5 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008, um aumento de 141%, devido também ao fato de que em 2007 nós nos tornamos operacionais apenas no mês de abril, bem como a inclusão de seis novos Colaboradores ao nosso quadro de pessoal.

Resultado Financeiro

Registramos no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2008, despesas financeiras líquidas no montante de R\$49,5 milhões, que corresponde a um aumento de R\$29,9 milhões, ou 152%, em relação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2007, em que nosso resultado financeiro apresentou despesa líquida de R\$19,6 milhões. Esse resultado é decorrente principalmente do fato de termos incorrido custos financeiros de um ano completo, além da contratação de novas dívidas para aquisição de imóveis. Em 31 de dezembro 2007, nosso endividamento total era de R\$499,0 milhões, comparado com R\$580,3 milhões em 31 de dezembro de 2008, um aumento de 16%.

Resultado Operacional antes de IRPJ e CSLL

Como resultado dos fatores acima, nosso resultado operacional antes de IRPJ e CSLL passou de um prejuízo de R\$12,8 milhões registrado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2007 para um lucro de R\$0,1 milhão no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2008.

IRPJ e CSLL

Nossa despesa de IRPJ e CSLL passou de R\$0,4 milhão em 31 de dezembro de 2007 para R\$1,7 milhão em 31 de dezembro de 2008. O acréscimo de R\$1,3 milhão, ou de 370%, deve-se ao crescimento das nossas receitas financeiras, providas de receitas de um ano completo, que aumenta o nosso lucro tributável.

Lucro/Prejuízo Líquido

Em decorrência dos fatores acima, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2008, tivemos um prejuízo de R\$1,6 milhão, em comparação com o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2007, em que nosso prejuízo foi de R\$13,2 milhões.

EBITDA Ajustado

Em função dos fatores apresentados acima, registramos um crescimento de R\$52,8 milhões, ou 425%, no período, passando de R\$12,4 milhões em 2007 para R\$65,2 milhões em 2008. Nossa margem EBITDA Ajustado aumentou de 57% em 2007 para 75% em 2008, em decorrência da redução no prejuízo líquido do exercício social de 2008, e os ganhos de escala obtidos com o nosso crescimento, em que a receita obteve um crescimento expressivamente superior às despesas no período.

Excluimos ainda do EBITDA Ajustado do exercício social de 31 de dezembro de 2007, despesas que julgamos não recorrentes na nossa operação, no caso, R\$1,8 milhão relativos a gastos incorridos em processo de registro de oferta pública de distribuição de ações que não se concretizou.

COMPARAÇÃO DAS CONTAS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008

Ativo Circulante

Caixa e Equivalentes de Caixa

Os saldos de caixa e equivalentes de caixa, que incluem aplicações financeiras e numerário disponível em contas correntes bancárias, totalizaram R\$89,4 milhões em 31 de dezembro de 2009, uma redução de 27% se comparado ao total em 31 de dezembro de 2008, em que nossas disponibilidades foram de R\$122,7 milhões. Esta redução é explicada principalmente pelo fato de que adquirimos imóveis no 4º trimestre de 2009 (Edifício Alexandre Dumas, Edifício Ouvidor e DP Louveira), no valor total de R\$275,0 milhões, cujas negociações de financiamento foram finalizadas apenas no início de 2010, tendo sido, portanto, utilizados apenas recursos próprios da Companhia para tais aquisições. Também alienamos, em maio de 2009, o KPMG Tower pelo valor de R\$18,5 milhões, valor recebido integralmente à vista e em dinheiro.

Créditos

Aluguéis a Receber

Em 31 de dezembro de 2009, registramos R\$11,0 milhões em aluguéis a receber de nossos locatários, um aumento de 14% em relação ao valor de R\$9,6 milhões registrado em 31 de dezembro de 2008. Este aumento decorre exclusivamente de novos contratos de locação relacionados aos nossos imóveis.

Adiantamentos para Aquisição de Imóveis

Em 31 de dezembro de 2009, registramos adiantamentos para aquisições no montante de R\$20,7 milhões, o que corresponde a um aumento de R\$20,6 milhões do valor registrado em 31 de dezembro de 2008, que totalizou R\$0,1 milhão. Este expressivo aumento representa o valor de sinais pagos pela Companhia para a aquisição de imóveis com os quais já temos compromissos de compra e venda assinados.

Ativo Não Circulante

Em 31 de dezembro de 2009, registramos um ativo não circulante de R\$93 mil, praticamente o mesmo valor registrado em 31 de dezembro de 2008. O valor contabilizado é inteiramente representado por depósitos judiciais em garantia de ações nas quais somos parte. Veja a Seção "Atividades da Companhia-Procedimentos Judiciais e Administrativos", na página 184 deste Prospecto.

Ativo Imobilizado

Registramos ativo imobilizado no montante de R\$1.487,5 milhões em 31 de dezembro de 2009. Essa conta registrou um aumento de 25% em relação ao valor registrado em 31 de dezembro de 2008, em que nosso ativo imobilizado foi de R\$1.193,4 milhões, primordialmente em decorrência da aquisição de novos imóveis no exercício de 2009.

Passivo Circulante

Empréstimos e Financiamentos

Em 31 de dezembro de 2009, nossos empréstimos e financiamentos de curto prazo totalizavam R\$79,9 milhões, um aumento de 23% se comparado ao saldo em 31 de dezembro de 2008, que foi de R\$65,0 milhões. Este aumento reflete a assunção de novas dívidas pela Companhia para a aquisição de uma nova propriedade, bem como o financiamento do imóvel Twin Towers, que, apesar de ter sido adquirido em 2008, fora financiado apenas em 2009. Para maiores informações ver item "Endividamento" nesta seção, na página 135 deste Prospecto.

Obrigações por aquisições de imóveis

Nossas obrigações por aquisições de imóveis totalizaram R\$33,3 milhões em 31 de dezembro de 2009, o que representou um aumento de 230% em relação ao valor de R\$10,1 milhões registrado em 31 de dezembro de 2008. Este aumento é decorrente da assunção de novas obrigações e retenções de pagamento de aquisições efetuadas em 2009 pela Companhia. A liberação de tais parcelas de preço de aquisição, anteriormente retidas

para cobrir eventuais obrigações e responsabilidades das partes vendedoras, será feita na medida em que tais obrigações e responsabilidades foram pagas pelos vendedores dos imóveis.

Impostos a Recolher

Impostos a recolher como PIS e COFINS totalizavam R\$0,76 milhão em 31 de dezembro de 2009, uma redução de 6% em relação a 31 de dezembro de 2008, em que o valor foi de R\$0,81 milhão. Essa redução decorre principalmente do aumento prejuízo fiscal a compensar de nossas subsidiárias.

Passivo Não Circulante

Empréstimos e Financiamentos

Nossos empréstimos e financiamentos totalizaram R\$556,5 milhões em 31 de dezembro de 2009, um aumento de 8% se comparado ao montante registrado em 31 de dezembro de 2008, de R\$515,3 milhões. Uma vez que financiamos a maioria das aquisições de nossos ativos, este aumento reflete a contratação de novos empréstimos ou financiamentos entre tais períodos. Com efeito, a nossa dívida total, representada por empréstimos e financiamentos de curto e longo prazo, registrou um aumento de aproximadamente 10% entre 31 de dezembro de 2008 e 2009, passando de R\$580,3 milhões para R\$636,3 milhões.

COMPARAÇÃO DAS CONTAS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007 E 31 DE DEZEMBRO DE 2008

Ativo Circulante

Caixa e Equivalentes de Caixa

Os saldos de caixa e equivalentes de caixa, totalizaram R\$122,7 milhões em 31 de dezembro de 2008, uma diminuição de 56% se comparado ao total em 31 de dezembro de 2007, em que nossas disponibilidades foram de R\$281,0 milhões. Esta diminuição significativa reflete principalmente o caixa utilizado para a aquisição de imóveis e expansão de portfólio, bem como valores despendidos nas nossas atividades operacionais.

Créditos

Aluguéis a Receber

Em 31 de dezembro de 2008, registramos R\$9,6 milhões em aluguéis a receber de nossos locatários, um aumento de 71% em relação ao valor de R\$5,6 milhões registrado em 31 de dezembro de 2007. Este aumento decorre exclusivamente de novos contratos de locação relacionados aos nossos imóveis (Edifício Santo Antônio, Edifício São José, Galpão Industrial Araucária, Edifício Souza Aranha, Condomínio Industrial São José dos Campos, Galpão Industrial Itapevi e Galpão Industrial Sorocaba).

Adiantamentos para Aquisição de Imóveis

Em 31 de dezembro de 2008, registramos adiantamentos para aquisições de imóveis no montante de R\$0,1 milhão, uma diminuição de 94% em relação ao valor de R\$2,0 milhões registrado em 31 de dezembro de 2007. Esse resultado deve-se principalmente ao pagamento de parcelas dos valores de aquisição retidas por pendências do vendedor ou do imóvel de aquisições realizadas em 2007, que foram completadas em 2008.

Ativo Não Circulante

Em 31 de dezembro de 2008, registramos um ativo não circulante de R\$0,1 milhão, que está inteiramente representado por depósitos judiciais em garantia de ações nas quais somos parte. Veja a "Seção Nossos Negócios-Processos Administrativos e Judiciais", na página 184 deste Prospecto.

Ativo Imobilizado

Registramos ativo imobilizado no montante de R\$1.193,4 milhões, líquido da depreciação contábil acumulada em 31 de dezembro de 2008. Essa conta registrou um aumento de 24% em relação ao valor registrado em 31 de dezembro de 2007, em que nosso ativo imobilizado foi de R\$963,6 milhões, primordialmente em decorrência da aquisição de novos imóveis para a expansão do nosso portfólio.

Passivo Circulante

Empréstimos e Financiamentos

Em 31 de dezembro de 2008, nossos empréstimos e financiamentos de curto prazo totalizavam R\$65,0 milhões, um aumento de 27% se comparado ao saldo em 31 de dezembro de 2007, que foi de R\$51,4 milhões. Este aumento reflete a obtenção de novos financiamentos para a aquisição de imóveis, bem como a movimentação de parcelas vincendas, anteriormente registradas no passivo exigível a longo prazo, para o passivo circulante. Para maiores informações ver item "Endividamento" na página 135 deste Prospecto.

Obrigações por aquisições de imóveis

Nossas obrigações por aquisições de imóveis totalizaram R\$10,1 milhões em 31 de dezembro de 2008, o que representou uma diminuição de 49% em relação ao valor de R\$19,9 milhões registrado em 31 de dezembro de 2007. Esta diminuição se ocorreu decorrência de liberação de parcelas de preço de aquisições efetuadas por nós, anteriormente retidas para cobrir eventuais obrigações e responsabilidades das partes vendedoras, na medida em que tais obrigações e responsabilidades foram pagas pelos vendedores dos imóveis.

Impostos a Recolher

Impostos a recolher como PIS/COFINS totalizavam R\$0,8 milhão em 31 de dezembro de 2008, um aumento de 10% em relação a 31 de dezembro de 2007, em que o valor foi de R\$0,7 milhão. Esse aumento decorre principalmente do aumento de nossa receita líquida no período dado o maior volume de imóveis adquiridos.

Passivo Não Circulante

Empréstimos e Financiamentos

Nossos empréstimos e financiamentos totalizavam R\$515,3 milhões em 31 de dezembro de 2008, um aumento de 15% se comparado ao montante registrado em 31 de dezembro de 2007, de R\$447,7 milhões. Uma vez que financiamos a maioria das aquisições de nossos ativos, este aumento reflete a contratação de novos empréstimos ou financiamentos para aquisição de imóveis.

DEMONSTRAÇÕES DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO

	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
	2007	2008	2009
<i>(R\$ mil, exceto percentuais)</i>			
Demonstrações dos Fluxos de Caixa			
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Lucro líquido (prejuízo) no exercício	(13.154)	(1.579)	28.999
Ajuste para reconciliação do lucro líquido (prejuízo) do exercício com o caixa gerado pelas (aplicações nas) atividades operacionais			
(+) Depreciação	5.447	15.619	16.460
(+) Juros e variações monetárias de empréstimos e financiamentos	17.918	67.146	57.756
(+) Plano de opção de compra de ações	-	1.614	984
	<u>10.211</u>	<u>82.800</u>	<u>104.199</u>
Variação nos ativos e passivos			
Contas a receber de clientes	(5.624)	(4.010)	(1.320)
Impostos a recuperar	(2.008)	(2.927)	(1.627)
Adiantamentos para aquisição de imóveis	-	-	(20.735)
Outros ativos	(3.105)	1.962	1.321
Provisão para gratificação a empregados e administradores	2.630	1.965	(95)
Obrigações por aquisição de imóveis	19.936	(9.842)	23.171
Outros passivos	56.481	2.643	(5.301)
Caixa líquido gerado (aplicado nas) nas atividades operacionais	<u>78.521</u>	<u>72.591</u>	<u>99.613</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Investimentos em controladas	93.372	-	(14.126)
Recebimento na venda de imobilizado	-	-	19.260
Aquisição de imobilizado	(969.096)	245.345	(358.125)
Caixa aplicado nas atividades de investimento	<u>(875.724)</u>	<u>(245.345)</u>	<u>(352.991)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Aumento de capital social	597.033	389	221.788
Tomada de empréstimos e financiamentos	497.605	87.368	79.960
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(16.460)	(73.272)	(81.704)
Caixa originado das atividades de financiamento	<u>1.078.178</u>	<u>14.485</u>	<u>220.044</u>
Aumento/Diminuição no caixa e equivalentes de caixa	<u>280.975</u>	<u>(158.269)</u>	<u>(33.334)</u>
Saldo de caixa e equivalentes no início do exercício	1	280.976	122.707
Saldo de caixa e equivalentes no final do exercício	<u>280.976</u>	<u>122.707</u>	<u>89.373</u>
Aumento/Diminuição no caixa e equivalentes de caixa	<u>280.975</u>	<u>(158.269)</u>	<u>(33.334)</u>

Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais

O caixa líquido gerado nas atividades operacionais totalizou R\$99,6 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2009, comparado a R\$72,6 milhões no mesmo período de 2008, um aumento de R\$27,0 milhões, ou de 37%. Este aumento é resultado principalmente do crescimento significativo do lucro líquido no período encerrado em 31 de dezembro de 2009.

Os juros e variações monetárias de empréstimos e financiamentos no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2009 totalizaram R\$57,8 milhões, uma redução de R\$9,4 milhões, ou de 14% em comparação com o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2008, que totalizou R\$67,1 milhões. Esta redução é decorrente da queda dos índices aos quais nossos financiamentos estão atrelados e ao menor custo financeiro.

Os juros e variações monetárias de empréstimos e financiamentos no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2008 totalizaram R\$67,1 milhões, um aumento de R\$49,2 milhões, ou de 275% em comparação com o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2007 de R\$17,9 milhões. Este aumento é decorrente do maior juro e encargo financeiro, em decorrência da assunção de dívidas para aquisição de imóveis efetuadas em 2008.

Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento

O caixa aplicado nas atividades de investimento é representado principalmente por investimentos em ativo imobilizado na forma de propriedades para o portfólio. No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2009, estes investimentos totalizaram R\$352,9 milhões, enquanto em 2008 estes investimentos, totalizaram R\$245,3 milhões.

Também em 2009, a nossa principal venda de ativos foi o imóvel KPMG Tower, o que gerou um recebimento líquido de R\$18,5 milhões.

O resultado negativo menor do caixa aplicado nas atividades de investimento no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2008 comparado ao mesmo período de 2007 é em decorrência do menor investimento em ativo imobilizado efetuado pela Companhia. Observamos uma redução de R\$723,8 milhões, ou de 75% no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2008, em comparação aos R\$969,1 milhões investidos no mesmo período de 2007.

Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento

O caixa líquido originado das atividades de financiamento totalizou R\$220,0 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2009, principalmente devido à subscrição privada de ações de nossa emissão no quarto trimestre de 2009, o que gerou uma contribuição de capital de R\$220,9 milhões dos nossos atuais e novos acionistas. No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2009 obtivemos R\$80,0 milhões em novos empréstimos para aquisição de imóveis para nosso portfólio.

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2008, nosso caixa líquido originado nas atividades de financiamento totalizou R\$14,5 milhões, principalmente devido às novas dívidas contraídas para aquisição de imóveis. No período, o aumento de capital social foi de R\$ 0,4 milhão, representado apenas pelo exercício do lote do período respectivo do plano de opções por nossos Administradores.

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2007, as principais variações foram representadas por aumentos de capital social, em forma de investimentos por parte de nossos acionistas para iniciar as operações da Companhia, que totalizaram R\$597,0 milhões, e a tomada de empréstimos e financiamentos na aquisição de imóveis para o nosso portfólio, que totalizaram R\$497,6 milhões.

LIQUIDEZ E FONTE DE RECURSOS

As nossas operações são financiadas por meio da nossa geração de caixa e pela contratação de financiamentos de longo prazo.

Despesas operacionais e financeiras, investimentos e manutenção dos imóveis de nosso portfólio são financiados por meio da nossa geração de caixa, ao passo que novas aquisições de imóveis têm sido financiadas com contratação de financiamentos.

Acreditamos que os recursos existentes e a nossa geração de caixa operacional serão suficientes para atender às nossas necessidades de liquidez e os nossos compromissos financeiros já contratados.

Também avaliamos, frequentemente, novas oportunidades de aquisições de imóveis por meio de nossas controladas, e poderemos vir a financiar tais investimentos com o nosso caixa e com disponibilidades, com o caixa gerado pelas nossas operações, com a contratação de financiamentos, bem como pela combinação de tais mecanismos.

INVESTIMENTOS E DESINVESTIMENTOS

Nossos investimentos consistem nas aquisições de novos imóveis para nosso portfólio, na incorporação de novos projetos imobiliários, e na modernização e atualização tecnológica de imóveis em nosso portfólio, através do processo de Retrofit.

Nossos desinvestimentos consistem essencialmente na venda de imóveis de nosso portfólio.

CONTRATOS RELEVANTES

Não fazemos parte de contratos relevantes que não estejam diretamente relacionados às nossas atividades operacionais. Descrevemos os nossos principais contratos relevantes na seção "Atividades da Companhia – Contratos Relevantes - Contratos Financeiros", na página 174 deste Prospecto.

CAPACIDADE DE PAGAMENTO DA COMPANHIA RELATIVAMENTE AOS SEUS COMPROMISSOS FINANCEIROS

Temos como princípio operacional que todas as aquisições de imóveis feitas por nós serão feitas com algum nível de alavancagem. Nossos empréstimos são estruturados de tal forma a serem autofinanciáveis, com os pagamentos das parcelas sendo completamente quitados pelas receitas vindas de aluguéis cobrados nos respectivos imóveis. Além desta condição, procuramos sempre seguir as seguintes especificações quando adentramos em qualquer contrato de financiamento:

- todo financiamento deve estar relacionado diretamente à aquisição de um imóvel específico;
- todo financiamento deve estar garantido, primeiramente, pelo próprio imóvel;
- todo financiamento deve conter opção de pagamento antecipado; e
- procuramos não correr risco de taxas de câmbio.

Nosso EBITDA Ajustado, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2009, foi de R\$97,1 milhões e as nossas despesas líquidas com compromissos financeiros no mesmo período foi de R\$42,5 milhões. Dessa forma, nosso EBITDA Ajustado de 2009 apresentou índice de cobertura de 2,3 vezes as nossas despesas financeiras líquidas no exercício. O saldo da nossa dívida, em 31 de dezembro de 2009, era de R\$636,3 milhões, ou seja, 5,6 vezes nosso EBITDA Ajustado no ano de 2009.

ENDIVIDAMENTO

Em 31 de dezembro de 2007, 2008 e 2009 o nosso endividamento era o seguinte:

	Em 31 de dezembro de		
	2007	2008	2009
	<i>Em milhares de reais</i>		
Endividamento			
Curto Prazo	51.362	65.040	79.860
Longo Prazo	447.701	515.265	556.457
Total	499.063	580.305	636.317

Em 31 de dezembro de 2009, a parcela do nosso endividamento de curto prazo correspondia a 12,6% de nosso endividamento total, mantendo-se em nível compatível com nosso histórico nos últimos exercícios sociais apresentados.

A tabela abaixo apresenta informações sobre nosso endividamento em 31 de dezembro de 2009:

Objeto	Tipo de Operação	Instituição	Moeda	Encargos	Vencimento	Saldo (R\$ milhões)
Aquisição ICOMAP	Empréstimo	ItaúBBA/ Unibanco	R\$	IGP-M + 8,84%	17/4/2017	11,2
Aquisição Condomínio Panamérica Park	Empréstimo	ItaúBBA/ Unibanco	R\$	TR + 9,9%	25/5/2017	42,6
Aquisição Edifício Comercial Plaza Centenário	Empréstimo	ItaúBBA/ Unibanco	R\$	TR + 9,9%	25/5/2017	5,7
Aquisição Edifício Glória	Empréstimo	ItaúBBA/ Unibanco	R\$	TR + 9,9%	17/7/2017	23,4
Aquisição Jandira 1/Jandira 2	Empréstimo	ItaúBBA/ Unibanco	R\$	CDI + 1,278%	17/8/2017	35,6
Aquisição Business Park Jundiá	Empréstimo	ItaúBBA/ Unibanco	R\$	TR + 9,9%	17/8/2017	47,5
Aquisição Business Park Itapevi	Empréstimo	ItaúBBA/ Unibanco	R\$	TR + 9,9%	17/8/2017	31,1
Aquisição Edifício Alphaville	Empréstimo	ItaúBBA/ Unibanco	R\$	TR + 9,9%	17/8/2017	20,9
Aquisição Autosshopping Piraporinha	Empréstimo	ItaúBBA/ Unibanco	R\$	TR + 9,9%	17/8/2017	12,0
Aquisição Galpão Industrial Araucária	Empréstimo	ItaúBBA/ Unibanco	R\$	TR + 9,9%	2/8/2017	11,2
Aquisição Edifício Bolsa RJ	Empréstimo	ItaúBBA/ Unibanco	R\$	TR + 9,9%	27/8/2017	12,5
Aquisição Edifício Midas	Empréstimo	ItaúBBA/ Unibanco	R\$	TR + 10,15%	31/8/2017	3,1
Aquisição Edifício Number One	Empréstimo	ItaúBBA/ Unibanco	R\$	TR + 10,15%	31/8/2017	1,9
Aquisição Edifício Olympic Tower	Empréstimo	ItaúBBA/ Unibanco	R\$	TR + 10,15%	31/8/2017	4,2
Aquisição Edifício Network Empresarial	Empréstimo	ItaúBBA/ Unibanco	R\$	TR + 10,15%	31/8/2017	0,7
Aquisição Edifício Paulista Park	Empréstimo	ItaúBBA/ Unibanco	R\$	TR + 10,15%	31/8/2017	2,1
Aquisição Edifício Isabella Plaza	Empréstimo	ItaúBBA/ Unibanco	R\$	TR + 10,15%	31/8/2017	2,4
Aquisição Edifício Berrini	Empréstimo	ItaúBBA/ Unibanco	R\$	TR + 10,15%	31/8/2017	1,2

Objeto	Tipo de Operação	Instituição	Moeda	Encargos	Vencimento	Saldo (R\$ milhões)
Aquisição Edifício Joaquim Floriano	Empréstimo	ItaúBBA/ Unibanco	R\$	TR + 10,15%	31/8/2017	9,4
Aquisição Edifício Paulista Plaza	Empréstimo	ItaúBBA/ Unibanco	R\$	TR + 10,15%	31/8/2017	8,0
Aquisição Edifício Celebration	Empréstimo	ItaúBBA/ Unibanco	R\$	TR + 10,15%	3/9/2017	18,1
Aquisição Edifício Athenas	Empréstimo	ItaúBBA/ Unibanco	R\$	TR + 10,15%	12/9/2017	14,4
Aquisição Presidente Vargas	Empréstimo	ItaúBBA/ Unibanco	R\$	TR + 10,15%	28/9/2017	13,5
Aquisição Edifício São Pedro	Empréstimo	ItaúBBA/ Unibanco	R\$	TR + 10,15%	28/9/2017	10,8
Aquisição Edifício Henrique Schaumann	Empréstimo	ItaúBBA/ Unibanco Brazilian Mortgages	R\$	TR + 10,15%	17/10/2017	30,1
Aquisição Edifício São José	Empréstimo	Companhia Hipotecária Brazilian Mortgages	R\$	IGP-M + 6,00%	17/1/2018	12,9
Aquisição Edifício Santo Antônio	Empréstimo	Companhia Hipotecária Brazilian Securities	R\$	IGP-M + 6,00%	17/1/2018	12,9
Aquisição Edifício Raja Hills	Empréstimo	Companhia de Securitização Brazilian Securities	R\$	TR + 10,00%	20/12/2017	14,3
Aquisição Edifício Comercial Indaiatuba	Empréstimo	Companhia de Securitização Brazilian Securities	R\$	TR + 10,00%	20/12/2017	27,0
Aquisição Edifício Sylvio Fraga	Empréstimo	Companhia de Securitização Brazilian Securities	R\$	TR + 10,00%	20/12/2017	17,2
Aquisição Edifício MV9	Empréstimo	Companhia de Securitização Brazilian Securities	R\$	TR + 10,00%	20/12/2017	23,2
Aquisição Galpão Industrial Paraná	Empréstimo	Companhia de Securitização	R\$	TR + 10,00%	20/12/2017	16,1
Aquisição Edifício Souza Aranha	Empréstimo	ItaúBBA/ Unibanco	R\$	TR + 10,15%	17/1/2021	8,7
Aquisição Condomínio Industrial São José dos Campos	Empréstimo	ItaúBBA/ Unibanco	R\$	TR + 10,15%	17/1/2018	28,2
Aquisição Galpão Industrial Itapevi	Empréstimo	Itaú S.A.	R\$	TR + 10,15%	8/4/2018	12,9
Aquisição Galpão Industrial Sorocaba	Empréstimo	ItaúBBA/ Unibanco	R\$	TR + 10,15%	4/9/2021	9,1
Aquisição Edifício Twin Towers	Empréstimo	Santander	R\$	TR + 11,00%	15/12/2019	40,1
Aquisição CD Castelo	Empréstimo	Bradesco	R\$	TR + 10,50%	27/2/2018	39,8
						636,3

Os nossos financiamentos contam, em grande parte, com as seguintes garantias: (i) cessão fiduciária dos direitos creditórios dos recebíveis dos aluguéis; (ii) alienação fiduciária em garantia do imóvel; (iii) alienação fiduciária das ações da sociedade proprietária do imóvel; e/ou (iv) fiança outorgada por nós. Veja "Atividades da Companhia – Contratos Relevantes – Contratos Financeiros" na página 174 deste Prospecto.

Dívida Líquida

A tabela a seguir apresenta informações sobre nossa dívida líquida em 31 de dezembro de 2007, 2008 e 2009.

	Exercício social em 31 de dezembro de		
	2007	2008	2009
	<i>(R\$ mil)</i>		
Dívida de Curto Prazo	51.362	65.040	79.860
Dívida de Longo Prazo	447.701	515.265	556.457
Dívida Bruta	499.063	580.305	636.317
Caixa e Equivalente de Caixa	280.976	122.707	89.373
Dívida Líquida	218.087	457.598	546.944
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	31,8%	66,6%	58,8%

Obrigações Contratuais

A tabela a seguir resume o vencimento dos empréstimos e financiamentos que geram impactos em nossa liquidez em 31 de dezembro de 2009.

Em 31 de dezembro de 2009	
<i>(R\$ mil)</i>	
Empréstimos e Financiamentos	
Parcela Vencível em 12 meses	79.860
2011	62.077
2012	68.191
2013	60.414
2014 a 2021	365.775
	636.317

Além dos empréstimos e financiamentos, realizamos também operações de *swap*. Essas operações foram realizadas com vistas a financiar a aquisição de novos imóveis pela Companhia. Os contratos de *swap* foram contratados com o Unibanco – União de Bancos Brasileiros S.A., celebrados em 24 de janeiro de 2008, com vistas a minimizar os riscos do descasamento entre as taxas flutuantes que corrigiam seus contratos de locação e seus contratos de financiamento. O objeto dos contratos de *swap* foi a troca da TR pelo IGP-M. Na data deste Prospecto, possuímos sete contratos de *swap* em vigor.

Operações Não Registradas nas Demonstrações Financeiras

Atualmente, não temos quaisquer valores não registrados nas nossas demonstrações financeiras para financiar nossas operações. Não detemos participação majoritária ou minoritária em qualquer sociedade que não estejam incluídas nas nossas demonstrações financeiras consolidadas, nem possuímos quaisquer participações em, ou relacionamentos com quaisquer sociedades de propósito específicas que não estejam refletidos nas nossas demonstrações financeiras consolidadas.

Impacto dos Custos Incorridos com a Oferta no Resultado da Companhia

Os custos incorridos por nós com a Oferta, que conforme descrito na Seção “Informações sobre a Oferta – Custos da Distribuição”, na página 59 deste Prospecto, os quais são determinados com base no ponto médio da faixa indicativa de preço por ação constante da capa deste Prospecto serão de R\$49.655.510 milhões. Tais custos de distribuição não terão efeito no nosso resultado no exercício de 2010, nos termos da deliberação da CVM n. 556, de 12 de novembro de 2008, que aprova o Pronunciamento Técnico CPC 08 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata dos Custos de Transação e Prêmios na Emissão de Títulos e Valores Mobiliários.

Nos termos do item nº 5 do Pronunciamento 8 do CPC, que trata da contabilização de custos de transação em emissões de valores mobiliários, “os custos de transação incorridos na captação de recursos por intermédio da emissão de valores mobiliários devem ser contabilizados, de forma destacada, em conta redutora de patrimônio líquido, deduzidos os eventuais efeitos fiscais, e os prêmios recebidos devem ser reconhecidos em conta de reserva de capital.

Informações Quantitativas e Qualitativas sobre os Riscos de Mercado

Riscos de Taxas de Juros

Estamos expostos a taxas de juros, visto que a maior parte de nossos empréstimos e financiamentos são indexados a taxas de juros de mercado. Em 31 de dezembro de 2009, aproximadamente 88,6% de nossos empréstimos e financiamentos estavam indexados à TR, enquanto contratos indexados ao IGP-M e CDI representavam, respectivamente, 5,8% e 5,6% de nosso endividamento total.

As taxas de juros nas aplicações financeiras são vinculadas à variação do CDI, com condições, taxas e prazos compatíveis com as operações similares realizadas no mercado.

Não estamos expostos a taxas de juros flutuantes relativas a empréstimos em Dólar.

Riscos de Taxas de Câmbio

Não estamos expostos a passivos indexados à variação cambial.

Riscos de Taxas de Inflação

Estamos expostos a taxas de inflação, visto que uma parte de nossos empréstimos e todos nossos contratos de locação são indexados a índices baseados em preços que variam de acordo com a inflação.

Em 31 de dezembro de 2009, nossos principais contratos de locação estavam indexados aos índices de preço na seguinte proporção:

Índice Reajuste	% Receita Mensal
IGP-M	66,9%
IPC A	24,5%
IGP-DI	5,5%
INPC	3,1%
	100%

VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO

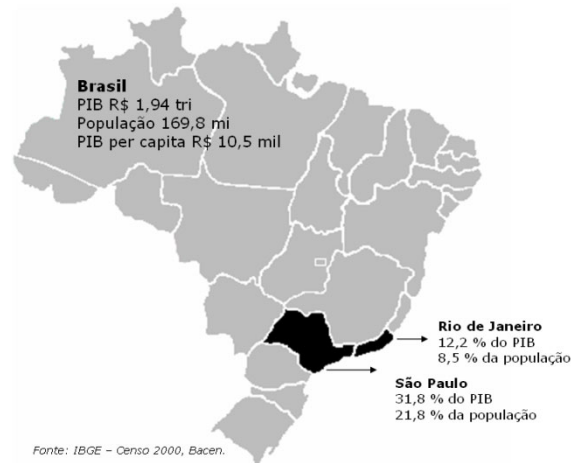
PRINCIPAIS MERCADOS IMOBILIÁRIOS NO BRASIL

O acentuado processo de urbanização do Brasil a partir da década de 50 modificou o cenário da ocupação do território, concentrando grande parte da população em grandes metrópoles. Segundo estudo do IBGE, em 1950 o Brasil tinha 36% de sua população vivendo em áreas urbanas, enquanto em 2004, data mais recente de divulgação destes dados, esse percentual chegou a 84,6%.

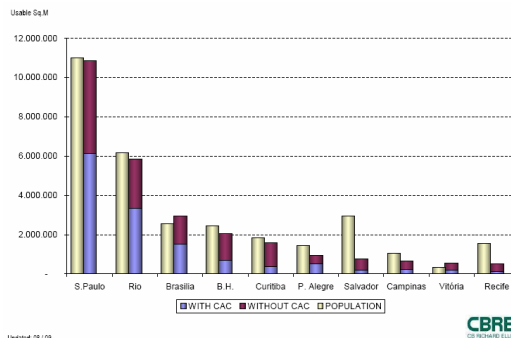
Geograficamente, o Brasil é dividido em cinco regiões: Sul, Sudeste, Centro-Oeste, Norte e Nordeste. Essas regiões apresentam diferenças significativas entre si em termos de população absoluta, densidade populacional, atividade econômica, desenvolvimento, renda per capita e déficit habitacional.

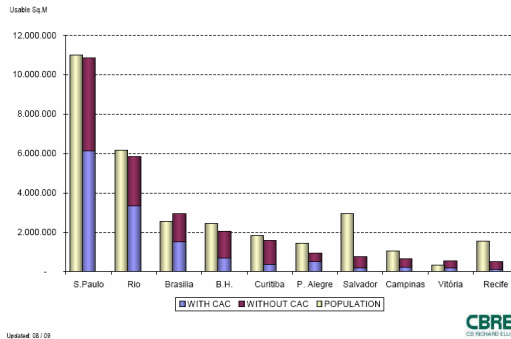
Segundo informações do IBGE, a região Sudeste, particularmente os Estados de São Paulo e Rio de Janeiro, onde os imóveis da BR Properties estão concentrados, é a região brasileira de maior concentração de população e atividade econômica, reunindo mais de 42% da população do País (de acordo com o IBGE) e tendo sido responsável por mais de 50% do PIB nacional nos últimos anos (IBGE).

Ainda, de acordo com o IBGE, São Paulo e Rio de Janeiro são as maiores cidades e as mais densamente povoadas no Brasil, com 11.037.000 e 6.186.710, respectivamente. A área total dos Estados de São Paulo e do Rio de Janeiro é de, aproximadamente, 248.176,7 km² e 43.797,4 km², respectivamente, representando 2,9% e 0,5%, da área total do Brasil, além de possuírem, de acordo com o IBGE, as mais expressivas participações no PIB brasileiro (acima de 40% ao ano de forma combinada em 2005).



Por todos esses fatores, as cidades de São Paulo e do Rio de Janeiro são, por larga margem, os maiores mercados imobiliários do Brasil. A importância dessas duas cidades pode ser notada pelo *ranking* total de áreas de escritórios nas quais, São Paulo e Rio de Janeiro ocupam, respectivamente, os 1º e 2º lugares no mercado imobiliário no Brasil com, aproximadamente, 11 milhões e 6 milhões de m² de ABL, conforme se observa no gráfico abaixo.





Atualização: Junho/2009
 Legenda: "Usable Sq.M." significa "ABL". "With CAC" significa "com ar condicionado central", "Without CAC" significa "sem ar condicionado central" e "Population significa "População".

O mercado imobiliário da cidade de São Paulo caracteriza-se por ser fragmentado, tanto de forma geográfica como de setores econômicos, enquanto o do Rio de Janeiro destaca-se pela escassez de terrenos, dificultada pela característica geográfica da cidade, com morros, lagoas e praia, sendo que os poucos terrenos remanescentes apresentam limitações e/ou barreiras para seu desenvolvimento ou valores de difícil viabilidade econômica.

Ambas as cidades, porém, podem ser divididas em regiões que contemplam características semelhantes quanto aos seus ocupantes, características técnicas e valores praticados.

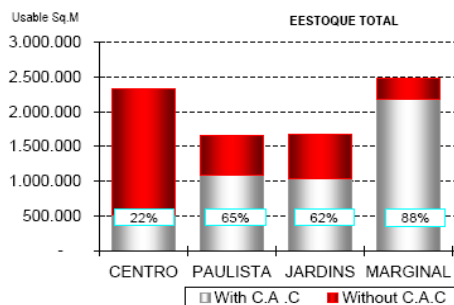
Mercado Imobiliário Corporativo no Brasil

O cenário macroeconômico vivido pelo Brasil, associado à existência de uma demanda reprimida por imóveis no mercado imobiliário corporativo, indicam boas perspectivas de desempenho para este segmento.

Mercado Imobiliário Corporativo em São Paulo

Na data deste Prospecto, a região metropolitana de São Paulo era composta por 38 municípios, além da capital e, segundo os últimos dados obtidos da Secretaria de Planejamento do Estado de São Paulo, possuía uma área total de 9.298 km², uma área urbanizada de 2.139 km² e uma população de aproximadamente 21,0 milhões de habitantes. Segundo dados do IBGE, a região metropolitana de São Paulo é a região com maior participação percentual no PIB brasileiro, possuindo a maior concentração populacional e atividade econômica do País.

A cidade de São Paulo, maior mercado de escritórios do país com aproximadamente 11.000.000 m² de ABL, pode ser dividida em quatro regiões principais: (i) Região Centro – sendo este o centro histórico da cidade de São Paulo, (ii) Região Paulista – compreendida pelo eixo da Avenida Paulista e seus arredores, (iii) Região Jardins – compreendendo as principais avenidas (Av. Brigadeiro Faria Lima e Presidente Juscelino Kubitschek) e seus arredores e a (iv) Região Marginal – considerando a Marginal Pinheiros, cuja distribuição de áreas de escritórios, bem como a distribuição em cada região entre espaços com ar condicionado central e sem ar condicionado central, pode ser observada no gráfico abaixo.



Legenda: "Usable Sq.M." significa "ABL". "With CAC" significa "com ar condicionado central", "Without CAC" significa "sem ar condicionado central".

Considerando apenas as áreas de escritório com ar condicionado central, a cidade de São Paulo possui área total de aproximadamente 5.626.100 m² úteis da qual cerca de 78,3% está concentrada nas quatro regiões acima mencionadas.

A Região Centro concentra grande parte dos edifícios corporativos incorporados antes da década de 70. Após esse período, a região caiu em declínio por falta de renovação devido às características técnicas dos prédios que não permitiam certas instalações, como dutos de ar condicionado central e pisos elevados. Além disso, outro fator que caracteriza a Região Centro é a carência de terrenos para empreender novos projetos, em comparação com as demais regiões.

Já a Região Paulista, localizada no ponto mais alto da cidade, começou a se desenvolver em meados dos anos 50 como migração natural ao notar-se que a Região Centro não poderia mais acomodar o crescimento das empresas em geral com relação às exigências de melhor qualidade técnica das edificações.

Durante as décadas de 70 e 80, a Região Paulista foi reconhecida como o centro financeiro da América Latina. No final da década de 90, diversas dessas instituições financeiras e empresas de outros segmentos se transferiram para edifícios mais modernos em outras localizações, no entanto, a demanda pela Região Paulista ainda é grande devido à infraestrutura existente, por exemplo, de transporte público e serviços.

Na Região Jardins, a incorporação comercial começou em meados da década de 70, com a construção de pequenos prédios para atender a demanda local ao redor do primeiro *shopping center* do país, o Shopping Iguatemi.

Com o esgotamento dos terrenos na Região Paulista e, principalmente, a (i) expansão da Avenida Faria Lima e a (ii) criação da "Operação Urbana Faria Lima" que permitiu a compra de potencial construtivo adicional para os terrenos a serem desenvolvidos na região, a Região Jardins ganhou um novo impulso que permitiu o surgimento de alguns dos edifícios de melhor qualidade do país, sendo que, atualmente, a Região Jardins – e em especial a expansão da Faria Lima - é considerada uma das áreas mais nobres da cidade e concentra boa parte dos edifícios corporativos de alto padrão e alta tecnologia, tornando-se, dessa forma, o novo centro financeiro da cidade.

Em decorrência desse crescimento, valorizaram-se também as áreas ao longo da Avenida Presidente Juscelino Kubistchek, que já conta com vários novos empreendimentos de boa qualidade, bem como a Região Vila Olímpia, subsetor da Região Marginal fronteira com a Região Jardins.

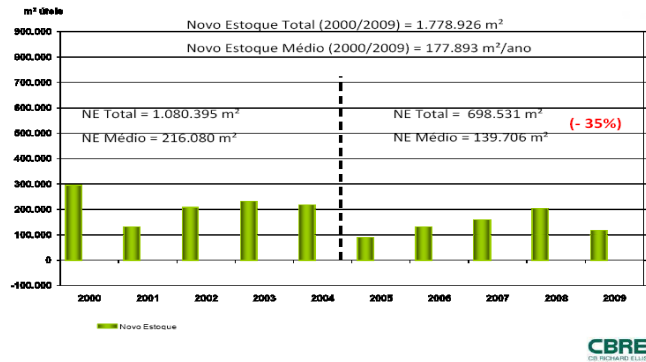
A Região Marginal, que compreende, entre outras, os subsetores das Avenidas Engenheiro Luís Carlos Berrini, Nações Unidas e a Chácara Santo Antônio, desenvolveu-se a partir dos anos 80 por apresentar considerável estoque de terrenos passíveis de construção de grandes empreendimentos para abrigar grandes corporações a custos inferiores às Regiões Jardins e Paulista, apesar da necessidade, à época, de investimentos em infraestrutura na região, tais como serviços e transporte público, hoje presentes e em consolidação.

Novo Estoque de Edifícios Corporativos em São Paulo

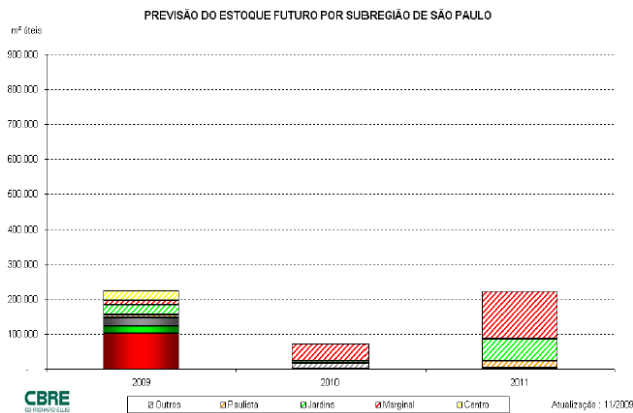
Historicamente, e de acordo com informações da CBRE, as regiões Paulista, Jardins e Marginal, em conjunto, tiveram uma média de aproximadamente 75.000 m² de ABL de novos escritórios entregues por ano no período de 1980 a 1994.

A partir de 1994, com a estabilização da economia proporcionada pelo Plano Real, o mercado de escritórios, a exemplo de outros segmentos da economia, viveu um período de melhorias significativas. Com isso, foram quebrados recordes sucessivos no volume médio de novos edifícios corporativos entregues ao mercado a cada ano, chegando-se à média de 216.080 m² úteis no período compreendido entre os anos de 2000 e 2004, sendo o pico alcançado em 2000 (quase 300.000 m² úteis).

A partir de 2005, ocorreu forte redução na entrega de novo estoque, resultando na menor entrega dos últimos dez anos, de apenas 90.000 m², sendo que o período de 2005 a 2009 (1º semestre) apresentou uma média de 139.076 m²/ano, redução de 35% em comparação com o mesmo período do ano anterior, rapidamente absorvido pelo mercado.



Para os próximos anos, 2010 e 2011, a média de entrega de novos empreendimentos deverá permanecer próxima aos níveis observados nos últimos cinco anos (ao redor de 140.000 m²/ano), como podemos observar no gráfico abaixo.

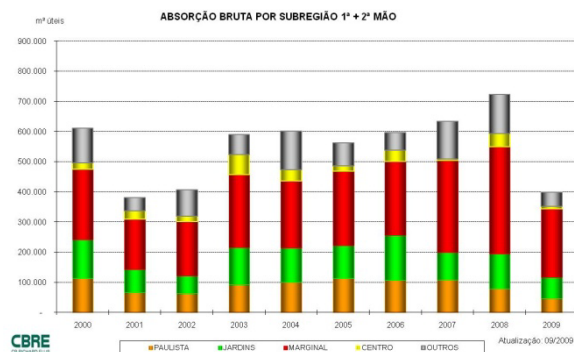


Absorção Bruta e Líquida

O próximo gráfico ilustra a absorção anual histórica da oferta de escritórios, novos ou antigos, desde 2000 até 2009, nas principais regiões da cidade de São Paulo.

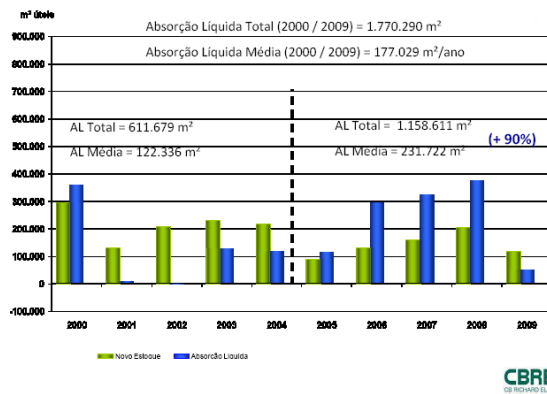
Nos anos de 2001 e 2002, devido às seguidas crises econômicas mundiais, o mercado de espaços de escritórios na cidade de São Paulo apresentou, em média, 400.000 m² de absorção bruta, considerado satisfatório frente ao cenário mundial.

A partir de 2003, a absorção bruta registrou forte crescimento, atingindo patamares ao redor de 600.000 m² tendo, em 2008, registrado seu recorde próximo a 707.700 m² absorvidos.



Até o terceiro trimestre de 2009, a absorção bruta já registrou 398.300 m², sendo o terceiro trimestre responsável por, aproximadamente, 50% da absorção total, o que representa uma forte recuperação tendo em vista a desaceleração de demanda vista no primeiro semestre. As expectativas apontam para um quarto trimestre tão forte quanto o trimestre anterior e, dessa forma, a absorção bruta total deverá manter-se em patamares elevados, superiores a 500.000 m², no acumulado do ano, o que mostra claramente a demanda existente uma vez que a oferta de espaços se encontra limitada (vacância baixa).

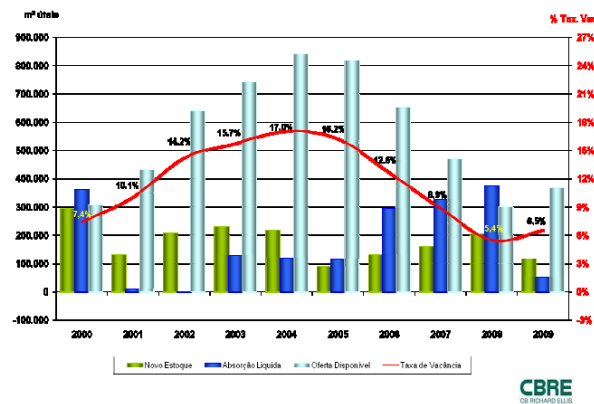
Ao analisarmos a absorção líquida, que reflete a variação da ocupação efetiva de áreas de escritórios e, portanto, reflete a vacância, notamos pelo gráfico abaixo que, com a melhoria do cenário macroeconômico a partir de 2004, a absorção líquida praticamente dobrou do período de 2005 a 2009 com relação ao período dos cinco anos anteriores, de 122.336 m²/ano a 231.722 m²/ano. Confrontando essa absorção líquida com a oferta de novo estoque nos mesmos anos, vemos que a absorção líquida superou a oferta de novos espaços, reduzindo, dessa forma, a oferta disponível (vacância).



Oferta Disponível e Vacância

Considerando a conjunção dos fatores acima narrados (estoque total, novo estoque, absorção bruta e absorção líquida), temos, como resultado, a oferta disponível existente no mercado para atender a demanda por novas áreas de escritórios quer seja para expansões de ocupantes existentes quer seja para novos ocupantes.

A partir de 2005, pelo crescimento da absorção de novos espaços e pouca entrega de novas áreas, a oferta disponível iniciou seu movimento de queda até o primeiro semestre de 2009, quando a crise mundial causou uma parada abrupta nas novas ocupações que dependiam, na maioria das vezes, de aprovações externas que foram suspensas. Já, no segundo semestre de 2009, a absorção líquida voltou de maneira forte – em função da retomada do crescimento econômico (mais de 50% da absorção líquida até setembro de 2009 foi concluída no 3º trimestre de 2009) – retomando, dessa forma, a tendência de queda da oferta disponível.



A medida da oferta disponível é melhor percebida ao analisarmos as taxas de vacância (hoje ao redor de 6,5% do estoque existente) que refletem um mercado de proprietários (*landlord market*), ou seja, com pressão de alta nos valores de locação em função da escassez de espaços disponíveis.

Taxas de vacância inferiores a 10% indicam um mercado com maior demanda, o que pode acarretar alta dos preços praticados decorrente da especulação. O contrário ocorre com taxas acima de 15%, quando se tem um excesso de oferta e uma conseqüente redução de preços e valores praticados. Dessa forma, vemos que o cenário é muito favorável ao combinarmos as perspectivas do cenário econômico brasileiro aliadas às perspectivas de entrega de novos espaços de escritórios nos próximos anos.

Vale ressaltar que, pela característica de fragmentação do mercado, a vacância de 6,5% é percebida pelos potenciais ocupantes como ainda menor, uma vez que a mesma não se encontra em áreas contíguas, dificultando a ocupação de empresas de médio a grande porte, nosso público alvo.

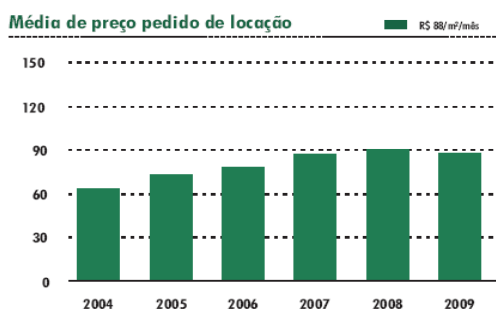
Valores Praticados – Locação e Venda

O comportamento dos valores de locação – que refletem diretamente nos valores de venda – é facilmente compreendido após a análise dos fundamentos acima relatados.

Entre os anos 2000 e 2004, a forte entrada de novo estoque aliada à desaceleração econômica, conseqüência de vários fatores, tais como crises em países vizinhos bem como o risco de uma sucessão política no País, enfraqueceram a demanda por espaços corporativos, gerando uma vacância que atingiu seu pico em 2004 (ao redor de 17%), provocando uma queda nos valores de locação.

Já a partir de 2005, especificamente o período compreendido entre 2005 e os dias atuais, se, por um lado, tivemos a melhora do cenário econômico mundial, em especial do Brasil por sua estabilidade político-econômica, por outro, a nova oferta de espaços corporativos em relação à demanda observada não foi suficiente para manter os valores de locação nos mesmos patamares, iniciando-se um processo de apreciação de valor de locação contínuo.

Em especial, as regiões Jardins (pela qualidade da oferta e escassez de terrenos), Paulista (pela escassez de novos empreendimentos e terrenos) e Marginal (pela presença dos grandes empreendimentos corporativos de alta qualidade) observaram um forte crescimento em seus valores de locação, atingindo valorização em média de, praticamente, 50% em cinco anos, como apresentado no gráfico abaixo, e superiores a 50%, tais como na Região Jardins.



São Paulo Subregiões	Faixa de valores de locação (Classe A) R\$/ m²/ mês
Centro	\$14,00 - \$ 25,00*
Paulista	\$70,00 - \$ 100,00
Jardins	\$75,00 - \$ 110,00
Marginal	\$50,00 - \$ 90,00

No que tange à venda de escritórios, o ano de 2007 foi marcado por um volume elevado de transações devido à grande liquidez do mercado com a entrada de maior número de investidores, tanto domésticos como internacionais, e conseqüente compressão dos Índices de Capitalização exigidos pelos investidores.

Devido à desaceleração econômica mundial de final de 2008 e início de 2009, o volume de aquisições foi reduzido, principalmente pela ausência do investidor estrangeiro. No entanto, notou-se, no mesmo período, a retomada dos investimentos imobiliários por parte dos fundos de pensão domésticos que, através de suas operações, mantiveram os valores de venda estáveis.

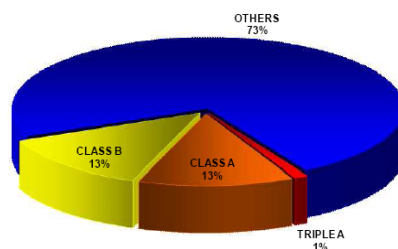
Segundo informações da CBRE, os valores de locação de espaços de escritórios deverão retomar sua trajetória de crescimento, no curto e médio prazo, devido, entre outros fatores, à escassez de espaços corporativos e à maior demanda esperada pelo crescimento econômico nacional.

Mercado Imobiliário Corporativo no Rio de Janeiro

O mercado de escritórios do Rio de Janeiro, até a década de 60, foi o principal mercado nacional em termos de área útil total. Após esse período, passou para a segunda colocação, que mantém até hoje, com um volume ao redor de 6 milhões de m² úteis, considerando espaços com e sem ar condicionado central, tendo como principal característica a idade antiga do seu estoque de imóveis, que apresentam no mínimo 35 anos de idade, conforme dados da CBRE. Ao considerarmos o estoque com ar condicionado central, temos um total de 2.704.100 m² de ABL.

Ainda hoje, a cidade do Rio de Janeiro sofre com suas limitações para renovação do estoque, devido à escassez de terrenos no centro da cidade e às limitações impostas pela legislação nas regiões do Flamengo e Botafogo, além da dificuldade enfrentada pelos incorporadores na captação de recursos para o desenvolvimento de *Retrofit*, ou seja, a revitalização de edifícios antigos com a utilização de tecnologias e materiais modernos.

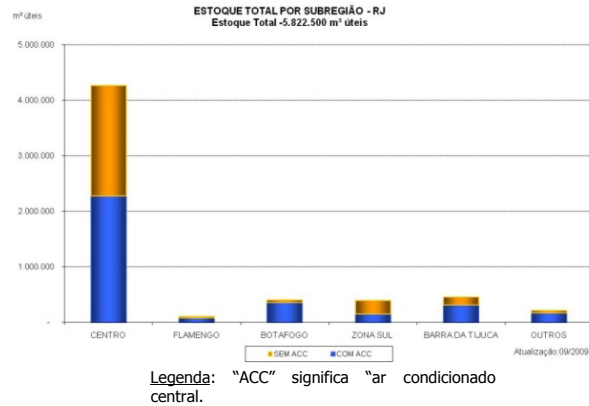
A dificuldade de entrega de novos espaços pode ser percebida pela baixa qualidade do estoque existente, onde menos de 15% do estoque total compreendem espaços de boas especificações técnicas, conforme gráfico da CBRE abaixo.



Legenda: "Class A" significa "Classe A". "Class B" significa "Classe B". "Triple A" significa "AAA". "Others" significa "Outros".

Além das limitações acima, as características geográficas possuem um papel importante e limitante com relação à renovação de seus espaços, o que caracteriza um mercado com poucas possibilidades de nova oferta e, portanto, uma menor competição por parte dos proprietários de imóveis, uma vez que a demanda vem superando a oferta por uma larga margem nos últimos anos.

A cidade do Rio de Janeiro pode ser dividida em cinco principais regiões: (i) Região Centro – sendo o centro histórico da cidade do Rio de Janeiro, (ii) Região Flamengo e (iii) Região Botafogo – caracterizadas pelos edifícios localizados, principalmente, em frente às orlas das Praias de Flamengo e Botafogo, (iv) Região Zona Sul – compreendida, principalmente, por Ipanema, Leblon, Copacabana e Lagoa e (v) Região Barra da Tijuca – natural expansão da cidade do Rio de Janeiro.



O maior estoque de imóveis comerciais encontra-se na Região Centro, superior a 75% do estoque total, em decorrência da constituição geográfica da cidade, pois a existência de diversas barreiras físicas naturais, tais como morros e mar, impedem o crescimento comercial em outras direções. A região pode ser considerada uma típica CBD (*central business district*) não só pela alta concentração dos espaços corporativos mas pela infraestrutura de transportes e serviços disponível na região. O destaque dos últimos anos na região tem sido a entrega de alguns novos empreendimentos de alta qualidade, que há muito tempo não ocorria.

As Regiões Flamengo e Botafogo são muito similares: representam a expansão do centro, porém com grandes limitações de terrenos e legislação de uso do solo. Dessa forma, os estoques totais são muito baixos com perspectivas muito reduzidas de novo estoque. A Região Botafogo é considerada como o melhor endereço da cidade.

A Região Zona Sul caracteriza-se mais pela existência de escritórios de menor porte que abrigam, em sua maioria, pequenas empresas e profissionais liberais. São poucos os edifícios corporativos existentes e esta tendência deverá ser mantida.

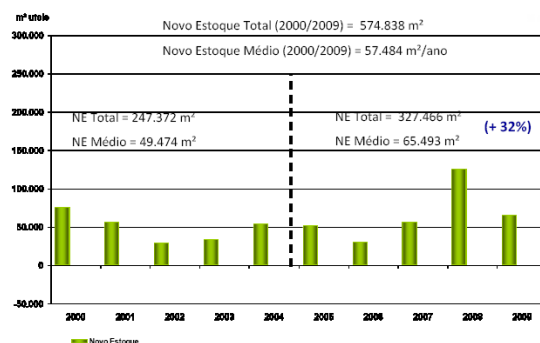
A Região Barra da Tijuca representa a expansão natural da cidade do Rio de Janeiro. Porém, a falta de infraestrutura, principalmente de transporte coletivo e sistema viário deficiente que é percebido como uma falta de ligação, conectividade com os principais centros comerciais, dificulta seu crescimento corporativo.

Novo Estoque de Edifícios Corporativos na cidade do Rio de Janeiro

Pelas características acima apresentadas das principais regiões da cidade do Rio de Janeiro, fica clara a dificuldade existente na produção de novos empreendimentos de escritórios na cidade. Com isso, os volumes são bastante inferiores aos da cidade de São Paulo.

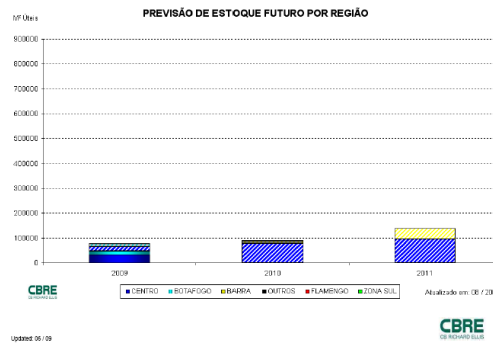
Um dos efeitos da dificuldade de desenvolver novos empreendimentos reflete na qualidade dos edifícios, considerada muito aquém das reais necessidades de seus ocupantes.

Entre 2000 e 2004, a média de novo estoque entregue atingiu 49.474 m²/ano, sendo superada no período seguinte, 2005 a 2009, em 32%, atingindo uma média de 65.493 m²/ano. Tal "aumento" da média deveu-se a um único empreendimento, entregue em 2008, mostrando sua fragilidade de entrega de novos produtos.



O *Retrofit* de edifícios existentes ainda é um dos mecanismos mais utilizados para oferecer espaços de boa qualidade ao mercado do Rio, o que não representa um crescimento no estoque total uma vez que esses espaços já estão computados, tratando-se, apenas, de uma melhora de qualidade.

Para os próximos anos, 2010 e 2011, a previsão de entrega de novo estoque apresenta uma tendência de elevação. No entanto, alguns edifícios estão sendo construídos sob encomenda (*Built to Suit*), ou seja, não representam um estoque que será disponibilizado no mercado. Por outro lado, essa elevação na entrega deverá provocar uma movimentação importante na busca de espaços de melhor qualidade.



Absorção Bruta e Líquida

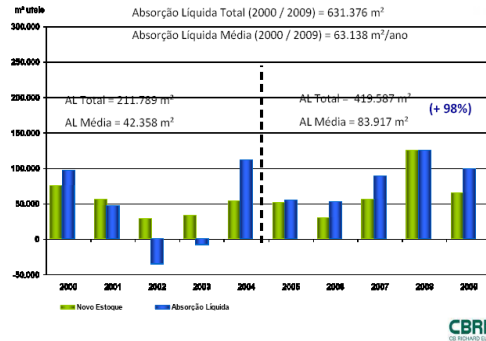
O próximo gráfico ilustra a absorção anual histórica da oferta de escritórios, novos ou antigos, desde 2000 até 2009, nas principais regiões da cidade do Rio de Janeiro.

No ano de 2002 observou-se uma diminuição da absorção em função das crises econômicas mundiais, havendo uma forte recuperação, principalmente, no ano de 2004.

A média de absorção foi de, aproximadamente, 200.000 m²/ano em 2009, segundo dados levantados em setembro do mesmo ano, sendo que as oscilações foram mais consequência da baixa produção de novos espaços (oferta) e, portanto, dificuldade de crescimento por parte das empresas, do que pela demanda.



Até o 3º trimestre de 2009, a absorção bruta já havia atingido 204.000 m², mostrando a forte demanda da cidade (equivalente ao ano 2008 integral).

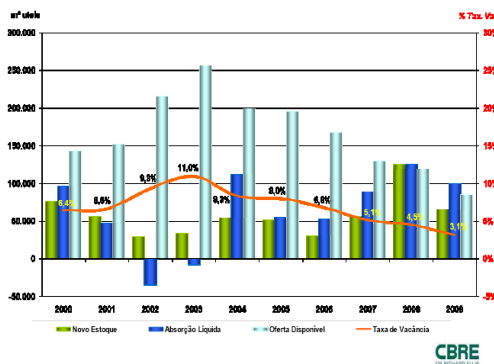


Ao analisarmos a absorção líquida, que reflete a variação da ocupação efetiva de áreas de escritórios e, portanto, reflete a vacância, notamos pelo gráfico acima que, com a melhoria do cenário macroeconômico a partir de 2004, a absorção líquida praticamente dobrou do período de 2005 a 2009, da mesma forma que em São Paulo, com relação ao período dos cinco anos anteriores, de 42.358 m²/ano a 83.917 m²/ano. Confrontando essa absorção líquida com a oferta de novo estoque nos mesmos anos, vemos que a absorção líquida superou a oferta de novos espaços, reduzindo, dessa forma, a oferta disponível (vacância).

Oferta Disponível e Vacância

Da mesma forma que na cidade de São Paulo, a partir de 2004, observou-se o mesmo comportamento de redução da oferta disponível em função dos movimentos de absorção e entrega de novo estoque.

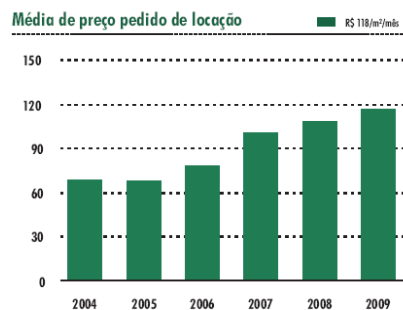
No entanto, e diferentemente de São Paulo, visto a dificuldade de entrega de novos espaços, a vacância máxima no período de 2000 a 2009 atingiu 11% em seu pico (ano de 2004), sofrendo redução gradual até atingir o atual patamar de 3,1%, considerado muito baixo, de baixíssima qualidade e disperso em pequenas áreas em diversos edifícios.



Valores Praticados – Locação e Venda

O comportamento dos valores de locação – que refletem diretamente nos valores de venda – é facilmente compreendido após a análise dos fundamentos acima relatados e tiveram padrão de comportamento similar a acima explicado para a cidade de São Paulo.

No entanto, as variações foram superiores por falta da oferta de áreas corporativas. No período de 2004 a 2009, as variações foram superiores a 70%, sendo que, para os melhores edifícios nos melhores endereços, os valores alcançaram até R\$150/m²/mês.



Rio de Janeiro Subregiões	Faixa de valores de Locação (Classe A) R\$/ m ² / mês
Centro	\$90,00 - \$ 140,00
Botafogo	\$100,00 - \$ 150,00
Flamengo	\$80,00 - \$ 100,00
Barra da Tijuca	\$80,00 - \$ 110,00
Zona Sul	\$100,00 - \$170,00

Como tendência, considerando as boas perspectivas do cenário macroeconômico brasileiro nos próximos anos aliada à demanda por áreas de escritórios de qualidade e perspectiva de baixa entrega de novos empreendimentos, partindo de um patamar já muito inferior de taxa de vacância, os valores de locação ainda tendem a sofrer maiores pressões de alta.

Mercado de Galpões e Centros de Distribuição

O mercado industrial de São Paulo desenvolveu-se ao longo dos últimos 50 anos. Contudo, tivemos alguns períodos de maior desenvolvimento, como as décadas de 60 e 70, com a entrada das empresas multinacionais do ramo automobilístico.

Na década de 80 até o ano de 1994 ocorreu um período de estagnação do mercado, com baixos índices de desenvolvimento econômico e altos índices de inflação.

Com a estabilização da economia (Plano Real) a partir de 1994 e a privatização dos setores de energia e telecomunicações, em 1998, houve um grande fluxo de investimentos estrangeiros para o País e, finalmente, um período de competitividade internacional no mercado logístico com a reestruturação dos processos.

A partir de 1998, com os primeiros sinais de crise na economia mundial que repercutiu no Brasil, a movimentação deste mercado foi reduzindo acentuadamente, agravando-se com a desvalorização cambial e com a política de juros extremamente elevados praticados pelo Governo Federal. Muitas empresas mudaram suas estratégias de expansão e em muitos casos optaram por se desfazer de alguns imóveis, os quais ficaram disponíveis a partir da racionalização de suas operações, ou de processos de terceirização.

A partir de 2003, após a estabilização do quadro político nacional, o mercado industrial começou a mostrar-se mais ativo, com inúmeras indústrias demonstrando intenção de mudança para plantas mais modernas, reflexo direto do crescimento da economia de um modo geral.

Já o mercado de logística mostrou-se mais ativo neste período e ainda continua em franco desenvolvimento haja vista a necessidade das muitas indústrias localizadas fora da região metropolitana de São Paulo de terem centros de distribuição instalados dentro do maior mercado consumidor do País.

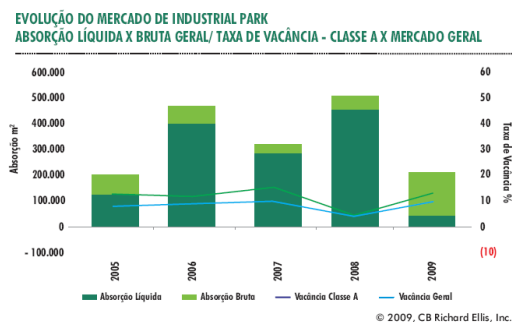
O mercado imobiliário voltado para imóveis de logística vem se desenvolvendo ao longo dos últimos dez anos, com grande preferência para regiões localizadas ao longo de rodovias arteriais principais, como a Via Dutra, Castelo Branco e o sistema Anhanguera-Bandeirantes, sendo que esta última apresenta limitações de acesso. A região mais conhecida para esse tipo de atividade é a do município de Barueri, nos bairros de Alphaville e Tamboré.

Após o período de desaceleração da economia mundial (2008), no qual o Brasil mostrou-se mais estável sentindo o impacto muito menos que os demais países, bem como devido ao aumento do poder aquisitivo da população brasileira, as estimativas de crescimento no curto e médio prazo são muito positivas, dessa forma, favorecendo (i) o desenvolvimento e a ampliação industrial; e a (ii) logística em todo território nacional.

Nos dois casos, existe a necessidade de novas áreas de galpões com melhor infraestrutura, seja para indústria ou logística.

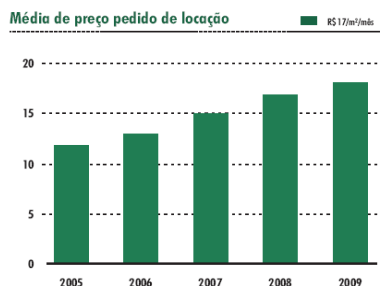
Tendo em vista as necessidades de crescimento do País, segundo a CBRE, o segmento de galpões e centros de distribuição tende a se desenvolver ao longo dos próximos anos.

A absorção bruta e líquida vêm apresentando comportamento satisfatório, mantendo as taxas de vacância inferiores a 10% no Estado de São Paulo (9,6% no terceiro trimestre de 2009), conforme gráfico abaixo.



Taxas nos níveis atuais justificam incrementos nos valores de locação, em especial em regiões como Barueri e Grande Campinas, cujas taxas de vacância correspondem a 6,7% e 9,4%, respectivamente.

Os valores de locação vêm apresentando constante crescimento em função da demanda por áreas industriais e de logística de qualidade, com crescimento de aproximadamente 50% no período de 2005 a 2009.



Preços Praticados

Os preços locativos para galpões e centros de distribuição estão diretamente relacionados às suas especificações e localização. De acordo com dados da CBRE, os preços praticados em imóveis industriais podem ser divididos em dois grupos: (i) imóveis de 1ª Linha, compreendendo imóveis novos, com boas especificações e próximos as principais rodovias; e (ii) imóveis de 2ª Linha, quais sejam, imóveis antigos, com baixas especificações e localizados em regiões secundárias. A tabela a seguir contém um resumo dos valores locativos praticados em cada região de São Paulo:

Business Park Cidade	Faixa de valores de locação (Classe A) R\$/ m²/ mês
São Paulo	\$16,00 - \$19,00
São Paulo Outros*	\$16,00 - \$18,00
Grande Campinas	\$13,00 - \$21,00
Barueri	\$18,00 - \$25,00
Mercado Geral	\$13,00 - \$25,00

Mercado de Business Park

O mercado de *Business Park* no Brasil é relativamente recente e começou a ser difundido em meados da década de 90 com alguns empreendimentos do gênero que foram implantados na região de Tamboré, no município de Barueri, ao lado do complexo Alphaville e que acabaram ganhando notoriedade.

Consiste basicamente em empreendimentos fechados, tipo condomínio, elaborados para atender empresas industriais e de serviços, fornecendo facilidades como segurança e infra-estrutura. Além disso, esses

empreendimentos podem ser caracterizados apenas como lotes, cabendo ao usuário a implantação de suas instalações ou, ainda, podem ser caracterizados por oferecer aos usuários as instalações prontas ou ambas.

Como grande vantagem desta modalidade está a redução de custos com segurança e instalações em geral.

REGULAMENTAÇÃO DO SETOR

Regulamentação Relativa à Atividade Imobiliária

A matéria relativa à propriedade de bens imóveis é disciplinada pelo Código Civil. Devido à sua importância, a transferência de propriedade de bens imóveis por ato *inter vivos*, depois de cumpridas determinadas formalidades legais, se opera com o registro do título de transferência perante o cartório do Registro de Imóveis competente, nos termos dos artigos 1.227 e 1.245 do Código Civil. O Código Civil, via de regra, exige que a alienação de bens imóveis, bem como a constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, observe a forma de escritura pública, exceto nos casos de operação envolvendo o SFI e o SFH, dentre outros previstos em lei.

Estamos sujeitos em nossas atividades, principalmente, à legislação Civil, à Lei de Locação e à Lei de Incorporação Imobiliária.

Lei de Locação (Lei nº 8.245/91)

A Lei de Locação dispõe sobre a locação de imóveis urbanos e procedimentos a ela pertinentes. Aprovada em 18 de outubro de 1991, ela foi alterada parcialmente pela Lei nº 12.112, em 10 de dezembro de 2009. Destacamos abaixo as principais características da Lei de Locação.

- No caso de alienação da propriedade durante a vigência da locação, o locatário tem preferência para aquisição do imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros. Todavia, o locatário preterido no seu direito de preferência somente poderá cancelar a venda do imóvel, feita sem observância ao direito de preferência, se o contrato estiver averbado junto à matrícula do imóvel, no Cartório de Registro de Imóveis competente. Da mesma forma, o locatário poderá reclamar do alienante indenização por perdas e danos.
- Se o imóvel for alienado durante a locação, o alienante poderá denunciar o contrato, com o prazo de até 90 dias para a desocupação do imóvel, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver registrada na matrícula do imóvel, no Cartório de Registro de Imóveis competente.
- A cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel, total ou parcialmente, dependem do consentimento prévio e escrito do locador, mesmo para empresas do mesmo grupo econômico.
- Findo o prazo ajustado em contrato de locação não residencial, se o locatário continuar ocupando o imóvel por mais 30 dias sem oposição do locador, a locação será prorrogada por prazo indeterminado. Ocorrendo a prorrogação, o locador poderá denunciar o contrato a qualquer tempo mediante prévia comunicação por escrito, concedido o prazo de 30 dias para desocupação.
- Todas as garantias contratuais prestadas pelo locatário, salvo estipulação em contrário, se estendem até a efetiva devolução do imóvel, mesmo em casos de prorrogação da locação por prazo indeterminado. Todavia, no caso de locações garantidas por fiança, se a locação for prorrogada por prazo indeterminado, o fiador pode exonerar-se mediante notificação com 120 dias de antecedência, caso em que locatário terá 30 dias para substituir a garantia, sob pena de rescisão do contrato.
- O locatário poderá sofrer ação de despejo, em decorrência de (i) prática de infração legal ou contratual; (ii) da falta de pagamento do aluguel e demais encargos, (iii) não substituição do fiador ou da garantia locatícia nos casos em que a lei permite que o locador exija essa substituição.

As ações de despejo correrão pelo rito ordinário. Julgada procedente a ação de despejo, o juiz fixará prazo de quinze dias para a desocupação voluntária do imóvel. Findo o prazo assinado para a desocupação, contado da data da notificação, será efetuado o despejo, se necessário com emprego de força, inclusive arrombamento.

Em alguns casos, no entanto, a Lei autoriza que o Juiz decrete o despejo liminarmente, antes do julgamento final da ação.

Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, o locatário poderá evitar a rescisão da locação requerendo, no prazo da contestação, autorização para o pagamento do débito atualizado, incluídos todos os débitos. Vale ressaltar que não se admitirá a emenda da mora, ou seja, o pagamento do débito atualizado, se o locatário já houver utilizado essa faculdade nos vinte e quatro meses imediatamente anteriores à propositura da ação.

Ainda, de acordo com a Lei de Locação, nas locações de imóveis não residenciais, o locatário tem direito à renovação compulsória do contrato de locação quando preenchidos, em síntese, os seguintes requisitos, cumulativamente: (i) o contrato de locação tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos, ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos ou mais; e (ii) o locatário desenvolva o mesmo ramo de atividade há pelo menos três anos.

Por último, a Lei de Locação prevê, também, que tanto o locatário como o locador podem, após três anos de vigência do contrato de locação ou do acordo firmado entre eles, propor ação judicial para revisão do valor pago a título de aluguel, com o objetivo de adequar o aluguel ao seu valor de mercado, em virtude de eventuais circunstâncias que possam ter causado a valorização ou depreciação do aluguel.

Incorporação Imobiliária

A incorporação imobiliária é regida pela Lei de Incorporação. Nos termos da Lei de Incorporação, a incorporação imobiliária é definida como a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.

Os principais deveres do incorporador são: (i) apresentação do título de propriedade do imóvel ou promessa irrevogável e irretroatável na qual conste cláusula autorizativa da imissão na posse e autorização para comercialização das frações ideais do terreno; (ii) obter todas as aprovações e autorizações dos órgãos competentes necessárias à implementação do empreendimento; (iii) registrar a incorporação no Cartório de Registro de Imóveis competente; (iv) indicar o número de registro do empreendimento nos materiais de publicidade e contratos celebrados com os adquirentes das unidades; (v) providenciar a construção da edificação; (vi) entregar ao proprietário final as unidades prontas e acabadas de acordo com as especificações contratuais e transferir ao mesmo a propriedade da unidade vendida, firmando a respectiva escritura pública de compra e venda; (vii) requerer a concessão do "habite-se", após o que, deverá requerer a averbação da construção, no Registro de Imóveis, para efeito de individualização e discriminação das unidades; e (viii) registrar a planta da construção e a especificação e convenção do condomínio no Cartório de Registro de Imóveis. O incorporador poderá fixar, para efetivação da incorporação, prazo de carência, dentro do qual lhe será lícito desistir do empreendimento, o qual não poderá ultrapassar o termo final do prazo da validade do registro ou, se for o caso, de sua revalidação.

A obrigação principal do adquirente, por sua vez, consiste no pagamento do preço relativo à fração ideal do terreno e à construção. A construção do empreendimento incorporado pode ser contratada e paga pelo incorporador ou pelos proprietários finais das unidades. A legislação brasileira prevê dois regimes de construção de edificações em uma incorporação: (i) construção sob o regime de empreitada; e (ii) construção sob o regime de administração.

A construção sob o regime de empreitada, forma mais utilizada no mercado, pode ser de duas espécies diferentes, uma a preço fixo, convencionado antes do início da construção e a outra a preço reajustável, por índices previamente determinados pelas partes contratantes.

No caso de construção contratada sob o regime de administração os adquirentes participam na gestão da construção do empreendimento por meio de Comissão de Representantes, designada no contrato de construção ou eleita em assembléia geral dos adquirentes, composta de três membros, pelo menos, escolhidos entre os adquirentes, para representá-los perante o construtor ou incorporador em tudo o que interessar ao bom andamento da incorporação. Os adquirentes das unidades da edificação em construção pagam o custo integral da obra em bases proporcionais e mensais. Portanto, os contratos de compra e venda não prevêem o preço de venda unitário. Não possuímos qualquer construção sob o regime de administração.

ASPECTOS AMBIENTAIS

Nossas atividades estão sujeitas a abrangente legislação ambiental brasileira nas esferas federal, estadual e municipal. O cumprimento dessa legislação é fiscalizado por órgãos e agências governamentais, que podem nos impor sanções administrativas contra a Companhia por eventual inobservância da legislação.

Responsabilização Ambiental

No Brasil a legislação ambiental prevê a imposição de sanções penais e administrativas a pessoas físicas e jurídicas que praticarem condutas caracterizadas como crime ou infração ambiental, independentemente da obrigação de reparar os danos ambientais causados. Apesar de nunca termos sofrido sanções ambientais que pudessem impactar de maneira relevante nossos negócios, as sanções que podem vir a nos ser impostas pela prática de eventuais crimes e infrações ambientais incluem, dentre outras:

- a imposição de multas que, no âmbito administrativo, podem alcançar até R\$50,0 milhões de acordo com a capacidade econômica e os antecedentes da pessoa infratora, bem como com a gravidade dos fatos e antecedentes, as quais podem ser aplicadas em dobro ou no triplo em caso de reincidência;
- a suspensão ou interdição de atividades do respectivo empreendimento; e
- a perda de benefícios, tais como suspensão de financiamentos e não habilitação para licitações públicas, e incentivos fiscais.

Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade solidária e objetiva, direta e indireta. Isso significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar a todos os direta ou indiretamente envolvidos, independentemente da comprovação de culpa dos agentes. Como consequência, danos ambientais ocasionados por terceiros em nossos imóveis não eximem a nossa responsabilidade pela eventual reparação destes danos.

Adicionalmente, a legislação ambiental prevê a possibilidade de desconsideração da personalidade jurídica, relativamente ao controlador, sempre que esta criar obstáculos ao ressarcimento de prejuízos causados à qualidade do meio ambiente.

Áreas Contaminadas

Os órgãos ambientais têm adotado posturas cada vez mais severas em relação ao gerenciamento de áreas contaminadas, inclusive com o estabelecimento de padrões ambientais orientadores para a qualidade do solo e águas subterrâneas. O não cumprimento das diretrizes estabelecidas pelos órgãos ambientais e de saúde para a realização de estudos e análises em áreas suspeitas de contaminação, a adoção de medidas corretivas ou que impeçam a exposição de pessoas a riscos de intoxicação nestes locais poderá sujeitar o proprietário do empreendimento nessas áreas a sanções penais e administrativas, independentemente da obrigação de reparar os danos causados.

ATIVIDADES DA COMPANHIA

VISÃO GERAL

Acreditamos ser uma das principais empresas de investimento em imóveis comerciais de renda do Brasil. Temos como foco a aquisição, a locação, a administração, incorporação e venda de imóveis comerciais, especialmente imóveis qualificados como Escritórios, Galpões Industriais e de Varejo, localizados principalmente nas principais regiões metropolitanas do Brasil, como São Paulo, Rio de Janeiro, Curitiba e Belo Horizonte. Nosso objetivo é adquirir imóveis comerciais estrategicamente bem localizados, que julgamos ter forte potencial de rentabilidade e valorização, e auferir receitas de locação por meio de administração proativa especializada e dinâmica, voltada a adicionar valor aos imóveis de nossa propriedade, o que implica investimentos em melhorias, expansão com aumento de área locável e redução de custos de ocupação.

Dedicamos especial atenção ao relacionamento com nossos inquilinos, de forma a sermos efetivamente provedores de soluções imobiliárias para as empresas ocupantes dos nossos imóveis, antecipando tendências e necessidades. Em nossas aquisições, buscamos preferencialmente imóveis comerciais que já estejam gerando receitas de locação, avaliando de forma cuidadosa as características e informações cadastrais dos locatários. Monitoramos permanentemente o mercado imobiliário comercial brasileiro a fim de antecipar tendências, conhecer a oferta e a demanda nas diversas regiões de nossa atuação, de forma a avaliar oportunidades de aquisição e também realizar ganhos relativos à valorização dos imóveis por meio de sua venda. Nossa estratégia de negócios inclui também a aquisição de imóveis na modalidade de *Sale-Lease-Back*, desenvolvimentos *Built to Suit* e, ainda, a incorporação de empreendimentos imobiliários comerciais, com a finalidade precípua de mantê-los em carteira para renda.

Adotamos um modelo de negócio integrado e completo, com equipes internas dedicadas a cada fase das atividades que desenvolvemos, desde a identificação de oportunidades de aquisição de imóveis, realização de diligências rigorosas sobre o imóvel e inquilinos, administração predial, locação das eventuais áreas vagas e até a possível venda do imóvel. Este modelo nos permite potencializar a geração de receita durante a permanência do imóvel no nosso portfólio e resulta em baixa volatilidade e ganhos com a venda dos ativos após o período de maturação do investimento. Nossa estrutura operacional é completa, composta de todas as áreas de atuação do negócio imobiliário comercial. Buscamos em nossos investimentos desenvolver estruturas de financiamento autossuficientes, nas quais a amortização é compatível com as nossas receitas e ocorre, preferencialmente, durante o período das locações. Detemos participação integral ou controlamos 37 dos 46 imóveis que compõem nosso portfólio e nos projetos de incorporação buscamos sempre deter participação, no mínimo, igual as dos demais sócios.

Começamos a desenvolver nossas atividades operacionais em abril de 2007 e, na data deste Prospecto, possuímos 46 imóveis, localizados principalmente nas regiões metropolitanas de São Paulo, Rio de Janeiro, Curitiba e Belo Horizonte, que em conjunto totalizam 646.055m² de ABL e representam um valor total de mercado de R\$1.768,7 milhões, conforme estimativa da CBRE e nossas estimativas internas. Nosso portfólio tem baixa taxa de Vacância Financeira, que na data deste Prospecto é de: (i) 1,2% para nossos edifícios de Escritório, (ii) 1,2% para nossos Galpões Industriais, e (iii) 1,8% para nosso imóvel de Varejo. Para uma descrição detalhada sobre o nosso portfólio, veja a seção "Atividades da Companhia – Nossos Negócios" a partir da página 163 deste Prospecto.

O quadro abaixo fornece as principais informações sobre os ativos que compõem nosso portfólio na data deste Prospecto:

Na Data deste Prospecto

Natureza do Imóvel	Unidades	Valor do Aluguel Mensal	Valor de Mercado dos Imóveis ⁽¹⁾		Área Construída		ABL		Vacância Financeira
		(R\$ milhões)	(R\$ milhões)	%	(m ²)	%	(m ²)	%	%
Escritórios	32	6,7	904,6	51,1%	238.001	32,8%	162.853	25,2%	1,2%
Galpões Industriais	13	6,7	842,2	47,6%	479.884	66,2%	476.018	73,7%	1,2%
Varejo ⁽²⁾	1	0,1	21,9	1,2%	7.238	1,0%	7.184	1,1%	1,8%
Total	46	13,5	1.768,7	100,0%	725.122	100,0%	646.055	100,0%	4,2%

⁽¹⁾ Reavaliação CBRE realizada em 30 de dezembro de 2009 e estimativa da Companhia

⁽²⁾ Nossas lojas de varejo restringem-se a lojas de departamento de grandes redes e lojas únicas.

Adicionalmente, na data deste Prospecto, possuímos compromissos de compra relativos a dois imóveis, sendo um de Escritórios e cinco Galpões Industriais, com ABL total de 84.684 m² e valor de mercado total de R\$351,0 milhões, conforme nossas estimativas internas utilizando Índices de Capitalização avaliados pela CBRE para propriedades comparáveis, descrito na tabela a seguir. Esses compromissos de compra são vinculantes, mas dependem da conclusão satisfatória de nossos procedimentos de auditoria para serem efetivados.

Natureza do Imóvel	Unidades	Valor de Mercado dos Imóveis*		Área Construída		ABL	
		(R\$ milhões)	%	(m ²)	%	(m ²)	%
Escritórios	1	225,6	64,3%	53.681	47,6%	25.555	30,2%
Galpões Industriais	5	125,4	35,7%	59.182	52,4%	59.129	69,8%
Total	6	351,0	100,0%	112.863	100,0%	84.684	100,0%

* Estimativa da Companhia utilizando os Índices de Capitalização avaliados pela CBRE em 30 de dezembro de 2009 para propriedades comparáveis.

Na data deste Prospecto, possuímos compromisso de venda relativos a dois imóveis de nosso portfólio, com ABL total de 2.326 m² e valor de mercado total de R\$7,2 milhões, conforme descrito na tabela abaixo. Veja "Sumário da Companhia-Outros Eventos", "Atividades da Companhia—Nossos Imóveis e Eventos Recentes-Outros Eventos", nas 46, 169 e 160 deste Prospecto, respectivamente.

Nome do Imóvel	Unidades	Valor de Mercado dos Imóveis		Área Construída		ABL	
		(R\$ milhões)	%	(m ²)	%	(m ²)	%
Edifício Isabella Plaza (cj 41)	1	2,0	27,2%	532	20,3%	235	10,1%
Edifício Souza Aranha (50%)	1	5,2	72,6%	2.091	79,7%	2.091	89,9%
Total	2	7,2	100,0%	2.623	100,0%	2.326	100,0%

O quadro abaixo apresenta as nossas principais informações financeiras para os períodos abaixo indicados:

	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de			Análise Comparativa		
	2007	2009		2007x2008	2008x2009	
		2008	2009 (pro forma) ⁽³⁾			
	<i>(em milhões de reais, exceto porcentagens)</i>					
Receita						
Bruta	24,9	97,0	130,3	163,9	290%	34%
Líquida	21,9	86,7	117,3	148,5	296%	35%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	12,4	65,2	97,1	128,2	425%	49%
Margem EBITDA Ajustado⁽²⁾	57%	75%	83%	86%		
Dívida de Curto Prazo	51,4	65,0	79,9	-	26%	23%
Dívida de Longo Prazo	447,7	515,3	556,5	-	15%	8%
Dívida Bruta	499,1	580,3	636,3	-	16%	10%
Total de Ativos	1.264,8	1.341,4	1.662,0	-	6%	24%
Ativo Imobilizado	963,6	1.193,4	1.487,5	-	24%	25%

⁽¹⁾ Medição não contábil por nós elaborada, reconciliada observando uma das sugestões do Ofício Circular CVM n.º 01/2007, que consiste no lucro líquido (prejuízo) do exercício acrescido do IRPJ e da CSLL, do resultado financeiro líquido (receitas e despesas financeiras), da depreciação e de despesas não recorrentes. O EBITDA Ajustado não é uma linha de demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e não representa o fluxo de caixa para os exercícios apresentados, não devendo ser considerado como alternativa para este ou para o lucro líquido ou como indicador do desempenho operacional ou de liquidez. O EBITDA Ajustado não tem uma definição única e a nossa definição de EBITDA Ajustado pode não ser comparável àquele EBITDA Ajustado utilizada por outras companhias. A tabela de reconciliação do EBITDA Ajustado com nosso lucro líquido pode ser analisada na Seção "Sumário das Demonstrações Financeiras" na página 56 deste Prospecto e na Seção "Informações Financeiras Selecionadas" na página 112 deste Prospecto.

⁽²⁾ Representa o EBITDA Ajustado dividido pela receita líquida.

⁽³⁾ Veja "Informações Financeiras Selecionadas – Demonstração Consolidada do Lucro Operacional *Pro Forma* Não Auditada", na página 117 deste Prospecto. A demonstração consolidada do Lucro Operacional *pro forma* não auditada é baseada em premissas que consideramos ser razoáveis e não devem ser consideradas para quaisquer outros fins que não os de propiciar informações sobre os efeitos nos nossos resultados operacionais (i) das aquisições dos imóveis CD Castelo, Edifício Alexandre Dumas, Edifício Ouvidor e DP Louveira I e II, realizadas em 02 de outubro de 2009, 03 de dezembro de 2009, 10 de dezembro de 2009 e 30 de dezembro de 2009, respectivamente, e (ii) das alienações dos imóveis KPMG Tower e Flat George V, realizadas em 04 de maio de 2009 e 10 de dezembro de 2009. Todavia, nossos resultados reais poderão diferir significativamente daqueles indicados nestas premissas em decorrência de diversos fatores que afetam nossos negócios, inclusive, entre outros, aqueles constantes nas seções "Considerações Sobre Estimativas e Declarações Acerca de Eventos Futuros" e "Fatores de Risco", a partir das páginas 38 e 90 deste Prospecto, respectivamente. A demonstração consolidada do Lucro Operacional *pro forma* não auditada relativa ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2009 está sendo apresentada exclusivamente para fins informativos e não deverá ser (i) interpretada como os resultados efetivos das nossas operações, (ii) considerada como uma indicação de nossa receita no futuro, nem (iii) utilizada como indicativo de nossas futuras demonstrações consolidadas do resultado.

Para mais informações sobre nossa situação financeira e nosso resultado operacional, ver Seção "Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional" na página 115 deste Prospecto.

Acreditamos que a combinação de indicadores econômicos positivos, projeção de crescimento do PIB, taxas de juros em níveis historicamente baixos e estabilidade inflacionária, somada à aparente fragmentação e o baixo índice de profissionalização do mercado brasileiro de imóveis comerciais, de acordo com nossas estimativas,

cria um cenário propício para a aquisição de imóveis comerciais e para o desenvolvimento de nossas atividades. Assim, acreditamos também que o setor de imóveis comerciais no Brasil apresenta grande potencial de crescimento e consolidação, com potencial valorização dos imóveis no médio prazo. Por essa razão, vislumbramos excelentes oportunidades de negócios em nossa área de atuação.

A diversificação, experiência e credibilidade de nossos Administradores e principais acionistas, aliadas a uma atitude eficaz e focada na aquisição de ativos contribui decisivamente para o sucesso de nossos negócios. Nossa experiência e competência nos permite antecipar tendências do mercado e ajustar o nosso portfólio de modo a atender às diferentes demandas de potenciais ocupantes.

O setor imobiliário brasileiro passa por fase de consolidação e reestruturação. A Companhia e seus acionistas são procurados por outras companhias do setor e seus sócios e analisam potenciais operações estratégicas constantemente. Não existe neste momento qualquer operação estratégica em fase de implementação envolvendo a Companhia e seus acionistas que seja de conhecimento da Companhia.

NOSSAS VANTAGENS COMPETITIVAS

Modelo de negócio diferenciado, com posicionamento de liderança e consolidação na indústria.

Adotamos um modelo de negócios completo e integrado, pautado na capacidade diferenciada de originação de ativos, que, acreditamos, nos confere uma importante vantagem em relação aos nossos concorrentes, impulsionando a nossa liderança no setor e no processo de consolidação. Possuímos equipes internas dedicadas a todas as fases de nossas atividades, incluindo uma área de investimentos composta por um diretor e cinco especialistas, focada na prospecção, análise e aquisição de novos imóveis e investimentos, o que nos permite dedicação integral à identificação e avaliação de oportunidades nos principais mercados do Brasil. Possuímos uma extensa rede de contatos, sólida reputação entre os proprietários de imóveis e terrenos, corretores e agentes financiadores. Como resultado, não dependemos exclusivamente de corretoras de imóveis para buscar oportunidades de investimento, o que nos proporciona uma importante vantagem competitiva para assumirmos uma posição de liderança no setor e no processo de consolidação da indústria imobiliária brasileira.

Experiência extensa e diversificada de nossa Administração. Contamos com executivos com mais de 20 anos de experiência no setor imobiliário brasileiro, em especial no segmento de imóveis comerciais, bem como executivos qualificados e reconhecidos nos segmentos financeiro e de gestão de empresas. Acreditamos que a combinação de experiências complementares de nossos executivos, formando um time de profissionais capacitados a identificar, com eficiência oportunidades relacionadas à aquisição, estruturas de financiamento, administração e venda de imóveis comerciais, contribui de maneira fundamental para a condução bem sucedida de nossos negócios. A experiência acumulada e diversificada de nossos Administradores, aliada à sua visão empreendedora e inovadora, focada em resultados, permite-nos encontrar e aproveitar as melhores oportunidades de negócio de forma a gerar valor para os nossos acionistas.

Capacidade de estruturação financeira. Estabelecemos acordos operacionais ou limites de crédito com dois dos principais bancos comerciais brasileiros, o Banco Bradesco e o Santander, visando a permitir a obtenção de recursos para financiamento das nossas aquisições. Contamos, no passado recente, com expressiva participação do Itaú BBA no fornecimento de recursos para o financiamento das nossas aquisições. A quase totalidade de nossas aquisições, até a data deste Prospecto, foi financiada em grande parte com dívidas de longo prazo e custo compatível com os retornos proporcionados pelas locações auferidas dos nossos imóveis. Buscamos estruturar nossas aquisições de forma a possibilitar o autofinanciamento dos imóveis por nós adquiridos ou a serem adquiridos, ou seja, as receitas de locação possibilitam que as parcelas dos financiamentos, inclusive o pagamento de juros e a amortização da dívida, sejam integralmente cobertas pelas receitas de nossos aluguéis. Na contratação de financiamentos, buscamos alternativas que nos permitam gerar *spread* financeiro positivo entre as receitas de locação que recebemos e o custo do financiamento para a aquisição do respectivo imóvel locado. A maior parte de nosso endividamento é composta por dívidas de longo prazo, sendo que em 31 de dezembro de 2009, o prazo médio de vencimento de nossas dívidas era de aproximadamente 5,2 anos.

Portfólio de imóveis de qualidade, de ocupação variada e estrategicamente localizados em áreas com grande potencial de valorização. Os imóveis comerciais que compõem nosso portfólio têm um perfil diversificado em termos de (i) ocupação, com locatários de variados setores da economia brasileira, como instituições financeiras, grandes grupos industriais nacionais e multinacionais, serviços de comunicação, manufatura, distribuição e logística; (ii) utilização, com Escritórios e Galpões Industriais, inclusive na área de

logística, (iii) área, com salas comerciais, andares corridos, edifícios multi e mono usuário, (iv) localização geográfica, nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Paraná e Minas Gerais, nos quais contamos com prédios em áreas de fácil acesso e com boa infra-estrutura de transporte. Grande parte dos nossos edifícios possui estrutura e sistemas eficientes que proporcionam conforto, segurança e economia de custos aos nossos locatários, o que contribui para a reduzida taxa de Vacância Financeira dos nossos imóveis. Como resultado da qualidade de nossos imóveis, conseguimos atrair como locatários empresas de variados segmentos da economia brasileira, o que se reflete no nosso baixo índice de inadimplência. Os nossos contratos de aluguel têm vencimentos distribuídos no curto, médio e longo prazos, contribuindo para a redução de riscos operacionais e financeiros e, ao mesmo tempo, permitindo o ajuste de certos contratos de aluguel para parâmetros de mercado periodicamente. Todos os nossos contratos de locação tem cláusula de reajuste anual de acordo com índices de correção de inflação (IGP-M, IGP-DI, IPCA e INPC).

Implementação de políticas de sustentabilidade. Temos o compromisso de equipar nossos imóveis com equipamentos e infra-estrutura que conservem energia e água, reduzam desperdícios e não agridam o meio ambiente. Mantemos em alguns dos nossos imóveis de natureza industrial processos permanentes de monitoramento da qualidade de efluentes e contaminação do solo. Em boa parte dos nossos imóveis já adotamos processos de coleta seletiva de lixo. Nossa empresa é membro fundador no Brasil do Green Building Council, na qual três de nossos Colaboradores são profissionais certificados. Todos os nossos projetos de incorporação em desenvolvimento estão visando à obtenção das certificações Leed. Acreditamos que exista no país demanda crescente por imóveis que adotem elevados padrões de sustentabilidade, o que, somado à oferta limitada deste tipo de empreendimento, tende a garantir alto potencial de valorização destes imóveis.

Qualidade, reputação e experiência de nossos principais acionistas. Alguns de nossos principais acionistas são fundos de *private equity* com grande experiência e tradição de sucesso na administração de companhias no setor imobiliário. Além de gerar oportunidades de negócios como resultado de sua reputação e extensa rede de contatos, os nossos principais acionistas participam ativamente da análise e discussão de propostas de aquisições, alienações, incorporações de imóveis comerciais e do desenvolvimento de estruturas de investimento e financiamento, buscando sempre os mais elevados níveis de eficiência e rentabilidade. A experiência dos nossos principais acionistas em investimentos em companhias abertas resulta na definição de rígidos e elevados padrões de governança corporativa e controles internos. Acreditamos que a qualidade, o reconhecimento, a experiência e a trajetória de sucesso de nossos principais acionistas contribui fortemente para a originação e o aproveitamento de oportunidades de investimento em nosso mercado de atuação. Para maiores informações sobre os nossos principais acionistas veja a Seção "Principais Acionistas e Acionistas Vendedores, na página 195 deste Prospecto.

ESTRATÉGIA

Rápida expansão do portfólio, acompanhando o crescimento do mercado. O atual cenário macroeconômico brasileiro, com taxas de juros em níveis historicamente baixos e estabilidade inflacionária, além de outros indicadores econômicos favoráveis, reflete-se de maneira bastante positiva em nosso mercado de atuação, aumentando a procura por imóveis comerciais, principalmente em regiões metropolitanas. Assim, acreditamos que a atual fase da economia brasileira seja uma oportunidade única para a expansão de nossas atividades e concretização de nossos objetivos. Pretendemos aproveitar o cenário favorável para aumentar rapidamente o nosso portfólio de imóveis, beneficiando-nos da crescente demanda do mercado, por meio de uma gestão ativa e focada no aumento das receitas de locação e da valorização dos nossos imóveis. Acreditamos que uma parcela significativa do nosso crescimento futuro será proveniente da nossa capacidade de adquirir novos imóveis e/ou sociedades que detenham imóveis, de ampliar nossa participação nas regiões mais atrativas do Brasil. Não obstante adotarmos uma política de crescimento agressiva, não transigimos quanto à realização de processos completos e profundos de auditoria no período que antecede as aquisições, recorrendo a consultores externos nas áreas legal, técnica de engenharia e de avaliação ambiental, financeira e fiscal, quando a situação assim exige. Todos os nossos processos de aquisição de imóveis têm a participação de consultores legais independentes.

Diversificação do nosso portfólio de imóveis, com foco na criação de valor. Temos um portfólio diversificado de imóveis, em termos de localização, perfil de usuário e tipo, o que acreditamos mitigar os riscos operacionais e financeiros aos quais estamos expostos. Pretendemos expandir nossas atividades com contínua diversificação de nosso portfólio de imóveis e com a aquisição e/ou incorporação de imóveis com características compatíveis com nossas metas de rentabilidade. Entendemos que, além das regiões metropolitanas de São Paulo e do Rio de Janeiro, existem outras regiões no Brasil com elevado potencial de

demanda por imóveis comerciais, para onde pretendemos expandir nossa atuação. Podemos adquirir ou incorporar imóveis total ou parcialmente, em localidades diversas e de padrões variados e com um único ou com vários locatários. O critério de aquisição ou incorporação será preponderantemente baseado na adição de valor para nossos acionistas por meio de investimentos que permitam retorno adequado. Acreditamos que essa flexibilidade nos confere importante diferencial competitivo em relação aos nossos concorrentes, possibilitando que tenhamos um crescimento rápido, sólido e sustentável.

Valorização dos nossos ativos por meio de uma gestão ativa e com foco na geração de valor. Buscamos identificar oportunidades e necessidades de modernização e atualização tecnológica dos nossos imóveis, com a implantação de sistemas operacionais e equipamentos mais eficientes e econômicos, tais como sistemas de supervisão e automação predial para gerenciamento e racionalização do consumo de energia elétrica, elevadores inteligentes e sistemas de ar-condicionado que preservam energia, entre outras medidas, visando à valorização das propriedades de nosso portfólio. Acreditamos que nossa experiência acumulada na análise de empreendimentos comerciais, aliada ao conhecimento e ao entendimento que temos do mercado imobiliário, dos nossos locatários e de suas necessidades de negócio são diferenciais que nos permitem executar de modo eficaz tais investimentos. Adicionalmente, nossa gestão ativa foca na redução de custos de administração condominial e a exploração de rendas acessórias, tais como estacionamentos e publicidade. A redução do valor de condomínio por m² de ABL é importante, na medida em que possibilita o aumento do valor do aluguel e de nossa receita, sem aumentar o custo de ocupação total dos nossos locatários. A gestão ativa possibilita ainda reconhecer quando o imóvel atingiu sua maturidade em termos de valorização e, portanto, fornece dados precisos para determinarmos o melhor momento de venda. Além de melhorias à infraestrutura do imóvel, buscamos manter relacionamento ativo com todos os locatários dos nossos imóveis, com o objetivo de identificar oportunidades de expansão e possíveis realocações, mantendo baixas taxas de Vacância Financeira e aumentando nosso potencial de receita com os clientes existentes.

Manutenção de padrões de excelência em gestão. Pretendemos manter o nosso elevado padrão de excelência em gestão operacional, financeira e de pessoas, com a consolidação da política de meritocracia e remuneração variável baseada em metas previamente definidas e o constante acompanhamento sistemático dos nossos indicadores de desempenho. Dedicaremos especial atenção à atração, à retenção e ao incentivo aos nossos Colaboradores, buscando alinhar os seus interesses aos interesses dos nossos acionistas, inclusive por meio de programa de opção de compra de ações. Para maiores informações sobre os nossos programas de opção de compra de ações, veja a seção "Diluição - Planos de Opção de Compra de Ações", na página 104 deste Prospecto.

Manutenção de disciplina financeira e crescimento responsável. Pretendemos continuar a estruturar nossos financiamentos de forma a evitar a necessidade de captação de recursos para capital de giro. Para tanto, buscaremos aumentar nossas operações com financiamentos de longo prazo e baixo custo vinculados a imóveis com locações pré-definidas, permitindo que as receitas de locação do imóvel sejam suficientes para o pagamento das parcelas dos financiamentos. Manteremos também a busca por estruturas de financiamento que nos permitam gerar um *spread* financeiro entre as receitas de locação e o custo do financiamento para a aquisição do respectivo imóvel. Neste sentido, podemos ainda repactuar determinados financiamentos, visando a reduzir custos e utilizando os recursos para a realização de novas aquisições. Não obstante, pretendemos utilizar capital próprio também em algumas aquisições e na modernização e atualização tecnológica dos nossos imóveis, sempre levando em consideração a projeção de fluxo de caixa de forma a não comprometer a nossa liquidez. Pretendemos, também, otimizar nossa estrutura de capital para gerar o máximo de valor para os nossos acionistas, mantendo um nível adequado de custos e riscos financeiros.

HISTÓRICO

Fomos constituídos em 26 de maio de 2004, sob a denominação social de Itarema Participações S.A., como resultado de uma cisão parcial da empresa Cabinda Participações S.A., que tinha por objeto social a participação em outras sociedades, como sócia ou acionista ou em consórcios, no País ou no exterior. Em 4 de janeiro de 2006, obtivemos nosso registro de companhia aberta perante a CVM sob o n.º 19925.

Em 11 de dezembro de 2006, foi aprovada, em Assembleia Geral Extraordinária, a cisão parcial da Itarema Participações S.A., com a transferência de parcelas de seu patrimônio líquido para quatro novas sociedades, tendo sido mantido o mesmo objeto social para as quatro novas sociedades. A operação de cisão teve como objetivo a segmentação dos investimentos da Itarema Participações S.A., proporcionando maior eficiência operacional, sem a descontinuidade de suas atividades.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 22 de dezembro de 2006, foram aprovadas a alteração da nossa denominação para BR Properties S.A., do nosso objeto social e reformulação do nosso Estatuto Social, além do ingresso de novos acionistas: Tudor Proprietary Trading, Tudor Brazil, Private Equity Partners A, Private Equity Partners B, REIC Brasil, Laugar, Peter Malkin, Talisman SPF, Kingsway e GP Investments.

Desde que iniciamos nossas operações, realizamos diversas aquisições, buscando continuamente oportunidades de aquisição e incorporação de novos imóveis comerciais. Veja "Atividades da Companhia – Nossos Negócios", a partir da página 163 deste Prospecto.

Aquisições realizadas no Ano de 2007

No ano de 2007, nossos principais investimentos e aquisições incluíram: (i) o KPMG Tower; (ii) o Edifício Comercial Plaza Centenário; (iii) os blocos 2, 3, 5 e 6 do Condomínio Panamérica Park; (iv) o Edifício Glória; (v) um portfólio de imóveis comerciais contendo, o Edifício Alphaville, o Autoshopping Piraporinha e a totalidade das quotas da DVR V, proprietária dos imóveis Galpão Industrial Jandira I, Galpão Industrial Jandira II, Business Park Jundiá e Business Park Itapevi; (vi) a totalidade das quotas da ICOMAP, proprietária do Edifício Icomap; (vii) o Edifício Generali São Paulo; (viii) dois andares do Edifício Bolsa RJ; (ix) um portfólio completo, com os seguintes imóveis: o Edifício Number One, o Edifício Midas, o Edifício Olympic Tower, o Edifício Network Empresarial, o Edifício Paulista Park, o Edifício Isabella Plaza, o Edifício Berrini, o Flat George V, o Edifício Joaquim Floriano, o Edifício Paulista Plaza, o Edifício Celebration e o Edifício Athenas; (x) Edifício Presidente Vargas e Edifício São Pedro; (xi) Edifício Henrique Schaumann; e (xi) um portfólio de imóveis comerciais incluindo os seguintes imóveis: o Edifício Raja Hills, o Edifício Sylvio Fraga, o Edifício MV9, o Edifício Comercial Indaiatuba e o Galpão Industrial Paraná.

Aquisições realizadas no Ano de 2008

No ano de 2008, nossos principais investimentos e aquisições foram: (i) o Edifício Souza Aranha; (ii) o Galpão Industrial Araucária; (iii) o Condomínio Industrial São José dos Campos; (iv) o Galpão Industrial Itapevi; (v) o Edifício Twin Towers; (vi) o Galpão Industrial Sorocaba, (vii) por meio da BRPR XI, aquisição de 50% das quotas da SPE Cidade Jardim, que por sua vez é proprietária dos terrenos onde será desenvolvido o Edifício Cidade Jardim. Ainda em 2008, vendemos 50% do capital da BRPR XIX (antiga denominação da PP II) para a Lecrec, com a finalidade de desenvolver, em conjunto, o imóvel de escritórios comerciais Condomínio Panamérica Park II.

Aquisições realizadas no Ano de 2009

Aquisição da MGM

Em 2 de outubro 2009, adquirimos, pelo valor ajustado de R\$14,1 milhões, 100% das quotas da MGM, proprietária do CD Castelo com ABL de 49.659m² e reforçando nossa posição como um dos principais proprietários de Galpões Industriais neste importante pólo logístico. O imóvel está integralmente locado. Veja "Atividades da Companhia—Nossos Imóveis", na página 169 deste Prospecto.

Aquisição da REC Alexandre Dumas

Em 3 de dezembro de 2009, adquirimos a totalidade das ações de emissão da REC Alexandre Dumas, pelo preço total de R\$33,6 milhões. A REC Alexandre Dumas é a única proprietária do Edifício Alexandre Dumas, com ABL de 6.899 m², o qual encontra-se inteiramente locado. Veja "Atividades da Companhia—Nossos Imóveis", na página 169 deste Prospecto.

Aquisição do Edifício Ouvidor

Em 10 de dezembro de 2009, por meio da BRPR XXII, adquirimos a totalidade das unidades autônomas do imóvel comercial Edifício Ouvidor, pelo preço total de R\$38,6 milhões. Veja "Atividades da Companhia—Nossos Imóveis", na página 169 deste Prospecto.

Aquisição do DP Louveira I e II

Em 30 de dezembro de 2009, por meio da BRPR XVI, adquirimos 100% dos imóveis que correspondem aos galpões industriais DP Louveira I e II pelo preço total de R\$201,5 milhões, com ABL de 144.599. Veja "Atividades da Companhia—Nossos Imóveis", na página 169 deste Prospecto.

Outros Eventos no ano de 2009

Alienação do KPMG Tower

Em 4 de maio de 2009, alienamos, por meio da BRPR I, o KPMG Tower, com ABL de 4.729 m², pelo valor de R\$18,5 milhões. O KPMG Tower foi adquirido em abril de 2007, e essa foi nossa primeira alienação de imóvel comercial. Apesar da excelente localização e locatário de altíssima qualidade, identificamos o amadurecimento do imóvel em termos de crescimento de receita, e decidimos pela venda para prospectar novos investimentos imobiliários, de forma consistente com nossa estratégia de negócios

Aumento de Capital e Ingresso de Novos Acionistas

Em 6 de outubro de 2009, em Assembleia Geral Extraordinária, aprovamos nosso aumento de capital na Companhia e o ingresso de novos sócios em nosso capital, levantando recursos no montante de R\$220,9 milhões. O aumento de capital foi subscrito por PEPA, Dynamo FIP, Sheares, Peter Malkin, Família Marinho, Prima, Etoile, Orsay, RIT, Causeway e Osprey. Desde o referido aumento, a composição do nosso capital social é aquela referida em "Principais Acionistas e Acionistas Vendedores", na página 195 deste Prospecto.

Alienação do Flat George V

Em 10 de dezembro de 2009, alienamos, por meio da BRPR IV pela quantia de R\$0,4 milhão o Flat George V, que havíamos adquirido dentro de um portfólio de Escritórios que incluía os imóveis Athenas e Celebration, uma vez que aquele imóvel, por sua natureza, não se alinhava com o tipo de imóvel compatível com a estratégia de aquisição da empresa.

Alienação de parte do Edifício Isabella Plaza

Em 16 de dezembro de 2009, assinamos, por meio da BRPR IV um compromisso de venda do conjunto 41 do Edifício Isabella Plaza, correspondente a 33% da ABL deste imóvel, do qual não tínhamos o controle. Recebemos um sinal de R\$0,2 milhão, correspondente a 10% do valor total de venda, sendo que o saldo total do pagamento deverá ocorrer até março de 2010. Veja "Atividades da Companhia—Nossos Imóveis", na página 169 deste Prospecto

Alienação de 50% do Capital da BRPR XIII

Em 17 de dezembro de 2009, celebramos contrato de promessa de compra e venda de 50% das quotas da BRPR XIII, proprietária do Edifício Souza Aranha, com a Lecrec, visando a estabelecer as bases para o desenvolvimento conjunto do projeto de ampliação do referido imóvel. O preço estabelecido para a alienação definitiva das quotas foi fixado em R\$5,2 milhões, mas o contrato foi celebrado em caráter não vinculante, e tanto o preço quanto as demais disposições do acordo definitivo dependem de negociações posteriores entre as partes.

EVENTOS RECENTES

Procedimento Expropriatório do Edifício Twin Towers

Em 19 de janeiro de 2010, tomamos ciência da Ação de Desapropriação cumulada com pedido de imissão provisória na posse, movida pelo Estado de Minas Gerais em face da BRPR X, em trâmite perante a 01ª Vara da Fazenda Pública do Estado de Minas Gerais, processo nº 0024.09.761512-4, objetivando a desapropriação do Edifício Twin Towers, mediante pagamento de indenização no valor de R\$70,8 milhões. Nesta mesma data, a BRPR X renunciou ao direito de discutir, judicial ou administrativamente, o referido valor.

Aquisição do DP Araucária

Em 22 de janeiro de 2010, por meio da BRPR XXIII, adquirimos o imóvel que corresponde ao galpão industrial DP Araucária, pelo preço de R\$69,9 milhões, com ABL de 42.697 m².

O preço médio do aluguel dos imóveis que adquirimos após 31 de dezembro de 2009 é compatível com os dos imóveis de nosso portfólio em características similares.

Grupamento de nossas ações

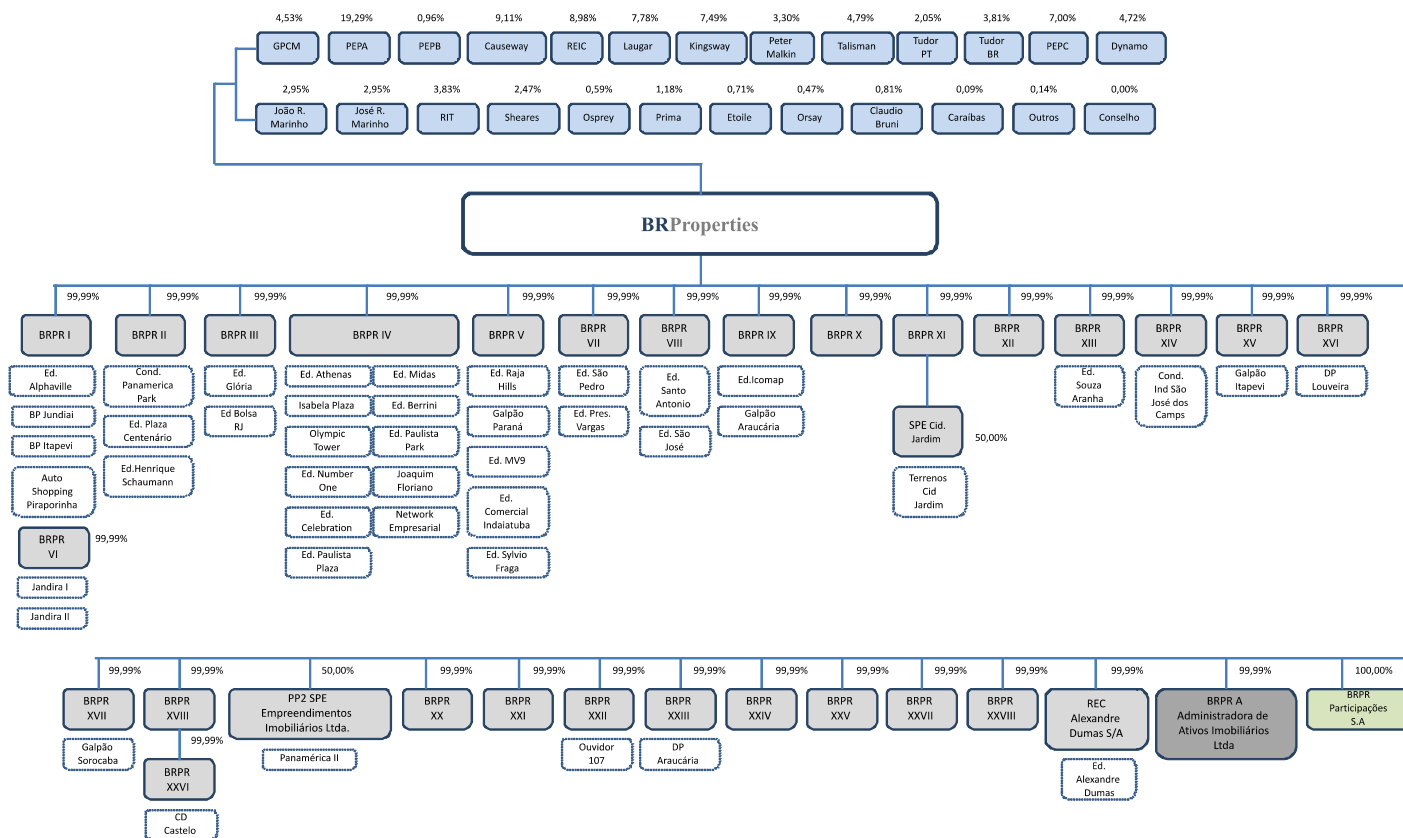
Em 3 de fevereiro de 2010, nossos acionistas, reunidos em assembléia geral, aprovaram por unanimidade o grupamento das ações ordinárias representativas de nosso capital social, à razão de 4 para 1, sem alteração do valor do nosso capital social e do limite de nosso capital autorizado, de 400.000.000 ações, e com cancelamento de frações decorrentes do grupamento. Em decorrência desta deliberação e do aumento de capital aprovado nessa mesma Assembléia Geral Extraordinária, o nosso capital social passou a ser de R\$819.209.899,36, representado por 81.607.272 ações ordinária de nossa emissão.

Alienação do Edifício Generali

Em 4 de fevereiro de 2010, alienamos por meio da BRPR III, pela quantia de R\$21,5 milhões o Edifício Generali. O imóvel, adquirido em agosto de 2007, com ABL de 10.297 m², foi alienado de forma consistente com nossa estratégia de reciclagem de portfólio, em busca de oportunidades de ganho com a alienação de propriedades.

ESTRUTURA ORGANIZACIONAL

Na data deste Prospecto, temos a seguinte estrutura societária:



Para uma descrição de nossas subsidiárias, inclusive seus endereços, objetos sociais e os imóveis de sua propriedade, veja a seção “Definições”, a partir da página 13 deste Prospecto.

Temos por objeto social, conforme Artigo 3º do nosso Estatuto Social: (i) a compra, venda e incorporação de imóveis comerciais prontos ou a construir; (ii) a administração de imóveis próprios ou de terceiros; (iii) o arrendamento, exploração comercial, locação e sub-locação de imóveis comerciais próprios ou de terceiros, incluindo imóveis comerciais construídos sob medida (*Built to Suit*) pela Companhia; (iv) a prestação de serviços de consultoria de negócios; e (v) a participação em sociedades, associações, fundos de investimento imobiliário ou fundos de investimento em participações. As atividades sociais deverão ser realizadas unicamente em imóveis comerciais, frações de imóveis comerciais, terrenos ou em frações de terrenos, todos localizados no país, principalmente edifícios e andares comerciais e de escritórios, lojas de varejo e armazéns. Nossas aquisições são feitas por meio de nossas Controladas. Nós não estamos obrigados a deter qualquer ativo durante qualquer período de tempo, podendo vender os referidos ativos quando entendermos estar em conformidade com os nossos interesses.

Nossa sede está localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, 418, 15º andar, conjunto 1502, Edifício E-tower, CEP 04551-060. O telefone de nosso departamento de relações com investidores é (11) 3201-1000, fac-símile (11) 3201-1001 e endereço eletrônico é ri@brpr.com.br. Nosso endereço na internet é www.brpr.com.br. As informações constantes do referido *website* ou que possam ser acessadas por meio dele não integram este Prospecto e não são a ele inseridas por referência.

NOSSOS NEGÓCIOS

Nossas principais atividades são a compra, a locação, a administração e a venda de imóveis comerciais (ou das sociedades proprietárias destes imóveis), bem como a incorporação de novos empreendimentos imobiliários próprios e construções na modalidade *Built to Suit*.

Possuímos atualmente em nosso portfólio, 46 imóveis, que totalizam 725.122m² de área construída e 646.055 m² de ABL.

A tabela a seguir indica os imóveis que possuímos na data deste Prospecto:

Nome Imóvel	Tipo	Quantidade	Cidade	Estado	Locatário	ABL (m ²)	Área Construída (m ²)
Edifício Comercial Plaza Centenário	Escritório	1	Curitiba	PR	Único	3.366	6.670
Condomínio Panamérica Park	Escritório	4	São Paulo	SP	Múltiplos	18.667	22.716
Edifício Glória	Escritório	1	Rio de Janeiro	RJ	Único	7.843	8.138
Edifício Alpaville	Escritório	1	Barueri	SP	Único	9.292	15.232
Business Park Jundiá	Galpão	1	Jundiá	SP	Múltiplos	53.343	54.560
Business Park Itapevi	Galpão	1	Itapevi	SP	Múltiplos	33.526	33.526
Galpão Jandira 1	Galpão	1	Jandira	SP	Único	16.314	16.377
Galpão Jandira 2	Galpão	1	Jandira	SP	Único	17.990	18.075
Autoshopping Piraporinha	Varejo	1	São Bernardo do Campo	SP	Múltiplos	7.184	7.238
Edifício Bolsa RJ	Escritório	1	Rio de Janeiro	RJ	Único	3.224	4.845
Edifício Athenas	Escritório	1	São Paulo	SP	Múltiplos	6.230	10.679
Edifício Berrini	Escritório	1	São Paulo	SP	Único	331	722
Edifício Isabella Plaza	Escritório	1	São Paulo	SP	Múltiplos	707	1.595
Edifício Joaquim Floriano	Escritório	1	São Paulo	SP	Múltiplos	2.728	5.242
Edifício Midas	Escritório	1	São Paulo	SP	Múltiplos	1.200	2.321
Edifício Network Empresarial	Escritório	1	São Paulo	SP	Múltiplos	231	455
Edifício Number One	Escritório	1	São Paulo	SP	Múltiplos	717	1.356
Edifício Olympic Tower	Escritório	1	São Paulo	SP	Múltiplos	1.795	3.545
Edifício Paulista Park	Escritório	1	São Paulo	SP	Múltiplos	784	1.529
Edifício Paulista Plaza	Escritório	1	São Paulo	SP	Múltiplos	2.577	6.788
Edifício Celebration	Escritório	1	São Paulo	SP	Múltiplos	5.590	9.011
Edifício Icomap	Escritório	1	São Paulo	SP	Múltiplos	8.695	11.000
Edifício São Pedro	Escritório	1	São Paulo	SP	Múltiplos	3.575	5.789
Edifício Presidente Vargas	Escritório	1	Rio de Janeiro	SP	Múltiplos	11.413	17.026
Edifício Henrique Schumann	Escritório	1	São Paulo	SP	Múltiplos	14.125	21.712
Edifício Raja Hills	Escritório	1	Belo Horizonte	MG	Múltiplos	7.166	12.051
Edifício MV9	Escritório	1	Rio de Janeiro	RJ	Múltiplos	12.300	17.006
Galpão Industrial Paraná	Galpão	1	São José dos Pinhais	PR	Único	7.748	7.748
Edifício Comercial Indaiatuba	Escritório	1	Indaiatuba	SP	Único	11.335	11.592
Edifício Sylvio Fraga	Escritório	1	Rio de Janeiro	RJ	Único	2.153	4.795
Edifício Santo Antônio	Escritório	1	São Paulo	SP	Múltiplos	4.448	6.961
Edifício São José	Escritório	1	São Paulo	SP	Múltiplos	4.997	8.456
Galpão Industrial Araucária	Galpão	1	Araucária	PR	Único	6.462	6.766
Edifício Souza Aranha	Escritório	1	São Paulo	SP	Único	4.182	4.182
Cond. Industrial S. José Campos	Galpão	1	São José dos Campos	SP	Múltiplos	73.382	89.847
Galpão Industrial Itapevi	Galpão	1	Itapevi	SP	Único	15.500	16.244
Galpão Industrial Sorocaba	Galpão	1	Sorocaba	SP	Único	14.797	14.797
CD Castelo	Galpão	1	Itapevi	SP	Único	49.659	49.681
Ed. Alexandre Dumas	Escritório	1	São Paulo	SP	Único	6.899	10.905
Ed. Ouvidor	Escritório	1	Rio de Janeiro	RJ	Múltiplos	6.284	7.802
DP Louveira I	Galpão	1	Louveira	SP	Único	138.096	138.096
DP Louveira II	Galpão	1	Louveira	SP	Único	6.503	6.503
DP Araucária	Galpão	1	Araucária	PR	Único	42.697	42.697
Total		46				646.055	725.122

Nossas operações estão concentradas, exclusivamente, em único mercado, qual seja, de imóveis comerciais de renda no Brasil. Dentro deste segmento, classificamos nossos imóveis em três modalidades:

- Escritórios: Modalidade de imóvel que possuímos e locamos, caracterizados por serem ou estarem localizados em edifícios inteiros ou andares isolados comerciais, locados a empresas que buscam instalações para seus escritórios, podendo ser ocupados por uma única empresa ou caracterizar-se como "multiusuário", conforme o caso;
- Galpão Industrial: Modalidade de imóvel que possuímos e locamos, que são utilizados por nossos locatários como galpões para atividades industriais ou centros de distribuição; e
- Varejo: Modalidade de imóvel que possuímos e locamos, caracterizados pela presença de lojas instaladas fora de *shopping centers* e que possuem fluxo intenso de visitantes e clientes.

A tabela abaixo apresenta o detalhamento da contribuição de cada espécie de imóvel acima para nossa receita líquida nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2007, 2008 e 2009.

	Exercícios sociais encerrados		
	Em 31 de dezembro		
	2007	2008	2009
Escritórios.....	69,0%	67,1%	67,4%
Galpões Industriais.....	26,8%	30,3%	32,3%
Varejo.....	4,2%	2,6%	0,3%
Total	100%	100%	100%

Aquisição de Imóveis Comerciais

Adquirimos imóveis comerciais, preferencialmente locados e que apresentem potencial de valorização no médio e longo prazo. Dependendo das circunstâncias, podemos adquirir diretamente o imóvel em questão ou, alternativamente, as ações ou quotas da sociedade que seja sua proprietária.

Todos os imóveis que possuímos, na data deste Prospecto, foram adquiridos de terceiros, localizados nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais e Paraná. Para mais informações sobre nossos imóveis, favor ver seção "Atividades da Companhia - Nossos Imóveis" na página 169 deste Prospecto.

Buscamos, continuamente, oportunidades para aquisição e incorporação de novos imóveis comerciais. Na data deste Prospecto, possuíamos compromissos de compra e venda de três imóveis assinados e estamos em negociações avançadas para aquisição de novos empreendimentos. Esses compromissos dependem da conclusão de nossos procedimentos de auditoria para serem efetivados.

O nosso processo de aquisição envolve as seguintes etapas: (i) busca seletiva por imóveis, (ii) análise documental e técnica e (iii) financiamento da aquisição dos imóveis.

Busca Seletiva por Imóveis

Temos uma área de investimentos composta por um Diretor e cinco especialistas que têm como atribuição única e primordial a prospecção, análise e aquisição de novas propriedades, o que nos permite dedicação integral à identificação e avaliação de oportunidades de investimentos em imóveis nos principais centros comerciais do Brasil. O processo é dividido nas seguintes etapas: (i) originação, (ii) análise inicial, (iii) diligência e aprovação preliminar, (iv) análise de comitê de investimento, e (v) fechamento.

Originação

Para adquirirmos nossos imóveis prospectamos no mercado, diretamente ou através de empresas de consultoria imobiliária, oportunidades de aquisição de edifícios comerciais já construídos ou terrenos para novas construções.

Análise Inicial

Uma vez identificado, cada imóvel é analisado por membros de nossa equipe de aquisições/investimentos e as conclusões iniciais são submetidas à análise conjunta da equipe, que se reúne semanalmente para avaliar novas oportunidades de investimento.

Diligência e Aprovação Preliminar

Caso o imóvel tenha sido aprovado na análise inicial, iniciamos um rigoroso processo de diligência, que inclui análise de documentos relativos ao imóvel e ao seu proprietário, com o fim de identificar eventuais contingências, e vistoria técnica da construção, cuja finalidade é a verificação das características do imóvel, estado de conservação e infra-estrutura disponível (como ar condicionado, elevadores, sistemas de automação). No caso de aquisição de uma sociedade que detenha o imóvel identificado, nossa diligência contempla não apenas contingências relativas ao imóvel em si ou à capacidade de seu proprietário de transferi-lo, mas também todos os aspectos legais, contábeis e financeiros da sociedade a ser adquirida.

Análise de Comitê de Investimento

Durante o processo de diligência, a potencial aquisição do imóvel é submetida ao nosso comitê de investimentos não estatutário, composto por três membros indicados pelo Conselho de Administração. Nesta fase, o processo de aquisição é revisto e discutido, inclusive para verificarmos a conveniência da aquisição, viabilidade de financiamento e potencial de retorno do investimento. O comitê de investimentos pode aprovar a aquisição, rejeitá-la ou determinar a realização de diligências adicionais.

Fechamento

A fase final do processo, que designamos de fechamento, depende da aprovação prévia do comitê de investimento, e inclui o processo de obtenção de financiamento para aquisição, conclusão satisfatória dos procedimentos de diligência, outorga da escritura e registro da aquisição na circunscrição imobiliária do imóvel.

Financiamento da Aquisição dos Imóveis

Financiamos e pretendemos financiar parcialmente aquisições de edifícios corporativos com dívidas de longo prazo e custo relativamente baixo, e com locações já contratadas. Nestas hipóteses, buscamos cobrir integralmente as parcelas dos financiamentos pelas receitas de locação advindas do próprio imóvel adquirido, de forma a evitar a necessidade de captação de recursos para capital de giro.

Locação dos Imóveis

Possuímos edifícios comerciais, sendo a maior parte deles objeto de locações de longo prazo para grandes empresas e instituições financeiras. Nossa carteira de locações é, na data deste Prospecto, composta por 46 imóveis, com ABL de 646.055 m².

Na negociação dos contratos de locação dos imóveis que adquirimos de terceiros ou que venhamos a incorporar consideramos três fatores primordiais: aluguel, garantia e prazo.

Assinatura dos Contratos de Locação

Os contratos de locação seguem os mesmos modelos dos contratos utilizados para os imóveis que incorporamos.

Nossos contratos de locação de edifícios comerciais seguem modelos padrão por nós estabelecidos, exceto no caso de contratos em curso de imóveis que adquirimos até sua renovação. Cobramos um aluguel mensal estipulado como inicial, podendo ser reajustado no decorrer da locação, e o locatário poderá apresentar garantia, tais como fiança bancária, seguro locação ou fiador. O prazo desses contratos varia de imóvel para imóvel, e podem ser rescindidos pelo locatário mediante aviso prévio estando este sujeito às penalidades previstas nos respectivos contratos.

Na data deste Prospecto, temos contratos de locação com aproximadamente 130 locatários. Nos anos de 2007, 2008 e 2009, nossas receitas decorrentes da locação de imóveis foram de aproximadamente R\$24,8 milhões e R\$96,1 milhões e R\$128,2 milhões, respectivamente. Desde o início de nossas atividades, não sofremos inadimplência em montantes significativos. Nos anos de 2007, 2008 e 2009, tivemos índices de inadimplência inferiores a 0,7%.

Incorporação

Na data deste Prospecto, temos quatro empreendimentos de incorporação em curso com ABL total de 150.318m², Edifício Souza Aranha (expansão), TechPark (projeto em desenvolvimento, localizado no Condomínio Industrial São José dos Campos), Edifício Cidade Jardim e Condomínio Panamérica Park II, dos quais o Edifício Cidade Jardim encontra-se em construção e os demais em fase de aprovação nas prefeituras dos respectivos municípios.

O processo de incorporação dos nossos imóveis segue as seguintes etapas: (i) prospecção de terrenos nas regiões de interesse, (ii) análise da propriedade a ser adquirida, contemplando análise de viabilidade, jurídica, restrições de desenvolvimento nos órgãos competentes da prefeitura e análise ambiental (iii) estudo preliminar de arquitetura, (iv) aquisição do terreno, (v) desenvolvimento dos projetos de prefeitura, (vi) acompanhamento do processo de aprovação do projeto, (vii) aquisição de potencial adicional, quando

necessário, (viii) gerenciamento no desenvolvimento dos projetos complementares, (ix) gerenciamento do processo de concorrência para construção, (x) acompanhamento do processo de construção, contemplando soluções técnicas, acompanhamento de custos e prazos, (xi) recebimento do imóvel e (xii) locação do imóvel.

Nossa estratégia na área de incorporação de imóveis está focada em regiões consolidadas, com disponibilidade de infra-estrutura de transporte e serviços, para o desenvolvimento de edifícios de escritórios, industriais e logísticos.

Prospecção de Terrenos nas Regiões de Interesse

Considerando as condições de mercado de locação e liquidez dos imóveis, são determinadas regiões de interesse e grande potencial de desenvolvimento. Estas regiões são mapeadas e oportunidades de terrenos são prospectadas por meio de intermediários ou diretamente pela equipe interna.

Análise da Propriedade a ser Adquirida

Como a aquisição de terrenos adequados e desejados é fundamental para a lucratividade das nossas incorporações, utilizamos procedimentos rigorosos para determinar a viabilidade dos terrenos a serem adquiridos para incorporação, decisão esta que depende de aprovação por um comitê interno.

Esta análise contempla também uma verificação de toda a documentação da propriedade, gerenciada pelo jurídico interno da Companhia e realizada por escritório jurídico contratado. Nesta análise, são levantadas todas as restrições do terreno para aprovação de projetos em todos os órgãos competentes da prefeitura. Fatores adicionais que levamos em conta na seleção de terrenos incluem a possibilidade de obtenção de todas as licenças e demais aprovações regulatórias necessárias ao desenvolvimento do projeto.

Temos grande preocupação com a responsabilidade ambiental e, para isso, são realizados estudos ambientais, buscando identificar qualquer indício que possa restringir o desenvolvimento no terreno ou que possa nos trazer alguma responsabilidade. Este estudo é realizado por uma empresa terceirizada de reconhecidas práticas.

Estudo Preliminar de Arquitetura

Para todos os projetos de incorporação é identificado o produto a ser incorporado, bem como o arquiteto que melhor se adéqua às características do projeto.

Todos os projetos possuem a preocupação com a sustentabilidade, sendo que desde a concepção inicial, o projeto é desenvolvido para a obtenção de uma certificação de sustentabilidade.

Aquisição de Terrenos

Como a aquisição de terrenos adequados é fundamental para a lucratividade das nossas incorporações, utilizamos procedimentos rigorosos para determinar a viabilidade dos terrenos a serem adquiridos para incorporação, decisão esta que depende de aprovação por um grupo de trabalho formado pela nossa diretoria executiva.

Nossa análise para a aquisição de terrenos inclui a revisão de dados técnicos, mercadológicos e financeiros. Em primeiro lugar, verificamos se a área do terreno atende às especificações mínimas para o tipo de projeto que pretendemos desenvolver, se o terreno está situado em região viável dispõe da necessária infra-estrutura, e se topograficamente se presta à incorporação comercial. Além disso, empregamos pesquisa de mercado acerca de clientes em potencial, incorporadoras locais da região, características comuns de empreendimentos da vizinhança, oferta e demanda do mercado relevante. Cada aquisição de terreno em potencial também está sujeita a análise financeira, com o objetivo de determinar se a incorporação proposta atende aos nossos critérios de retorno sobre o capital investido.

O pagamento do preço de compra para aquisição de um terreno ou de parte de um terreno pode ser feito por meio da concessão ao vendedor do terreno de certo número das unidades a serem construídas no terreno, reduzindo nossos investimentos à vista e aumentando nossas taxas de retorno. Na hipótese de não obtermos êxito com esta estratégia, ou com o fim de obter melhores condições ou preços, adquirimos terrenos à vista, individualmente ou em parceria com outras incorporadoras e construtoras por meio da constituição de SPE.

Desenvolvimento dos Projetos

Para satisfazer os gostos e preferências dos nossos clientes alvo, lançamos mão de esforços consideráveis na criação de um projeto adequado a cada novo empreendimento, o que inclui a determinação do tamanho, estilo do empreendimento e faixa de preço do metro quadrado a ser locado. Nossa equipe trabalha com arquitetos independentes de renome para a elaboração do projeto de acordo com o produto idealizado.

Uma equipe própria responsável pela elaboração do plano de negócio e do orçamento do projeto também é envolvida nessa fase dos trabalhos.

Acompanhamento do Processo de Aprovação do Projeto

Uma vez que o projeto inicia seu processo de aprovação, uma equipe é designada para o acompanhamento do processo e atendimento às exigências e esclarecimentos necessários.

Aquisição de Potencial Adicional

Dependendo da localização do empreendimento, é necessária a aquisição de potencial adicional de construção. Este procedimento é realizado internamente, de acordo com o plano de negócio estabelecido.

Gerenciamento no Desenvolvimento dos Projetos Complementares

Todos os projetos complementares são gerenciados por equipe interna, sendo o seu desenvolvimento realizado por empresas contratadas. Esta etapa é fundamental para manter as características do projeto e garantir as necessidades de sustentabilidade requeridas.

Gerenciamento do Processo de Concorrência para Construção

Terceirizamos a construção da totalidade dos nossos empreendimentos, por meio de contratos de construção. Contratamos construtoras que apresentem como requisitos indispensáveis: reconhecido *know-how* para a construção do tipo de empreendimento pretendido, bom relacionamento com seus fornecedores, utilização de tecnologias de construção avançadas, alto rigor técnico e de qualidade em suas obras, e que não tenham experimentado significativos atrasos para a entrega dos empreendimentos.

Contratamos construtoras em termos e condições usualmente praticados pelo mercado e estabelecemos uma margem de remuneração da construtora limitada a um percentual pré-determinado do custo total da obra. Buscamos utilizar em nossos empreendimentos, materiais e tecnologias que nos permitam oferecer soluções rápidas, criativas, econômicas e de qualidade a nossos clientes.

Administramos todo o processo de construção dos nossos empreendimentos com o objetivo de racionalizar a produção, maximizar a produtividade e minimizar o desperdício de materiais garantido sempre a qualidade dos empreendimentos.

Para garantir uma maior transparência no processo, o processo de seleção é realizado através de uma concorrência estruturada e organizada pela equipe interna de engenharia, sendo os critérios de seleção de preço, prazo e qualidade técnica.

Acompanhamento do Processo de Construção

Todo o processo de construção é acompanhado internamente pela equipe interna de engenharia, buscando se antecipar a qualquer eventualidade que possa acontecer no processo, visando a reduzir os custos de retrabalho e garantir o prazo de entrega do empreendimento.

Adicionalmente, podemos atuar com uma gerenciadora contratada para atuar, por meio de nossa subsidiária BRPR A, no canteiro de obras, fiscalizando os custos, prazos e qualidade técnica da edificação. Nesse caso, nós contratamos a construtora responsável pela obra.

Recebimento do Imóvel

O recebimento do imóvel é feito de acordo com análises feitas por nossos profissionais, previstos em normas e somente com o recebimento de todos os documentos que permitam o pleno uso e ocupação do imóvel.

Locação do Imóvel

O processo de locação dos imóveis em desenvolvimentos são realizados pela equipe interna de locação, sendo que este trabalho é iniciado com antecedência à entrega e de acordo com as condições do mercado.

Este processo permite um contato mais direto com os potenciais inquilinos e uma negociação mais rápida e eficaz, visando sempre a cumprir as metas estabelecidas quando da aprovação interna do empreendimento.

Retrofit

O processo de *Retrofit* tem o objetivo de revitalizar antigos edifícios, aumentando sua vida útil, por meio da incorporação de tecnologias modernas e da utilização de materiais mais avançados. No Brasil, com a ampliação da preocupação com a defesa de áreas tombadas, aliada ao desenvolvimento das cidades, criou-se uma demanda para esse tipo de solução, que é uma opção a ser considerada em duas situações: (i) quando a recuperação reduz custo em comparação a uma construção nova; ou (ii) no caso de uma edificação antiga, quando cria condições para novas funções e facilita seu uso. Um exemplo de *Retrofit* bem sucedido é o do Edifício Glória, no Rio de Janeiro, que tem sua fachada tombada, mas foi integralmente remodelado em seu interior, aumentando substancialmente seu valor de locação.

O *Retrofit* difere substancialmente da simples restauração, que consiste na restituição do imóvel à sua condição original, ou da simples reforma, que visa à introdução de melhorias, sem compromisso com suas características anteriores. No processo de *Retrofit* há uma reestruturação integral do interior (e, em alguns casos, da fachada) do imóvel, com a substituição de ar condicionado, elevadores, instalações e proteção contra incêndio, entre outros. A adição de valores tangíveis e intangíveis para o imóvel estimula cada vez mais a adoção dessa prática que requer uma especificidade na análise da viabilidade econômica, posto que a mera análise por parâmetros convencionais pode conduzir a equívocos na conclusão. Dentre os valores tangíveis obtidos nessa modalidade, destaca-se a valorização objetiva do imóvel, o aproveitamento do potencial construtivo e a melhoria da eficiência energética. E, no que se refere aos valores intangíveis, destaca-se a preservação da memória, a melhoria do padrão de segurança e de conforto.

Venda de Imóveis

Buscamos oportunidades de venda de imóveis comerciais de nossa propriedade que, com base na nossa experiência e conhecimento do mercado imobiliário comercial e gerenciamento de propriedades, possam nos oferecer ganhos. Em 4 de maio de 2009, vendemos por meio da BRPR I o imóvel comercial KPMG Towers, um edifício que adquirimos em abril de 2007, então localizado na Rua Renato Paes de Barros, Itaim Bibi, o qual dispõe de 4.729 m² de área útil em 19 andares. Em 4 de fevereiro de 2010, alienamos por meio da BRPR III pela quantia de R\$21,5 milhões o Edifício Generali. O imóvel, adquirido em agosto de 2007, e ABL de 10.297 m², foi alienado de forma consistente com nossa estratégia.

Monitoramos cuidadosamente o mercado imobiliário a fim de identificar o amadurecimento dos imóveis de nossa carteira e realizar ganhos da valorização por meio de sua venda.

Prestação de Serviços de Administração dos Imóveis Comerciais

Prestamos, por meio de nossa subsidiária BRPR A, serviços de gerenciamento e administração dos nossos imóveis corporativos com o objetivo de maximizar o valor das nossas unidades. A administração dos nossos edifícios corporativos foca sempre na satisfação e retenção dos nossos clientes. Acreditamos que as principais vantagens deste sistema sejam as seguintes:

- a contratação centralizada dos principais prestadores de serviço, ajudando a reduzir custos de condomínio;
- o aumento na eficiência da operação;
- a rapidez na solução de problemas; e
- uma maior sinergia com os locatários, atendendo às necessidades e expectativas de todas as partes envolvidas, e ainda permitindo um relacionamento em bases contínuas entre nós e nossos clientes.

Nesse sentido, por meio da nossa experiência, procuramos implementar os mais modernos e econômicos sistemas operacionais nos nossos empreendimentos, de forma a obter redução nos custos de manutenção. Toda a economia de custos alcançada resulta em redução das taxas condominiais a serem pagas pelos nossos clientes. A redução do valor de condomínio por m² de ABL é importante para nossas operações, na medida em que possibilita a maximização do valor do aluguel, sem aumentar o custo de ocupação total dos nossos locatários.

Os imóveis dos quais somos os locadores, mas não os administradores, são administrados pelo próprio locatário (geralmente no caso de prédios inteiros com um locatário único) ou por outra administradora que já estava administrando o imóvel quando o compramos. Quando adquirimos mais de 50% de um imóvel, temos a faculdade de retirar sua administradora no momento da aquisição e passar a administrá-lo diretamente.

Na data deste Prospecto, gerenciamos e administramos 21 imóveis próprios: Business Park Jundiaí, Edifício Henrique Schaumann, Edifício Presidente Vargas, Edifício Icomap, Condomínio Industrial São José dos Campos, Edifício Glória, Edifício Joaquim Floriano, Edifício Athenas, Edifício Santo Antonio, Edifício São Jose, Edifício MV9, Condomínio Panamérica Park (nove blocos administrados individualmente), Galpão Industrial Itapevi, Galpão Industrial Jandira (I e II, administrados conjuntamente).

Adicionalmente, somos responsáveis pela administração do edifício Morumbi Office Tower – MOT, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. Que foi nosso primeiro contrato de administração, e serviu de modelo para a montagem desse segmento de nossas operações e permecemos na administração do Edifício Generalli mesmo após sua venda em 4 de fevereiro de 2010.

A receita da administração é decorrente de uma taxa de administração do condomínio que é cobrada dentro do próprio custo de condomínio. Nos exercícios de 2007, 2008 e 2009, tivemos receitas de R\$0,1 milhão, R\$1,0 milhão e R\$2,1 milhões, correspondente a 0,2%, 1,0% e 1,6% da nossa receita bruta nos períodos, com a administração de imóveis, respectivamente.

Nossos Imóveis

A aquisição dos nossos imóveis é feita por meio de nossas controladas. Para mais informações sobre estas estruturas ver Seção “Visão Geral do Setor Imobiliário - Regulamentação do Setor” na página 151 deste Prospecto.

A tabela que indica os imóveis de que somos proprietários na data deste Prospecto está na seção “Atividades da Companhia - Nossos Negócios”, na página 163 deste Prospecto. Descrevemos abaixo os nossos principais imóveis, os quais julgamos serem os mais relevantes por sua alta geração de receita de aluguéis, potencial de expansão com aumento de área locável e redução de custos de ocupação ou importância estratégica dentro do mercado em que atuamos.

Condomínio Panamérica Park

Em maio de 2007, adquirimos por meio da BRPR II quatro dos nove blocos (edifícios) disponíveis do complexo Condomínio Panamérica Park. Construído em 2001, acreditamos que o condomínio conta com avançada tecnologia, infra-estrutura e comodidade para os seus locatários. Localizado na Avenida Guido Caloi, os prédios fazem frente com a marginal do Rio Pinheiros, e ficam próximos à estação do metrô. Modernos e elegantes, os blocos dispõem de facilidades de última geração, tais como o controle de acesso e automação predial, três elevadores por bloco, ar condicionado central, geradores de alta potência, piso elevado e heliponto. O complexo também dispõe de serviços de uma agência bancária, restaurantes, cafeteria, copiadora, cabeleireiro e ponto de táxi.

A área útil total dos quatro prédios adquiridos por nós totaliza 18.667 m². Cada bloco contém quatro andares e uma área útil por andar de 1.150 m².

Edifício Glória

Em julho de 2007, adquirimos por meio da BRPR III o Edifício Glória, no Rio de Janeiro. Localizado na Praça Floriano, no centro da cidade, o prédio desfruta de ótima localização no limitado espaço de imóveis comerciais disponíveis na cidade. O prédio, que em 2007 recebeu um completo *Retrofit* de suas instalações internas, tem

a fachada tombada. O imóvel dispõe de 7.843 m² de área útil e dez andares, com uma área útil por andar de 677 m² e tem um único locatário.

Galpão Industrial Jandira I e II

Em julho de 2007, adquirimos por meio da BRPR I, a totalidade das quotas da DVR V, proprietária do Galpão Industrial Jandira I e II como parte do portfólio que ainda inclui os galpões Jundiáí, Itapeví, entre outros. O complexo está localizado em Jandira, um dos mais importantes pólos logísticos do estado de São Paulo, com acesso direto à Rodovia Castelo Branco.

O Galpão Industrial Jandira I tem 16.314m² de ABL, contém docas elevadas, e 18 metros de pé direito, e foi desenvolvido como projeto de *Built to Suit* para o atual locatário.

O Galpão Industrial Jandira II tem 10 galpões e um único locatário. O complexo tem 17.990 m² de ABL, e pé direito de 12 metros, o que lhe proporciona amplo espaço para armazenamento de documentos. O galpão ainda proporciona aspectos importantes aos seus empregados como vagas privativas e um refeitório completo.

Business Park Jundiáí

Em agosto de 2007, como parte de um extenso portfólio de propriedades adquiridos por nós por meio da BRPR I, o Business Park Jundiáí é um galpão industrial multi-locatário situado à margem da Rodovia dos Bandeirantes. Com 32 galpões e cerca de 53.343m² de ABL, o Business Park Jundiáí dispõe de pé direito de 10 metros, paredes removíveis, docas para caminhão elevadas, além de facilidades para seus empregados, como ambulatório, vestiário, refeitório e área de lazer.

Business Park Itapevi

Em julho de 2007, adquirimos por meio da BRPR I o Business Park Itapevi, que está localizado em um dos mais importantes centros industriais do Estado de São Paulo. Com direta ligação à Rodovia Castelo Branco, o galpão dispõe de uma excelente localização. O complexo tem 33.526m² de área bruta locável, e 19 galpões ocupados por múltiplos usuários. Os locatários do prédio ainda desfrutam de comodidades como paredes removíveis, iluminação zenital, docas para caminhões elevadas e vagas privativas para seus empregados.

Edifício Icomap

Adquirido em setembro de 2007 a totalidade das quotas da ICOMAP, proprietária do Edifício Icomap, um prédio de escritório multi-locatário de 18 andares localizado na Av. Marechal Floriano no Centro do Rio de Janeiro. A aquisição demonstra a habilidade da equipe de investimentos da Companhia de prospectar oportunidades únicas no mercado, e na sua capacidade de locar áreas vagas e gerar valor em suas propriedades. Nós adquirimos 100% dos 8.695 m² de ABL do imóvel, sendo que na data de aquisição o mesmo estava quase 100% vago. O imóvel hoje encontra-se 100% locado, gerando um dos índices de rentabilidade mais altos do imóveis do portfólio.

Edifício Henrique Schaumann

Adquirido em novembro de 2007 por meio da BRPR II, o Edifício Henrique Schaumann está localizado em uma das mais movimentadas e visadas avenidas da cidade, no cruzamento da Av. Rebouças com a Av. Henrique Schaumann. O imóvel dispõe de 14.125 m² de ABL, e em 2008 passou por uma reforma para a troca de locatários. Com a troca de elevadores, reforma do térreo e pintura da fachada, a empresa conseguiu aumentar o valor das receitas de aluguel do imóvel em 40%.

Condomínio Ind. São José dos Campos

Adquirido em setembro de 2007 por meio da BRPR XIV, o Condomínio Industrial São José dos Campos é um imóvel extremamente atrativo tanto no sentido da rentabilidade alta produzida por contratos de locação de longa duração com locatários de primeira linha, quanto na sua grande área de terreno disponível para construção. Estrategicamente localizado entre os dois maiores pólos de produção e consumo do país, na Rodovia Presidente Dutra, o Condomínio Industrial São José dos Campos dispõe de 73.382m² de área bruta locável em um terreno de mais de 581.000m².

CD Castelo

Adquirido em outubro de 2009 a totalidade das quotas da MGM, proprietária do CD Castelo, localizado na valorizada região de Itapevi, a beira da Rodovia Castelo Branco e com acesso direto ao Rodoanel Mario Covas. O CD Castelo está localizado a 20 km de São Paulo, dispõe de 49.659 m² de ABL, e reforça nossa posição como um dos principais proprietários de galpões neste importantíssimo pólo logístico. Clientes

DP Louveira I e II

Em 30 de dezembro de 2009, adquirimos por meio da BRPR XVI o DP Louveira I e II. O imóvel está localizado no km 70 da Rodovia Anhanguera, na cidade de Louveira, Estado de São Paulo, e dispõe de 144.559m² de área locável.

Consideramos nossos clientes os locatários dos nossos imóveis. No nosso setor, a satisfação do cliente baseia-se em grande parte da nossa capacidade de atendê-los pronta e gentilmente, antes, durante e após a assinatura do contrato de locação ou do contrato de compra e venda dos nossos imóveis. Na data deste Prospecto, nossos principais locatários estavam divididos entre os seguintes setores da economia:

Setor Atuação Locatário	% Receita Mensal
Produtos de Consumo	23%
Serviços Financeiros	11%
Industrial	10%
Telecom	10%
Serviços Tecnologia	7%
Logística e Distribuição	6%
Editora	5%
Armazenagem de Documentos	5%
Consultoria	4%
Distribuição Medicamentos	3%
Transmissão Energia Elétrica	3%
Mídia	3%
Outros (Comp. Eletroeletrônicos, Têxtil, Const. Civil, Serv. Engenharia, Comércio Exterior)	10%
Total	100%

A nossa equipe interna de atendimento ao cliente na locação de imóveis corporativos conduz a negociação comercial, elabora o contrato de locação, gerencia e fiscaliza a instalação dos locatários nas unidades e assessora os mesmos caso seja necessária qualquer alteração relevante na estrutura da unidade.

NOVAS AQUISIÇÕES

Estamos em negociações avançadas para a aquisição de novos ativos. Acreditamos que dentre os benefícios que verificamos em caso de concretização de tais aquisições, está o aumento de nossa participação no mercado e acreditamos que a ampliação de nossa rede de relacionamento com os possíveis locatários. Entre as aquisições que estamos negociando estão prédios de Escritórios e Galpões Industriais.

Na data deste Prospecto, possuíamos compromissos de compra relativos a imóveis, sendo um de Escritórios e cinco Galpões Industriais, com ABL total de 84.684 m² e valor de mercado total de R\$351,0 milhões, conforme estimativas da CBRE e nossas estimativas internas, descrito na tabela a seguir. Todos esses imóveis estão localizados no Estado de São Paulo. Pretendemos adquiri-los com recursos próprios e posteriormente buscar seu financiamento de forma consistente com nossos negócios. Esses compromissos de compra são vinculantes, mas dependem da conclusão satisfatória de nossos procedimentos de auditoria para serem efetivados.

Natureza do Imóvel	Unidades	Valor de Mercado dos Imóveis ⁽¹⁾		Área Construída		ABL	
		(R\$ milhões)	%	(m ²)	%	(m ²)	%
Escritórios	1	225,6	64,3%	53.681	47,6%	25.555	30,2%
Galpões Industriais	5	125,4	35,7%	59.182	52,4%	59.129	69,8%
Total	6	351,0	100,0%	112.863	100,0%	84.684	100,0%

⁽¹⁾ Estimativa da Companhia utilizando Índices de Capitalização divulgados pela CBRE para propriedades similares

POLÍTICA DE CRÉDITO, INADIMPLÊNCIA E COBRANÇA

Dentro do nosso programa de gestão, estabelecemos uma rígida política de cobrança e controle de inadimplência dos locatários, por meio da qual acreditamos manter baixos índices de inadimplência. Nos anos de 2007, 2008 e 2009, tivemos índices de inadimplência inferiores a 0,7%. Além disso, há rigoroso critério de seleção dos locatários, com padrões mínimos de qualificação para os proponentes, por meio de ficha de cadastro com documentos dos próprios e dos fiadores com respectiva comprovação de idoneidade financeira (por meio das entidades de proteção ao crédito, da escritura e do registro geral de imóveis com valor superior a 12 vezes o custo de ocupação mensal).

Na hipótese de inadimplência, iniciamos imediatamente os procedimentos de cobrança, que envolvem negociações com a parte inadimplente. A partir do 30º dia de inadimplência tem início o processo formal de cobrança, com a expedição de cartas de cobrança, normalmente com 30, 60 e 90 dias da data de inadimplência, antes da remessa do processo ao departamento jurídico contencioso local para a propositura da ação judicial pertinente.

Apesar do baixo nível de inadimplência em nossas atividades, optamos por padronizar os procedimentos para constituição de provisões para perdas em créditos de recebimento duvidoso, de acordo com as diretrizes de nossa administração, que considera o montante envolvido em cada operação e o tempo em atraso dos valores devidos. Veja "Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional - Endividamento", na página 135 deste Prospecto.

Nossa experiência no setor nos permitiu desenvolver contratos de locação, com cláusulas amplas e abrangentes. Acreditamos que esta circunstância nos ajuda a prevenir perdas por inadimplência. Acreditamos que tal procedimento é uma das razões principais para o sucesso de nossa política de cobrança e baixa taxa de inadimplemento.

SAZONALIDADE

Embora o mercado imobiliário em geral costume desacelerar durante alguns meses do ano (janeiro, fevereiro e julho) em função de férias, que acabam influenciando em decisões de investimento, as nossas atividades não são afetadas de forma relevante pela sazonalidade.

CONCORRÊNCIA

Acreditamos que nossos principais concorrentes são Cyrela Commercial Properties, Savoy, São Carlos, Hines do Brasil, Tishman Speyer, WTorre, BRACOR, fundos de investimento imobiliário e fundos de pensão, que também atuam no segmento de locação de edifícios corporativos de alto padrão, e prestam serviços de administração.

RECURSOS HUMANOS

Em 31 de dezembro de 2007 e 2008, possuíamos 22 e 27 empregados, respectivamente. Em 31 de dezembro de 2009, contávamos com 33 empregados, sendo seis na área operacional e 27 na área administrativa. A rotatividade média de empregados em nossos quadros foi de 7% em 2009. Celebramos contratos com empresas prestadoras de serviços para atividades que não são essenciais para as nossas operações, como as de informática e limpeza.

Folha de Pagamento e Benefícios

Em razão do número reduzido de Colaboradores que temos, não possuímos nenhum plano de cargos e salários para nossos empregados, que são remunerados de acordo com a função exercida na Companhia.

Nos anos de 2007, 2008 e 2009, nossas despesas com salários de empregados foram de R\$3,0 milhões, R\$7,3 milhões e R\$7,5 milhões, respectivamente. Já as despesas com salários de empregados para a BRPR A, nos anos de 2008 e 2009 R\$0,4 milhão e R\$1,0 milhão, respectivamente, não tendo sido relevantes no ano de 2007. Oferecemos aos nossos empregados diversos benefícios, tais como, assistência médica, seguro de vida,

vale refeição e vale transporte. Nos anos de 2007, 2008 e 2009, estes benefícios foram de R\$0,2 milhão, R\$0,4 milhão e R\$0,4 milhão, respectivamente.

A convenção coletiva de trabalho mais recente foi celebrada em 14 de maio de 2009, prevendo reajuste salarial de 5,83% aos empregados com salário com data-base em 1º de maio, calculado sobre salários de 1º de maio de 2008, com vigência a partir de 1º de maio de 2009.

Planos de Opção de Compra de Ações

Nossos Administradores e alguns de nossos Colaboradores são beneficiários dos Programas de Opção de Compra de Ações criados no âmbito do Primeiro Plano de Opção de Compra de Ações e do Segundo Plano de Opção de Compra de Ações, fazendo jus assim a esta forma de remuneração adicional e variável. Para maiores informações sobre os nossos planos de opções de compra de ações, veja "Diluição - Planos de Opção de Compra de Ações" e "Administração e Conselho Fiscal – Planos de Opção de Compra de Ações", nas páginas 104 e 191 deste Prospecto.

Sindicatos

O sindicato que representa os nossos empregados é o SECOVI.

Nunca foram registradas paralisações em nossas atividades por força de greve ou outras manifestações.

PROPRIEDADE INTELECTUAL

Marcas

No Brasil, a propriedade de uma marca adquire-se somente pelo registro validamente expedido pelo INPI (Instituto Nacional da Propriedade Industrial), órgão responsável pelo registro de marcas e patentes no Brasil, sendo assegurado ao seu titular o direito ao uso exclusivo em todo o território nacional por 10 anos prorrogáveis por iguais períodos sucessivos. Durante o processo de registro, o depositante tem apenas uma expectativa de direito para utilização das marcas depositadas, aplicadas para a identificação de seus produtos e serviços.

Na data deste Prospecto, éramos titulares de diversos pedidos de registro de marca no INPI, incluindo dois pedidos de registro da marca "BR Properties", nas formas nominativa e mista, já deferidos e 1 pedido de registro sob análise, além de um pedido de registro da marca "Brasil Properties" já deferido pelo INPI. Nossas marcas foram depositadas em diferentes classes de serviços relativos às nossas atividades, tais como serviços de financiamento, incorporação, operação e aluguel de propriedades imobiliárias, inclusive *shopping centers*, e participação em outras sociedades.

Além disso, nossa subsidiária BRPR I é titular do pedido de registro da marca "AP Autoshopping Piraporinha".

Domínio

Na data deste Prospecto, éramos titulares dos seguintes domínios devidamente registrados no Brasil: www.brasilproperties.com.br; www.brpr-brasil.com.br; www.brpr.com.br; www.brproperties.com.br; www.brprt.com.br; www.shoppingpiraporinha.com.br; www.brpra.com.br; www.shoppingpiraporinha.com.

SEGUROS

Praticamos uma consistente política de seguros, por meio da qual contratamos apólices de seguro junto a renomadas seguradoras brasileiras. Os nossos imóveis possuem coberturas compatíveis com seu porte, as quais são consideradas suficientes pela nossa Administração para cobrir eventuais sinistros. Desta forma, para a contratação de tais coberturas consideramos a natureza das nossas atividades e os riscos relacionados aos nossos imóveis.

Nesse sentido, usualmente contratamos para nossos estabelecimentos apólices de seguro patrimonial, as quais possuem, por exemplo, coberturas para danos causados por incêndio, raio, explosão, alagamento ou

inundação, danos elétricos, queda de aeronaves, tumulto e vendaval. Ademais, nossas apólices de seguro patrimonial possuem, também, cobertura para lucros cessantes.

Contratamos, ainda, apólice de seguro de responsabilidade civil geral, que visa a garantir indenização monetária caso sejamos responsabilizados civilmente por danos causados a terceiros, em razão de sentença judicial transitada em julgado ou de acordo expressamente anuído pela companhia seguradora.

Na data deste Prospecto, todos os nossos estabelecimentos estavam segurados pela Sul América Cia. Nacional de Seguros por meio de três apólices distintas: (i) duas de seguro patrimonial (uma relacionada aos nossos edifícios de Escritórios e a outra aos nossos Galpões Industriais); e (ii) uma de seguro de responsabilidade civil, com cobertura para todos os nossos imóveis.

No que diz respeito a seguro de riscos de engenharia, contratamos tal seguro somente quando há necessidade de efetuarmos obras estruturais em nossos imóveis.

Acreditamos que nossa cobertura de seguros é adequada aos riscos inerentes à nossa operação. Contudo, embora contratemos as apólices acima, existem determinados riscos que podem não estar cobertos pelas mesmas (tais como guerra, caso fortuito e de força maior ou interrupção de certas atividades). Assim, na hipótese de ocorrência de quaisquer desses eventos não cobertos, poderemos incorrer em custos adicionais para a recomposição ou reforma de nossos imóveis. Adicionalmente, não podemos garantir que, mesmo na hipótese da ocorrência de um sinistro coberto por tais apólices, o pagamento da indenização do seguro será suficiente para cobrir os danos decorrentes de tal sinistro.

ASPECTOS AMBIENTAIS

Quando da aquisição de imóveis, certificamo-nos da regularidade destes perante os órgãos públicos competentes. A modernização e a atualização tecnológica dos imóveis cumprem com todas as leis e regulamentos municipais, estaduais e nacionais. Na administração dos nossos imóveis, adotamos medidas concretas de análise dos aspectos ambientais e conseqüentes impactos, tais como reciclagem de papel, coleta seletiva dos resíduos, baterias de telefones celulares e descarte de lâmpadas fluorescentes, dentre outros.

Na data deste Prospecto, não possuímos quaisquer contingências ambientais.

Considerando as atividades por nós exercidas, não aderimos a nenhum padrão internacional relativo à proteção ambiental.

CONTRATOS RELEVANTES

Na data deste Prospecto éramos parte dos seguintes contratos relevantes:

Contratos Financeiros

Na data deste Prospecto, somos parte em 38 contratos financeiros, todos celebrados por nossas subsidiárias no âmbito da aquisição de imóveis que compõem o nosso portfólio.

As garantias nas operações de financiamento descritas abaixo podem consistir em um ou mais das seguintes formas, em conjunto ou isoladamente:

- a) alienação fiduciária do imóvel financiado, pela própria subsidiária;
- b) cessão fiduciária de recebíveis do respectivo contrato de locação, pela própria subsidiária;
- c) alienação fiduciária das quotas representativas do capital da subsidiária proprietária do imóvel sendo financiado, outorgada por nós na qualidade de titular de tais quotas; e
- d) fiança ou aval, outorgada por nós, que podem ser limitados aos primeiros anos de amortização do financiamento ou cobrirem integralmente as obrigações.

A tabela abaixo lista tais contratos, indicando para cada um o imóvel ao qual o financiamento se refere, o credor, natureza do contrato, garantias, data de celebração, valores envolvidos (original e saldo devedor em 31 de dezembro de 2009), índices de reajuste e o prazo de vigência.

Imóveis	Partes/Natureza do Contrato/Garantias	Data	Valor Original	Índice	Cupom	Vencimento	Saldo Devedor
Edifício Icomap	- CCB com o Banco Itaú BBA S.A.: nº 1001070400001300; - Garantias: • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; e • Alienação fiduciária de quotas sociais da BRPR I.	16.04.2007	R\$11.900.000,00	IGP-M	8,84%	17.04.2017	R\$ 11.154.302,39
Edifício Comercial Plaza Centenário	- Financiamento por Escritura Pública; - Garantias: • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; e • Alienação fiduciária de quotas sociais da BRPR II.	25.05.2007	R\$6.375.000,00.	TR	9,9%	25.05.2017	R\$ 5.741.283,60
Condomínio Panamérica Park	-Financiamento por Escritura Pública; - Garantias: • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; e • Alienação fiduciária de quotas sociais da BRPR II.	29.05.2007	R\$44.400.000,00	TR	9,9%	25.06.2017	R\$ 42.579.257,68
Edifício Glória	-Financiamento por Escritura Pública; - Garantias: • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; e • Alienação fiduciária de quotas sociais da BRPR III.	17.07.2007	R\$24.570.000,00	TR	9,9%	17.07.2017	R\$ 23.405.995,94
Galpões Jandira I e II	- CCB com o Banco Itaú BBA S.A nº 10010707 0000900; - Garantias: • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; e • Alienação fiduciária de quotas sociais da BRPR VI.	31.07.2007	R\$37.700.000,00	CDI	1,278%	17.08.2017	R\$ 35.634.253,96
Business Park Jundiá	- CCB com o Banco Itaú BBA S.A nº 1023070003900; - Garantias: • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; e • Alienação fiduciária de quotas sociais da BRPR I.	31.07.2007	R\$51.610.000,00	TR	9,9%	17.08.2017	R\$ 47.518.298,87
Autoshopping Piraporinha	- CCB com o Banco Itaú BBA S.A nº102307070003800; - Garantias: • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; e • Alienação fiduciária de quotas sociais da BRPR I.	31.07.2007	R\$13.000.000,00	TR	9,9%	17.08.2017	R\$ 11.969.344,74
Business Park Itapevi	-CCB com o Banco Itaú BBA S.A nº1023070003700; - Garantias: • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; e • Alienação fiduciária de quotas sociais da BRPR I.	31.07.2007	R\$33.800.000,00	TR	9,9%	17.08.2017	R\$ 31.120.296,58

Edifício Alphaville	- CCB com o Banco Itaú BBA S.A nº1023070004000; - Garantias: • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; e • Alienação fiduciária de quotas sociais da BRPR VI.	31.07.2007	R\$22.750.000,00	TR	9,9%	17.08.2017	R\$ 20.946.353,53
Galpão Industrial Araucária	- CCB com o Banco Itaú BBA S.A nº102307080000600; - Garantias: • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; e • Alienação fiduciária de quotas sociais da BRPR III.	02.08.2007	R\$12.450.000,00	TR	9,9%	17.08.2017	R\$ 11.194.088,18
Edifício Bolsa RJ	- CCB com o Banco Itaú BBA S.A nº1023070800006100; - Garantias: • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; e • Alienação fiduciária de quotas sociais da BRPR III.	27.08.2007	R\$13.800.000,00	TR	9,9%	17.08.2017	R\$ 12.468.977,62
Edifício Number One	- CCB com o Banco Itaú BBA S.A nº1023070800008500; - Garantias: • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; • Alienação fiduciária de quotas sociais da BRPR IV; e • A Companhia é avalista no pagamento do valor total nos 3 primeiros anos.	31.08.2007	R\$1.892.000,00	TR	10,15%	17.08.2017	R\$ 1.891.778,79
Edifício Isabella Plaza	- CCB com o Banco Itaú BBA S.A nº1023070800007900; - Garantias: • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; • Alienação fiduciária de quotas sociais da BRPR IV; e • A Companhia é avalista no pagamento do valor total nos 3 primeiros anos.	31.08.2007	R\$2.483.643,00	TR	10,15%	17.08.2017	R\$ 2.440.919,73
Edifício Network Empresarial	- CCB com o Banco Itaú BBA S.A nº1023070800008400; - Garantias: • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; • Alienação fiduciária de quotas sociais da BRPR IV; e • A Companhia é avalista no pagamento do valor total nos 3 primeiros anos.	31.08.2007	R\$736.488,00	TR	10,15%	17.08.2017	R\$ 723.819,13
Edifício Midas	- CCB com o Banco Itaú BBA S.A nº1023070800008300. - Garantias: • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; • Alienação fiduciária de quotas sociais da BRPR IV; e • A Companhia é avalista no pagamento do valor total nos 3 primeiros anos.	31.08.2007	R\$3.128.836,00	TR	10,15%	17.08.2017	R\$ 3.075.014,03

Edifício Paulista Park	<ul style="list-style-type: none"> - CCB com o Banco Itaú BBA S.A nº102307080007700; - Garantias: <ul style="list-style-type: none"> • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; • Alienação fiduciária de quotas sociais da BRPR IV; e • A Companhia é avalista no pagamento do valor total nos 3 primeiros anos. 	31.08.2007	R\$2.090.000,00	TR	10,15%	17.08.2017	R\$ 2.089.637,88
Edifício Paulista Plaza	<ul style="list-style-type: none"> - CCB com o Banco Itaú BBA S.A nº102307080007800; - Garantias: <ul style="list-style-type: none"> • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; • Alienação fiduciária de quotas sociais da BRPR IV; e • A Companhia é avalista no pagamento do valor total nos 3 primeiros anos. 	31.08.2007	R\$8.047.600,00	TR	10,15%	17.08.2017	R\$ 8.048.437,56
Edifício Joaquim Floriano	<ul style="list-style-type: none"> - CCB com o Banco Itaú BBA S.A nº102307080007600; - Garantias: <ul style="list-style-type: none"> • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; • Alienação fiduciária de quotas sociais da BRPR IV; e • A Companhia é avalista no pagamento do valor total nos 3 primeiros anos. 	31.08.2007	R\$9.593.213,00	TR	10,15%	17.08.2017	R\$ 9.428.191,64
Edifício Olympic Tower	<ul style="list-style-type: none"> - CCB com o Banco Itaú BBA S.A nº102307080008200. - Garantias: <ul style="list-style-type: none"> • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; • Alienação fiduciária de quotas sociais da BRPR IV; e • A Companhia é avalista no pagamento do valor total nos 3 primeiros anos. 	31.08.2007	R\$4.240.500,00	TR	10,15%	17.08.2017	R\$ 4.240.817,04
Edifício Berrini	<ul style="list-style-type: none"> - CCB com o Banco Itaú BBA S.A nº102307080008600; - Garantias: <ul style="list-style-type: none"> • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; • Alienação fiduciária de quotas sociais da BRPR IV; e • A Companhia é avalista no pagamento do valor total nos 3 primeiros anos. 	31.08.2007	R\$1.186.312,00;	TR	10,15%	17.08.2017	R\$ 1.165.905,19
Edifício Celebration	<ul style="list-style-type: none"> - CCB com o Banco Itaú BBA S.A nº102307080009100; - Garantias: <ul style="list-style-type: none"> • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; • Alienação fiduciária de quotas sociais da BRPR IV; e • A Companhia é avalista no pagamento do valor total nos 3 primeiros anos. 	03.09.2007	R\$18.480.296,00	TR	10,15%	17.08.2017	R\$ 18.149.702,90

Edifício Athenas	<ul style="list-style-type: none"> - CCB com o Banco Itaú BBA S.A nº 102307090002000; - Garantias: <ul style="list-style-type: none"> • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; • Alienação fiduciária de quotas sociais da BRPR IV; e • A Companhia é avalista no pagamento do valor total nos 3 primeiros anos. 	12.09.2007	R\$14.875.418,00	TR	10,15%	17.08.2017	R\$ 14.432.478,45
Edifício São Pedro	<ul style="list-style-type: none"> - CCB com o Banco Itaú BBA S.A nº 102307090008500. - Garantias: <ul style="list-style-type: none"> • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; • Alienação fiduciária de quotas sociais da BRPR VII; e • A Companhia é avalista no pagamento do valor total nos 3 primeiros anos. 	28.09.2007	R\$11.358.600,00	TR	10,15%	18.09.2017	R\$ 10.781.968,70
Edifício Presidente Vargas	<ul style="list-style-type: none"> - CCB com o Banco Itaú BBA S.A nº102307090008300. - Garantias: <ul style="list-style-type: none"> • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; • Alienação fiduciária de quotas sociais da BRPR VII; e • A Companhia é avalista no pagamento do valor total nos 3 primeiros anos. 	28.09.2007	R\$15.600.000,00	TR	10,15%	18.09.2017	R\$ 13.542.560,34
Edifício Henrique Schauman	<ul style="list-style-type: none"> - CCB com o Banco Itaú BBA S.A nº102307110002700; - Garantias: <ul style="list-style-type: none"> • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; • Alienação fiduciária de quotas sociais da BRPR II; e • A Companhia é fiadora de todos os pagamentos. 	14.11.2007	R\$30.450.000,00	TR	10,15%	17.10.2017	R\$ 30.129.875,72
Cond. Ind. São José dos Campos	<ul style="list-style-type: none"> - CCB com o Banco Itaú BBA S.A nº102308020000700 - Garantias: <ul style="list-style-type: none"> • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; • Alienação fiduciária de quotas sociais da BRPR XIV; e • A Companhia é avalista no pagamento do valor total nos 3 primeiros anos. 	18.02.2008	R\$23.149.339,41	TR	10,15%	17.01.2018	R\$ 22.376.926,26
Cond. Ind. São José dos Campos	<ul style="list-style-type: none"> - CCB com o Banco Itaú BBA S.A nº102308020000800; - Garantias: <ul style="list-style-type: none"> • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; • Alienação fiduciária de quotas sociais da BRPR XIV; e • A Companhia é avalista no pagamento do valor total nos 3 primeiros anos. 	18.02.2008	R\$6.000.000,00	TR	10,15%	17.01.2018	R\$ 5.799.800,90

Edifício Santo Antonio e Edifício São José	- Financiamento por Escritura Pública; - Garantias: • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; • A Companhia é fiadora de todos os pagamentos.	17.01.2008	R\$26.344.403,24	IGPM	7,5%	17.01.2018	R\$ 25.799.221,54
Edifício Souza Aranha	- CCB com o Banco Itaú BBA S.A. nº 10230810007000; - Garantias: • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; • Alienação fiduciária de quotas sociais da BRPR XIV; e • A Companhia é avalista no pagamento do valor total nos 3 primeiros anos.	31.08.2007	R\$9.100.000,00	TR	10,15%	18.01.2021	R\$ 8.736.397,25
Galpão Industrial Sorocaba (Tecsis)	-CRI com CIBRASEC referente à 87ª Series da 2ª Emissão; - Garantias: • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; • Alienação fiduciária de quotas sociais da BRPR VII. • A Companhia é fiadora de todos os pagamentos.	04.08.2008	R\$9.300.000,00	TR	10,15%	04.09.2021	R\$ 9.124.808,07
Galpão Industrial Itapevi	-Instrumento de Compra, Venda e Financiamento; - Garantias: • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; • Alienação fiduciária de quotas sociais da BRPR XIV; e • A Companhia é fiadora de todos os pagamentos.	08.05.2008	R\$13.500.000,00	TR	10,15%	09.05.2018	R\$ 12.857.744,63
Edifício Raja Hills Edifício Sylvio Fraga Edifício Industrial Paraná Edifício Comercial Idaiatuba Edifício MV 9	- CCI emitda por Brazilian Securities Companhia de Securitização; - Garantias: • Cessão fiduciária de recebíveis de locação dos imóveis; • A Companhia é fiadora de todos os pagamentos.	20.12.2007	R\$100.461.357,06	TR	10%	20.12.2017	R\$97.843.275,36
CD Castelo	CCI emitda pela Cibrasec; - Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Contrato de Cessão fiduciária; • Alienação fiduciária de quotas sociais; e	27.11.2009	R\$40.000.000,00	TR	11%	27.02.2018	R\$ 39.800.343,80
Edifício Twin Towers	CCI emitdo pela BRPR X; - Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Alienação fiduciária de quotas sociais; e	22.12.2009	R\$40.000.000,00	TR	9,9%	15.02.2019	R\$ 40.104.496,58

Em 30 de novembro de 2009, celebramos com o Banco Bradesco um "Acordo de Relacionamento Operacional e de Financiamento", com prazo de vigência até 26 de novembro de 2010, por meio do qual o Banco Bradesco nos concedeu a abertura de uma linha de crédito de R\$400,0 milhões para futuros desembolsos relacionados,

exclusivamente, a operações de financiamento de imóveis corporativos, por meio de (i) empréstimo ponte seguido de operação de certificado de recebíveis imobiliários; (ii) operação de securitização de recebíveis imobiliários; ou (iii) crédito imobiliário, a serem garantidas por (a) nosso aval; (b) alienação fiduciária dos imóveis de propriedade de nossas subsidiárias envolvidas na operação; e/ou (c) alienação fiduciária das quotas representativas do capital social de nossas subsidiárias.

Dessa linha de crédito foi feita uma operação de securitização com lastro nos recebíveis dos aluguéis do imóvel CD Castelo, conforme descrito na tabela de contratos financeiros acima, na página 175 deste Prospecto.

Em 4 de janeiro de 2010, o Santander nos concedeu uma linha de crédito aprovada, porém não desembolsada integralmente, de R\$290,0 milhões. Da referida linha de crédito, foi utilizado o valor total de R\$161,4 milhões por meio de duas operações de securitização de recebíveis imobiliários envolvendo as nossas subsidiárias BRPR X e BRPR XVI, no montante de R\$40,0 milhões e R\$121,4 milhões, respectivamente, visando financiar aquisições de imóveis pelas referidas sociedades. Essa linha de crédito tem prazo de dez anos, observada a taxa TR acrescida de 11% e 10,5% ao ano, respectivamente.

Em 11 de fevereiro de 2010, a CIBRASEC apresentou à CVM um pedido de dispensa de registro para uma emissão de CRIs lastreada nos contratos de locação dos imóveis Edifício Ouvidor, de propriedade da BRPR XXII, e Edifício Alexandre Dumas, de propriedade da REC Alexandre Dumas. Nos termos do pedido, a operação em questão contemplará o montante de R\$ 35,0 milhões, com prazo de 120 meses, estando o recebimento dos recursos condicionado à concessão da dispensa de registro pela CVM. Pretendemos utilizar tais recursos com as seguintes finalidades (i) no caso da BRPR XXII, liquidar compromisso de mútuo assumido perante a Companhia quando da aquisição do Edifício Ouvidor, e (ii) no caso da REC Alexandre Dumas, para suportar a continuidade de seus investimentos em propriedades comerciais para locação.

OUTROS CONTRATOS RELEVANTES

Os contratos abaixo descritos são instrumentos fundamentais para instrumentalização de nosso negócio. Nossa intenção é explicitar os principais termos e condições por nós utilizados nestes tipos de contrato e sua magnitude para nossa companhia.

Contratos de Locação

Na data deste Prospecto somos parte de mais de 160 contratos de locação, por meio dos quais locamos nossos imóveis comerciais a terceiros.

Os contratos de locação adotados para utilização de nossos imóveis por terceiros atendem um padrão comum em termos de responsabilidades e obrigações, na forma da legislação vigente (ver Seção "Visão Geral do Setor Imobiliário - Regulamentação do Setor - Lei de Locação (Lei nº 8.245/01)" na página 151 deste Prospecto).

Procuramos adotar disposições padronizadas em nossos contratos de locação, que seguem padrões de mercado para locações de imóveis comerciais similares aos que compõem nosso portfólio. Todavia, além do preço e prazo de vigência, determinadas disposições variam caso a caso, conforme negociação com o respectivo proprietário, em especial:

- a data de pagamento do aluguel mensal, normalmente fixado no dia 5 de cada mês;
- nos contratos em que a locação conta com alguma forma de garantia, estabelecemos preferencialmente fiança (normalmente do controlador da sociedade locatária) ou fiança bancária de instituição financeira no Brasil. Em casos específicos, aceitamos outras cartas ou compromissos por meio dos quais um terceiro pode se comprometer a fazer o pagamento em caso de inadimplemento do locatário;
- em regra, os imóveis contam com cobertura de seguro contemplando os principais riscos ao imóvel. Negociamos caso a caso o alcance desta cobertura, bem como quem é responsável pela contratação e pelo pagamento do prêmio;

- o índice de reajuste, com base em índice de inflação de ampla divulgação no mercado (IGP-M, IGP-DI, IPCA e INPC), e sua periodicidade, que pode ser anual ou em períodos menores, observado que a legislação brasileira atual não permite que seja fixado reajuste com periodicidade menor que a anual; e
- a responsabilidade pelo pagamento de encargos tributários incidentes sobre as receitas das locações, que legalmente é nossa, mas em alguns casos é alocada ao locatário por força do respectivo contrato.

A tabela abaixo lista nossos principais contratos de locação de que somos parte na data deste Prospecto, indicando o imóvel, as unidades de cada imóvel, o setor de atuação do locatário, o valor mensal do aluguel, o índice de reajuste e o prazo de vigência de cada contrato. Os valores mensais de aluguel variam de R\$100 mil e R\$1,9 milhão, e os índices de reajustes podem ser IPCA, IGP-M, IGP-DI ou INPC.

Imóvel	Unidade	Setor Atuação Locatário	Índice Reajuste	Prazo		Garantia
				Início	Término	
DP Louveira I	100% imóvel	Produtos de Consumo	IGP-M	18/06/07	17/06/14	N/A
Galpão Industrial Jandira I	100% imóvel	Industrial	IGP-M	27/11/06	26/01/17	Fiança
Ed. Comercial Indaiatuba	100% imóvel	Telecom	IPCA	01/01/03	28/02/13	N/A
Ed. Henrique Schaumann	1º ao 15º andar	Editora	IPCA	01/07/08	30/06/18	Fiança
Ed. Ouvidor	100% imóvel	Energia Elétrica	IGP-M	01/06/09	30/05/14	N/A
Alphaville Centro Industrial e Empresarial	100% imóvel	Serviços Financeiros	IPCA	15/01/09	14/01/14	N/A
CD Castelo	Galpão - ITAPEVI	Logística e Distribuição	IPCA	01/03/08	28/02/18	Carta Fiança Bancária
Ed. Alexandre Dumas	100% imóvel	Consultoria	IGP-M	01/09/08	31/08/13	Carta Garantia
CD Castelo	Galpão - ITAPEVI	Distribuição Medicamentos	IPCA	01/03/08	28/02/18	Carta Fiança Bancária
Ed. Celebration	cj 22B, 31 ao 122	Transmissão Energia Elétrica	IGP-M	01/02/07	31/01/12	Carta Fiança Bancária
Ed. Glória	Andares	Serviços Financeiros	IGP-M	13/06/07	12/06/12	N/A
Ed. Sílvia Fraga	1o, 3o ao 6o ANDAR	Mídia	IGP-M	01/04/06	31/03/16	Fiança
Cond. Industrial São José dos Campos	Imóvel Ericsson	Telecom	IGP-M	18/02/08	17/02/13	Fiança
Galpão Industrial Jandira II	100% imóvel	Armazenagem de Documentos	IPCA	15/05/07	14/05/13	Fiança
Ed. Bolsa RJ	cjtos 501 / 502 / 601 / 602	Serviços Tecnologia	IPCA	01/12/08	30/11/11	Carta Fiança Bancária
Galpão Industrial Paraná	100% imóvel	Industrial	IGP-M	15/10/02	14/10/12	N/A
Galpão Industrial Itapevi	100% imóvel	Textil	IGP-M	08/05/08	07/05/13	Fiança
Ed. São Pedro	100% imóvel	Serviços Tecnologia	IGP-DI	20/03/06	19/03/13	Carta Fiança Bancária
Ed.	bloco 5	Serviços	IGP-M	14/06/08	13/06/13	N/A

Imóvel	Unidade	Setor Atuação Locatário	Índice Reajuste	Prazo		Garantia
				Início	Término	
Panamérica Park		Financeiros				
Ed. Icomap III	LJ 99A, 7º ao 13º andar	Telecom	IGP-M	20/03/08	19/03/13	Fiança
Galpão Industrial Sorocaba	100% imóvel	Serviços Tecnologia	IGP-M	01/01/08	01/01/11	Fiança
Ed. Souza Aranha	100% imóvel	Construção Civil	IGP-M	01/02/08	31/01/18	Comfort Letter
Ed. Panamérica Park	bloco 6	Serviços Financeiros	IGP-M	14/06/08	13/06/13	N/A
Ed. MV9	6o ao 14o andar	Serviços Engenharia	IGP-M	04/07/08	03/07/13	Carta Fiança Bancária
Business Park Itapevi	7A/8A/9A/10A/11A	Armazenagem de Documentos	IPCA	01/08/08	31/07/13	Fiança
Business Park Jundiaí	C7 / C8 / D2 / D3	Comércio Exterior	IGP-M	01/11/09	31/10/12	Fiança
Ed. São José	cj. 21/22, 31/32	Componentes Eletroeletrônicos	IGP-M	01/01/07	31/12/10	Carta Fiança Bancária
Ed. São José	Térreo, cjt. 11 e 12	Componentes Eletroeletrônicos	IGPM	20/07/07	20/07/12	Carta Fiança Bancária
Total						

Acordo de Quotistas de Sociedades de Propósito Específico

Acordo de Quotistas da PP II SPE

Em 4 de setembro de 2008, firmamos com a Lecrec um acordo de quotistas da PP II SPE através do qual regulamos, dentre outras matérias, (i) a transferência e oneração de quotas de representativas do capital social da PP II SPE; (ii) o exercício do direito de voto; (iii) a administração, representação e eleição dos diretores da PP II SPE; (iv) o aporte de recursos na sociedade pelos quotistas; (v) a outorga de opção de compra de quotas de emissão da sociedade detidas pelas partes; e (vi) a extinção da PP II SPE e a distribuição das unidades autônomas do empreendimento por ela desenvolvido.

Nos termos do acordo de quotistas, durante o período de construção do empreendimento da PP II SPE, a transferência, direta ou indireta, a qualquer título, de quotas representativas do capital social da PP II SPE está sujeita à prévia e expressa autorização da outra sócia. Após a conclusão do empreendimento, as transferências passam a estar condicionadas (i) à prévia comunicação à outra sócia, indicando os termos e condições da alienação, assegurando-lhe direito de preferência para a aquisição de tais quotas, e (ii) à adesão do adquirente ao acordo de quotistas. A qualquer tempo são expressamente vedadas quaisquer transferências parciais, bem como quaisquer transferências a título não oneroso das quotas representativas do capital social da PP II SPE. Adicionalmente, o direito de preferência mencionado no item (i) acima não se aplica em transferências de tais quotas por nós e pela Lecrec a nossas afiliadas.

O acordo estabelece, ainda, que todas as deliberações das sócias, no âmbito das reuniões de sócios, deverão ser sempre aprovadas por unanimidade e deverão ser sempre tomadas de forma a assegurar o cumprimento das premissas e demais condições ajustadas no acordo de quotistas e, nos casos em que o acordo for silente, de acordo com o interesse da PP II SPE e com o fim de assegurar a consecução de seu empreendimento.

O acordo de quotistas prevê também que a sociedade será administrada por dois diretores eleitos pelas sócias para cumprir mandato de dois anos, permitida a reeleição. Cada diretor será indicado por uma das sócias e a representação da sociedade (salvo em questões de representação judicial) será obrigatoriamente realizada (i) pelos diretores em conjunto; ou (ii) por um diretor em conjunto com um procurador da sociedade (procurador este que deverá necessariamente ser indicado pelos diretores em conjunto). A administração da construção do empreendimento, por sua vez, será efetuada por nós.

As partes ajustaram também a obrigação das sócias de realizar de aportes de recursos em moeda corrente nacional na sociedade para garantir o bom andamento das obras e consecução de seu empreendimento, proporcionalmente às suas respectivas participações no capital da sociedade e de acordo com o cronograma de aportes acordado entre as partes. A não realização dos aportes de recursos na sociedade sujeitará o sócio inadimplente a penalidades que variam desde o pagamento do valor devido acrescido de correção monetária, juros e multa, até a sua exclusão da sociedade.

Adicionalmente, cada uma das sócias outorgou à outra a opção de compra de suas quotas da sociedade, de acordo com os termos descritos no acordo, nas seguintes situações: (i) não realização de aportes de recursos na sociedade de acordo com os termos previstos no acordo de quotistas; (ii) impossibilidade de resolução de impasse de acordo com os procedimentos previstos no acordo no prazo máximo de 60 dias de sua ocorrência; e (iii) penhor das quotas por ela detidas.

O prazo de vigência do acordo de quotistas foi atrelado ao prazo de duração da PP II SPE, tendo as partes, inclusive, expressamente renunciado ao seu direito de retirada da sociedade. Dessa forma, o acordo vigorará até a averbação da construção do empreendimento e instituição do respectivo condomínio, ocasião na qual as unidades autônomas do empreendimento serão distribuídas entre as sócias na proporção de sua participação no capital social da PP II SPE.

Acordo de Quotistas da SPE Cidade Jardim

Em 11 de julho de 2008, firmamos com a M.A. Empreendimentos Imobiliários Ltda., por meio da BRPR XI, um acordo de quotistas da SPE Cidade Jardim, conforme aditado, através do qual regulamos, dentre outras matérias, (i) a transferência e oneração de quotas de representativas do capital social da SPE Cidade Jardim; (ii) o exercício do direito de voto; (iii) a administração, representação e eleição dos diretores da SPE Cidade Jardim; (iv) o aporte de recursos na sociedade pelas sócias; (v) a outorga de opção de compra de quotas de emissão da sociedade detidas pelas partes; e (vi) a extinção da SPE Cidade Jardim e a distribuição das unidades autônomas do empreendimento por ela desenvolvido.

Nos termos do acordo de quotistas, a transferência, direta ou indireta, a qualquer título, de quotas representativas do capital social da SPE Cidade Jardim está condicionada (i) à prévia comunicação à outra sócia, indicando os termos e condições da alienação, assegurando-lhe direito de preferência para a aquisição de tais quotas, e (ii) à adesão do adquirente ao acordo de quotistas. A qualquer tempo são expressamente vedadas quaisquer transferências parciais, bem como quaisquer transferências a título não oneroso das quotas representativas do capital social da SPE Cidade Jardim.

O acordo estabelece, ainda, que todas as deliberações das sócias, no âmbito das reuniões de sócios, deverão ser sempre aprovadas por unanimidade e deverão ser sempre tomadas de forma a assegurar o cumprimento das premissas e demais condições ajustadas no acordo de quotistas e, nos casos em que o acordo for silente, de acordo com o interesse da SPE Cidade Jardim e com o fim de assegurar a consecução de seu empreendimento.

O acordo de quotistas prevê que a sociedade será administrada por dois diretores eleitos pelas sócias para cumprir mandato de 03 anos, permitida a reeleição. Cada diretor será indicado por uma das sócias e a representação da sociedade será realizada (i) pelos diretores em conjunto; (ii) pelo diretor eleito pela Companhia em conjunto com um procurador da sociedade; ou (ii) por um procurador da sociedade (sendo que os procuradores da sociedade deverão necessariamente ser indicados pelos diretores em conjunto). Em questões expressamente aprovadas pelas sócias no projeto ou orçamento do empreendimento, a SPE Cidade Jardim poderá ser representada isoladamente pelo diretor eleito pela M.A. Empreendimentos Imobiliários Ltda. A administração da construção do empreendimento, por sua vez, ficou a cargo da M.A. Empreendimentos Imobiliários Ltda.

As partes ajustaram também a obrigação das sócias de realizar de aportes de recursos em moeda corrente nacional na sociedade para garantir o bom andamento das obras e consecução de seu empreendimento. Os aportes deverão ser realizados pelas sócias na proporção de sua participação no capital social da SPE e de acordo com o cronograma de aportes acordado entre as partes. A não realização dos aportes de recursos na sociedade sujeitará o sócio inadimplente a penalidades que variam desde o pagamento do valor devido acrescido de correção monetária, juros e multa, até à sua exclusão da sociedade.

Adicionalmente, cada uma das sócias outorgou à outra a opção de compra de suas quotas da sociedade, de acordo com os termos descritos no acordo, nas seguintes situações: (i) não realização de aportes de recursos na sociedade de acordo com os termos previstos no acordo de quotistas; (ii) impossibilidade de resolução de impasse de acordo com os procedimentos previstos no acordo no prazo máximo de 30 dias de sua ocorrência; e (iii) penhora das quotas da sociedade por ela detidas.

O prazo de vigência do acordo de quotistas foi atrelado ao prazo de duração da SPE Cidade Jardim, tendo as partes, inclusive, expressamente renunciado ao seu direito de retirada da sociedade. Dessa forma, o acordo vigorará até a averbação da construção do empreendimento e instituição do respectivo condomínio, ocasião na qual as unidades autônomas do empreendimento serão distribuídas entre as sócias na proporção de sua participação no capital social da SPE.

PROCEDIMENTOS JUDICIAIS E ADMINISTRATIVOS

Cíveis

Na data deste Prospecto, nós figurávamos como parte passiva em sete ações judiciais de natureza cível, cujo valor envolvido atualizado é de R\$1,0 milhão. Esses processos envolvem questões usuais e inerentes à nossa atividade empresarial e referem-se, sobretudo, a ações indenizatórias por meio das quais os lojistas do Auto Shopping Piraporinha objetivam o ressarcimento de supostos prejuízos, decorrentes da má conservação e administração do respectivo Shopping.

De acordo com os critérios utilizados pelos nossos advogados externos, não há ações com risco de perda estimada como provável. Desta maneira, não acreditamos que as ações cíveis, caso venham a ser decididas de maneira desfavorável, causariam efeito adverso relevante sobre a nossa situação financeira ou resultados operacionais.

Em 19 de janeiro de 2010, tomamos ciência da Ação de Desapropriação cumulada com pedido de imissão provisória na posse, movida pelo Estado de Minas Gerais em face da BRPR X, em trâmite perante a 01ª Vara da Fazenda Pública do Estado de Minas Gerais, processo nº 0024.09.761512-4, objetivando a desapropriação do Edifício Twin Towers, mediante pagamento de indenização no valor de R\$70,8 milhões. Nesta mesma data, a BRPR X renunciou ao direito de discutir, judicial ou administrativamente, o referido valor.

Trabalhistas

Em 31 de dezembro de 2009, a Companhia figurava como parte em sete processos judiciais trabalhistas, os quais representavam um valor de causa total de, aproximadamente, R\$0,3 milhão. De uma maneira geral, o objeto destes processos refere-se ao reconhecimento da responsabilidade subsidiária da Companhia quanto a direitos reclamados por empregados de empresas prestadoras de serviços especializados, contratados pela Companhia.

A contratação de mão-de-obra terceirizada pode gerar questionamento acerca de nossa responsabilidade subsidiária na satisfação de obrigações trabalhistas, bem como de eventual relação de emprego entre a Companhia e tais profissionais, risco este que sobrepõe a referida responsabilidade subsidiária. Todavia, considerando o volume pequeno de mão-de-obra utilizada em nossas atividades, acreditamos que o potencial impacto desta contingência, caso ela se materializasse, não seria significativo.

Destaca-se que, dentre os processos trabalhistas informados, quatro referem-se a ações inicialmente movidas em face da MGM, sociedade que adquirimos e que passou a chamar-se BRPR XXVI. Conforme ajuste contratual estabelecido entre nós e os vendedores da MGM, caberá aos antigos proprietários da MGM indenizar e ressarcir-nos de eventuais valores que esta venha ser obrigada a despendar em relação às referidas ações trabalhistas.

Em 31 de dezembro de 2009, não possuíamos qualquer valor contabilizado como provisão relativa a processos de natureza trabalhista.

Tributários

Na data deste Prospecto, éramos réus em apenas uma execução fiscal relativa a débito de IPTU no valor de R\$1.200,00

Adicionalmente, a Prefeitura Municipal de Itapevi ajuizou execução fiscal visando a cobrança de créditos fiscais da MGM, no valor de R\$0,2 milhão. Todavia, embora tenhamos adquirido a referida sociedade, que teve sua denominação alterada para BRPR XXVI, quando da aquisição, foi celebrado acordo com os antigos proprietários da MGM no qual ficou estabelecido que, em caso de condenação, os valores despendidos para quitação do aludido crédito fiscal devem ser restituídos a nós.

RESPONSABILIDADE SOCIAL, PATROCÍNIO E INCENTIVO CULTURAL

Nós acreditamos e estimulamos nossos Colaboradores a se conscientizarem da responsabilidade social e que cada um deles é responsável pelo desenvolvimento e pela sustentabilidade dos negócios. Dessa forma, empenhamo-nos em fazer com que cada colaborador considere sempre os impactos econômicos, sociais e ambientais de todas as suas ações nos públicos com que se relaciona.

Até a data deste Prospecto não contribuíamos para nenhum programa social ou de incentivo à cultura, tendo em vista a nossa recente constituição. Contudo, pretendemos desenvolver e/ou contribuir com projetos sociais e eventos de incentivo à cultura.

ADMINISTRAÇÃO E CONSELHO FISCAL

Nos termos do nosso Estatuto Social, somos administrados por nosso Conselho de Administração e nossa Diretoria. Nosso Estatuto Social determina que nosso Conselho Fiscal seja de funcionamento não permanente.

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

O nosso Conselho de Administração é o órgão de deliberação colegiada, responsável pela formulação e monitoramento para implantação das políticas gerais de negócios, incluindo a estratégia de longo prazo. É responsável também, dentre outras atribuições, pela designação e supervisão da gestão dos nossos Diretores. De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o Conselho de Administração é também responsável pela contratação dos auditores independentes.

De acordo com o nosso Estatuto Social, nosso Conselho de Administração deve ser composto por 5 membros titulares e igual número de suplentes, devendo cada qual ser necessariamente nosso acionista, embora não exista um limite mínimo de participação acionária para tanto. Os conselheiros são eleitos em Assembleia Geral Ordinária de acionistas, com mandato unificado de, no máximo, dois anos, sendo permitida a reeleição. Todos os nossos conselheiros podem ser reeleitos e destituídos a qualquer momento por nossos acionistas reunidos em Assembleia Geral. De acordo com as regras do Novo Mercado, no mínimo 20% dos membros do Conselho de Administração deverão ser Conselheiros Independentes. Os novos conselheiros deverão ainda subscrever, previamente à sua investidura no cargo, termo de anuência dos administradores previsto no Regulamento do Novo Mercado.

Em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, membros do Conselho de Administração estão proibidos de votar em qualquer Assembleia de acionistas, ou ainda de atuar em qualquer operação ou negócios nos quais tenham conflito de interesses conosco.

Seguem abaixo os nomes, idades e posições dos nossos membros do Conselho de Administração, cujos mandatos vigorarão, pelo prazo de três anos a contar da investidura no cargo, o que ocorrerá com a publicação do Anúncio de Início, conforme disposto no nosso Estatuto Social e no Regulamento do Novo Mercado:

<u>Nome</u>	<u>Idade</u>	<u>Posição</u>	<u>Data da Eleição</u>	<u>Mandato⁽¹⁾</u>
Marcio Tabatchnik Trigueiro	35	Conselheiro	03/02/2010	03/03/2013
Antonio Carlos Augusto R. Bonchristiano	42	Conselheiro	03/02/2010	03/03/2013
Rodolpho Amboss	46	Conselheiro	03/02/2010	03/03/2013
Antonio Carlos Borges Camanho	60	Conselheiro Independente	03/02/2010	03/03/2013
Sheila Periard Henrique Silva	45	Conselheiro	03/02/2010	03/03/2013

⁽¹⁾ Os membros de nosso conselho de administração foram eleitos para um mandato de 3 anos, contados da data de publicação do Anúncio de Início da Oferta. Desta forma, as datas acima para o término de seus mandatos são meramente estimativas, com base no cronograma da Oferta. Veja "Sumário da Oferta - Cronograma Estimado da Oferta", na página 55 deste Prospecto.

Encerrado o mandato dos conselheiros indicados acima, o mandato dos membros do nosso conselho de administração passará a ser unificado de dois anos.

Seguem abaixo as ocupações principais e currículos resumidos dos nossos membros do Conselho de Administração:

Marcio Tabatchnik Trigueiro. Bacharel em Engenharia Mecânica-Aeronáutica pelo Instituto Tecnológico de Aeronáutica (ITA), o Sr. Trigueiro concluiu seu MBA na Harvard Business School, com honras tanto no primeiro como no segundo ano, tendo se formado com distinção. Ingressou na GP em 2001, tornando-se sócio-executivo em 2004. Atua como membro do conselho de administração da Fogo de Chão e da BR Properties. Atuou como membro do conselho de administração da Hopi Hari, ALL, Automatos e Tempo. Foi associado da McKinsey em São Paulo

Antonio Carlos Augusto Ribeiro Bonchristiano. Bacharel em política, filosofia e economia pela University of Oxford. Ingressou na GP em 1993, tendo se tornado sócio-executivo em 1995. É Co-Presidente do Conselho e Co-CEO da GP Investments. Atua como membro do conselho de administração da BR Properties, San Antonio, Allis, Leitbom, Estácio, e BHG – Brazilian Hospitality Group. Atuou anteriormente como membro do conselho de administração da Sé Supermercados, Farmasa, ALL, ABC Supermercados, Gafisa, Hopi Hari, Submarino,

Equatorial Energia, Magnesita e Playcenter. Também foi diretor financeiro da SuperMar Supermercados e fundador e CEO do Submarino. Antes de entrar na GP, foi sócio da Johnston Associates, uma empresa de consultoria financeira com sede em Londres, e trabalhou para Salomon Brothers em Londres e Nova York.

Sheila Periard Henrique Silva. Sheila Silva é Bacharel em Economia pela Universidade Federal do Rio de Janeiro, e detém uma especialização em finanças pela Wharton Business School. Em 1994, a Sra. Silva ingressou na Brasilpar Serviços Financeiros, tradicional boutique de consultoria financeira e de finanças corporativas. Desde sua chegada em 1997, a Sra. Silva trabalhou como administradora de portfólio do Grupo Safra, focando em investimentos em participações societárias.

Rodolpho Amboss. Nascido em 10 de maio de 1963, foi eleito pela primeira vez como membro do nosso Conselho de Administração em 22 de dezembro de 2006. É formado em Engenharia Civil pela Universidade Federal do Rio de Janeiro, e cursou um MBA pela University of Chicago's Graduate School of Business. O Sr. Amboss ingressou na Lehman Brothers em 1997, e atualmente ocupa o cargo de diretor e de CFO do "Real Estate Private Equity Group" em Nova Iorque. Já participou de inúmeras operações relacionadas com consultoria financeira, fusões e aquisições e transações de mercado de capitais. Antes de ingressar na Lehman Brothers, o Sr. Amboss trabalhou para a Gafisa S.A.

Conselheiro Independente

Antonio Carlos Borges Camanho

Antônio Carlos Borges Camanho é Bacharel em Economia pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro, e tem uma especialização em Finanças pela Fundação Getúlio Vargas – FGV. O Sr. Camanho é acionista majoritário da Setimob Serviços Técnicos e Investimentos Imobiliários e da 18N Participações, além de ter exercido as funções de Diretor Presidente da Atlântica Corretora de Títulos e Valores Mobiliários, que encerrou suas atividades em 1997, e Vice Presidente da Bolsa de Valores do Rio de Janeiro – BVRJ. O Sr. Camanho também participou dos Conselhos de Administração da Bolsa de Valores de São Paulo – BOVESPA, Associação Nacional de Investidores do Mercado de Capitais – ANIMEC, e da Totalcom Comunicação – Grupo Fischer América.

O endereço comercial dos membros do nosso Conselho de Administração, é o mesmo endereço de nossa sede.

DIRETORIA

Os nossos Diretores são nossos representantes legais, responsáveis, principalmente, pela nossa administração cotidiana e pela implementação das políticas e diretrizes gerais estabelecidas pelo nosso Conselho de Administração.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, cada membro da Diretoria deve ser residente no País, podendo ser acionista ou não. Além disso, até no máximo um terço dos membros do Conselho de Administração poderão ocupar cargos na Diretoria.

Os nossos Diretores são eleitos pelo nosso Conselho de Administração com mandato unificado de um ano, permitida a reeleição e podem, a qualquer tempo, serem destituídos pelo Conselho de Administração.

O nosso Estatuto Social dispõe que a nossa Diretoria será composta de quatro membros, sendo um Diretor Presidente, um Diretor Financeiro e de Relações com Investidores e os demais Diretores sem designação específica. De acordo com as regras do Novo Mercado, os diretores deverão subscrever, previamente à sua investidura no cargo, termo de anuência dos administradores ao Regulamento do Novo Mercado. Os membros atuais de nossa Diretoria foram reeleitos na Reunião de Conselho de Administração realizada em 03 de fevereiro de 2010, com mandato unificado de dois anos.

A nossa Diretoria de Relações com Investidores está localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, 418, 15º andar, conjunto 1502, CEP 04451-060. O responsável por esta Diretoria é o Sr. Pedro Marcio Daltro dos Santos. O telefone do nosso departamento de acionistas é (11) 3201-1000, o fac-símile é (11) 3201-1001 e o endereço eletrônico é ri@brpr.com.br. Nossa página na *internet* é www.brpr.com.br.

Abaixo, seguem os nomes, idades, posições e data de eleição dos atuais membros da nossa Diretoria:

<u>Nome</u>	<u>Idade</u>	<u>Posição</u>	<u>Data da Eleição</u>
Claudio Bruni	54	Diretor Presidente	03/02/2010
Pedro Marcio Daltro dos Santos	38	Diretor Financeiro e de Relações com Investidor	03/02/2010
Martín Andrés Jaco	40	Diretor sem designação específica	03/02/2010
Marco Antonio Cordeiro	54	Diretor sem designação específica	03/02/2010

Seguem abaixo as ocupações principais e currículos resumidos dos nossos Diretores:

Claudio Bruni. Nascido em 2 de fevereiro 1955, graduado em engenharia civil pela Escola Politécnica da USP em 1978. O Sr. Bruni iniciou sua carreira no grupo Multiplan, como Gerente de Projetos em 1979 e deixou a empresa, como vice-presidente da *holding* do grupo para formar a DEICO em 1989. Entre 1979 e 1983, o Sr. Bruni exerceu diversas gerências, tendo sido convidado a formar a RENASCE, empresa de administração de *shopping centers* dos grupos Bozano, Simonsen e Multiplan em 1983, permanecendo como seu diretor superintendente até 1985. De 1985 a 1989, o Sr. Bruni ocupou a Vice-Presidência da *holding* do grupo Multiplan, encarregado também das áreas de desenvolvimento de projetos imobiliários em geral. Entre 1991 e o ano de 2003, ele foi Diretor da Nova Gaule Ltda. No período de 1983 a 1987, o Sr. Bruni ocupou a vice-presidência da ABRASCE e, no período de 1997 a 1999, foi conselheiro do Urban Land Institute em Washington, USA. No período de 1999 a 2006, o Sr. Bruni exerceu a função de Chairman e CEO da DEICO, empresa de administração de *shopping centers* fundada por ele próprio.

Pedro Marcio Daltro dos Santos. Nascido em 25 de abril de 1971, é Administrador de Empresas formado pela Unifacs (Salvador-Bahia) com MBA pela Owen Graduate School of Management, Vanderbilt University (EUA). O Sr. Pedro iniciou sua carreira em 1994, no Banco Marka, como Gerente Financeiro e Diretor Adjunto. Posteriormente, entre 1999 e 2004, trabalhou como Vice-Presidente no Departamento de Risco de Crédito do Citigroup e, de 2004 até o ano de 2005, atuou como gerente de finanças na empresa Gafisa. Depois da Gafisa S.A., até março de 2007, o Sr. Pedro retornou ao Citigroup como diretor de *Corporate Banking* sendo responsável pela cobertura de clientes do setor público, infra-estrutura e imobiliário.

Martín Andrés Jaco. Nascido em 15 de janeiro de 1969, formado em Engenharia Civil pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, com MBA pela Reading University (UK), College of Estate Management e pós-graduado em Project Management, pelo Royal Institute of Chartered Surveyors (UK). O Sr. Martín iniciou sua carreira na empresa Andrade e Gutierrez e posteriormente trabalhou na Metodo Engenharia. Em 1996 juntou-se à CB Richard Ellis, com o objetivo de desenvolver consultoria de investimentos no Brasil. Liderando os departamentos de investimentos, desenvolvimento e gerenciamento de ativos da CB Richard Ellis, como Diretor de Investimentos, Sr. Martín possuía direta responsabilidade e envolvimento em todas as atividades relacionadas aos investimentos no País nos últimos 10 anos. Na sua administração, a CB Richard Ellis tornou-se líder no mercado na área de transações imobiliárias no ano de 2006.

Marco Antonio Cordeiro. Nascido em 15 de março de 1955, graduou-se em Engenharia Civil pela Escola Politécnica da USP em 1978, com pós-graduação pela Fundação Getúlio Vargas. O Sr. Cordeiro foi responsável por orçamentos e gerenciamento de projetos na Schain Cury e na Método Engenharia por 15 anos. Desde que ingressou na DEICO – Desenvolvimento Imobiliário Ltda. como Diretor de Planejamento, o Sr. Cordeiro é responsável por estudos de mercado e de viabilidade, planejamento, avaliações e consultoria a fundos de pensão e grandes investidores.

O endereço comercial dos membros de nossa Diretoria é o mesmo endereço de nossa sede.

Para uma descrição dos contratos e outras obrigações relevantes entre nós e os membros da nossa Administração, veja a Seção "Operações com Partes Relacionadas" na página 202 deste Prospecto.

CONSELHO FISCAL

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o Conselho Fiscal é um órgão independente da Administração e da nossa auditoria externa. A responsabilidade principal do Conselho Fiscal é fiscalizar os atos dos Administradores e analisar as demonstrações financeiras, relatando suas observações aos acionistas.

O nosso Conselho Fiscal é de funcionamento não permanente, mas pode ser instalado em qualquer exercício social caso haja requisição por parte de acionistas, como descrito abaixo. Atualmente, não possuímos um Conselho Fiscal instalado.

Sempre que instalado, o nosso Conselho Fiscal será constituído de três a cinco membros titulares e suplentes em igual número. Somente poderão ser eleitos para o Conselho Fiscal pessoas residentes no Brasil, diplomadas em curso universitário, ou que tenham exercido, pelo prazo mínimo de três anos, cargo de administrador de empresa ou de conselho fiscal. De acordo com as regras do Novo Mercado, os membros do Conselho Fiscal deverão subscrever, previamente à sua investidura no cargo, termo de anuência dos membros do Conselho Fiscal previsto no Regulamento do Novo Mercado.

Nos termos da Lei das Sociedades por Ações, quando seu funcionamento não é permanente, o Conselho Fiscal poderá ser instalado pela Assembleia Geral, a pedido de acionistas que representem, no mínimo, 10% das nossas ações ordinárias, com mandato até a primeira Assembleia Geral Ordinária seguinte à sua instalação. Este percentual pode ser reduzido para até 2% do capital social votante dependendo do nosso capital social, nos termos da Instrução CVM 324. Considerando o nosso capital social atual, acionistas representando, no mínimo, 2% do nosso capital votante podem solicitar a instalação do Conselho Fiscal. Adicionalmente, os acionistas minoritários que representem, no mínimo, 10% das nossas ações ordinárias têm direito de eleger separadamente um membro do Conselho Fiscal e seu suplente, e os demais acionistas poderão eleger um membro a mais que o número total de membros eleitos pelos minoritários. A CVM, em decisão recente, entendeu que o mencionado percentual de 10% não se refere ao número de ações que o minoritário presente à assembleia precisa deter para eleger um membro do Conselho Fiscal, mas sim ao número de ações detidas por minoritários da companhia para que estes possam eleger um membro do Conselho Fiscal.

O Conselho Fiscal não pode ter membros que façam parte do Conselho de Administração, da Diretoria ou do quadro de Colaboradores ou de uma empresa controlada ou de uma empresa do mesmo grupo, tampouco um cônjuge ou parente até terceiro grau de nosso administrador. Além disso, a Lei das Sociedades por Ações exige que os membros do Conselho Fiscal recebam, a título de remuneração, no mínimo, 10% da média da remuneração paga aos Diretores, excluindo benefícios, verbas de representação e participações nos lucros e resultados.

TITULARIDADE DE AÇÕES

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, cada membro de nosso Conselho de Administração deve ser titular de, pelo menos, uma ação de nossa emissão. Não existe um requisito similar para membros da Diretoria ou do Conselho Fiscal. Nossos conselheiros não estão sujeitos a aposentadoria obrigatória por idade.

Na data deste Prospecto, os membros da nossa Administração detêm, direta ou indiretamente, em conjunto, 849.947 ações ordinárias de nossa emissão, representando 1,04% de nosso capital social. Após a conclusão da Oferta (sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares e da Opção de Ações Adicionais), esperamos que eles detenham em conjunto 715.066 Ações, representando 0,51% de nosso capital social, sem considerar as Ações do Lote Suplementar.

A tabela abaixo indica o número de ações detidas diretamente ou indiretamente pelos membros do nosso Conselho de Administração e Diretores na data deste Prospecto.

Membros do Conselho de Administração	Ações	% do capital social
Marcio Tabatchnik Trigueiro	1	0%
Antonio Carlos Augusto R. Bonchristiano	1	0%
Rodolpho Amboss	1	0%
Antonio Carlos Borges Camanho	1	0%
Sheila Periard Henrique Silva	1	0%
Total Conselho de Administração	5	0%
Membros da Diretoria	Ações	% do Capital Social
Claudio Bruni ⁽¹⁾	733.208	0,90%
Martín Andrés Jaco	47.226	0,06%
Pedro Marcio Daltro dos Santos	39.730	0,05%
Marco Antonio Cordeiro	29.778	0,04%
Total Diretoria	849.942	1,04%
Total Administração	849.947	1,04%

⁽¹⁾ Ações detidas diretamente e por meio da Caraibas. Veja Principais Acionistas e Acionistas Vendedores na página 196 deste prospecto.

Na data deste Prospecto, os membros da nossa Administração detêm, direta ou indiretamente, em conjunto, 849.942 ações, representando aproximadamente 1,04% de nosso capital social. Após a conclusão da Oferta (sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares e da Opção de Ações Adicionais), esperamos que eles detenham em conjunto 715.066 Ações, representando 0,51% de nosso capital social.

REMUNERAÇÃO

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, é responsabilidade dos nossos acionistas, em Assembleia Geral Ordinária, fixar, anualmente, o montante global da remuneração dos membros do nosso Conselho de Administração e da Diretoria. Cabe ao Conselho de Administração deliberar sobre a forma de distribuição do valor fixado entre os seus membros e os da Diretoria.

Os membros do nosso Conselho de Administração, na data deste Prospecto, não recebiam quaisquer valores a título de Remuneração. Após a realização da Oferta, passarão a receber um *pro-labore*, a ser definido pela nossa assembleia geral.

Atualmente, para os nossos Diretores, nossa política de remuneração prevê uma remuneração fixa, que compreende seu salário e benefícios diretos e indiretos, os quais incluem seguro de vida e plano de saúde. Somado a tal remuneração fixa, há um componente variável, que compreende bônus anual e a outorga de opção de compra ou subscrição de ações de nossa emissão, estas em benefício somente dos nossos Diretores. Para maiores informações sobre a outorga de opção de compra ou subscrição de nossas ações, veja "Plano de Opção de Compra de Ações", abaixo, na página 191 deste Prospecto.

Acreditamos que os componentes variáveis de remuneração são formas de incentivar os nossos Diretores a conduzir com êxito os nossos negócios, estimulando a cultura empreendedora e orientada para resultados, alinhando os seus interesses aos de nossos acionistas com os dos nossos administradores.

Em Assembleia Geral realizada em 29 de abril de 2009, nossos acionistas aprovaram o valor de até R\$4,8 milhões para remuneração global, direta e indireta, de nossos administradores para o exercício de 2009, excluindo os "Planos de Opção de Compra de Ações" descritos a seguir, na página 191 deste Prospecto. A distribuição individual da remuneração global dos administradores é feita pelo nosso Conselho de Administração. O pagamento da remuneração dos nossos Diretores, aprovada pela Assembleia Geral Ordinária realizada em 29 de abril de 2009, retificada pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 3 de fevereiro de 2010, foi feito mensalmente, com exceção da bonificação que é paga anualmente em uma única parcela após avaliação de cada um de nossos Diretores.

Para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2009, a remuneração dos nossos Administradores foi fixada em R\$5,1 milhões, sendo destinados integralmente à Diretoria.

Com relação aos exercícios anteriores, a tabela abaixo apresenta os valores anuais da remuneração fixa e variável paga aos nossos Diretores nas datas indicadas:

Diretoria

Remuneração	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
	2007	2008	2009
	<i>(em R\$ mil, exceto número de Administradores)</i>		
Número de Diretores	4	4	4
Salário	1.614	2.588	3.039
Benefícios diretos e indiretos ⁽¹⁾	-	81	81
Remuneração Fixa	1.614	2.668	3.120
Bônus	1.098	2.002	-
Participação nos resultados	899	1.613	984
Remuneração Variável	1.997	3.615	984
Total	3.611	6.283	4.104

1 Inclui Seguro de Vida e Plano de Saúde

Exceto pelo pagamento da remuneração global aprovada em assembleia geral, nenhuma outra remuneração direta é paga aos nossos Administradores. Vale mencionar, no entanto, que nós reembolsamos os nossos Administradores por suas despesas razoáveis e devidamente documentadas (inclusive despesas de viagem e acomodação), incorridas no exercício de suas atribuições. Estimamos que as despesas anuais com reembolsos destas despesas cheguem a R\$30 mil para todos os Administradores.

Adicionalmente, simulamos abaixo o potencial ganho financeiro máximo caso todos os nossos Administradores beneficiários dos Programas de Opção de Compra de Ações (conforme descrito no item "Plano de Opção de Compra de Ações ou Subscrição de Ações" a seguir) exercessem suas opções, utilizando o preço por ação de R\$7,47 para as opções outorgadas no âmbito do Primeiro Plano de Opção de Compra de Ações. Não foi realizada a mesma simulação para as opções emitidas no âmbito do Segundo Plano de Opção de Compra de Ações, uma vez que o preço emissão de R\$12,76 é superior ao valor das ações.

Descrição	1o Plano		2o Plano		3o Plano
	1a Outorga	2a Outorga	1a outorga	2a outorga	1a outorga
Número de ações	2.302	1.021	890	162	1.602
Preço de exercício	R\$7,48	R\$7,45	R\$12,81	R\$12,48	R\$10,40
Valor investidor	R\$17,2	R\$7,6	R\$11,4	R\$2,0	R\$16,7
Valor de mercado das ações	R\$16,00	R\$16,00	R\$16,00	R\$16,00	R\$16,00
Valor total da participação em caso de exercício	R\$ 36,8	R\$16,3	R\$14,2	R\$2,6	R\$25,6
Ganho	R\$ 19,6	R\$8,7	R\$2,8	R\$ 0,6	R\$9,0
Ganho %	114%	115%	25%	28%	54%
Ganho p/ Ação	R\$8,52	R\$8,55	R\$3,19	R\$3,52	R\$5,60

ACORDOS OU OUTRAS OBRIGAÇÕES RELEVANTES ENTRE NÓS E NOSSOS CONSELHEIROS E DIRETORES

Além das participações descritas acima, não existem acordos ou contratos relevantes entre nós e nossos Conselheiros e Diretores.

Relação Familiar entre os nossos Administradores, bem como entre os nossos Administradores e os nossos Principais Acionistas

Não há qualquer relação familiar entre os nossos Administradores ou entre nossos Administradores e nossos principais acionistas.

PLANOS DE OPÇÃO DE COMPRA DE AÇÕES

Primeiro Plano de Opção de Compra de Ações

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 16 de abril de 2007, nossos acionistas aprovaram o Primeiro Plano de Opção de Compra de Ações, por meio do qual determinados Colaboradores podem receber opções de compra de ações a serem aprovadas periodicamente por nosso Conselho de Administração em montante equivalente a até 10% de nosso capital social na data de outorga da opção. Nos termos do disposto no artigo 171, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, nossos acionistas não terão preferência na outorga e no exercício de opção de compra de nossas Ações.

Nos termos do Primeiro Plano de Opção de Compra de Ações, o Conselho de Administração ou, por opção deste, um Comitê composto por três membros (sendo pelo menos um deles necessariamente membro titular ou suplente do Conselho de Administração), poderá criar, periodicamente, "Programas de Opção de Compra de Ações", definindo os respectivos beneficiários, o número total de ações objeto de outorga, os prazos para o exercício da opção e eventuais restrições às ações recebidas em virtude do exercício da opção. Na data deste Prospecto haviam sido exercidas 165.780 opções, outorgadas no âmbito do Primeiro Plano de Opções de Compra de Ações e seus respectivos Programas de Opção de Compra de Ações do ano de 2007. Encontram-se em aberto 3.323.454 opções, das quais 1.229.915 podem ser exercidas imediatamente por seus titulares. O eventual exercício de todas estas opções levará uma diluição para os investidores que adquirirem opções na oferta de 1% no caso de opções em aberto e 0,4% no caso de opções que podem ser exercidas imediatamente.

Finalmente, conforme o regulamento do Primeiro Plano de Opção de Compra de Ações, o preço de emissão, ou preço de compra, este último caso optemos por utilizar ações em tesouraria para fazer face ao exercício

das opções, será o contravalor em moeda corrente nacional equivalente a US\$4,00 a ser devidamente corrigido conforme o índice determinado pelo Conselho de Administração ou pelo Comitê. O Preço de Exercício das opções não exercidas será deduzido do valor por ação dos dividendos pagos pela Companhia a partir da data da outorga.

Programas de Opções de Compra de Ações para o Ano de 2007

No âmbito do Primeiro Plano de Opção de Compra de Ações, nosso Conselho de Administração aprovou em 17 de julho de 2007 e 31 de agosto de 2007, respectivamente, o primeiro e o segundo Programas de Opção de Compra de Ações para o ano de 2007, contemplando até 3.489.233 opções, bem como o preço e demais condições de exercício das correspondentes opções, sendo beneficiários os membros da Diretoria da Companhia.

Nos termos dos Programas de Opção de Compras de Ações aprovados, os beneficiários deverão, necessariamente, destinar pelo menos 50% da parcela da gratificação anual recebida a título de bônus, dividendos ou participação nos nossos lucros, por nós atribuído, líquida de IRPJ e outros encargos incidentes, para adquirir ações decorrentes de opções cujo prazo inicial de carência já tenha decorrido, sob pena de extinção da opção cujo prazo inicial de carência tenha decorrido no mesmo ano do pagamento do bônus.

Os lotes anuais poderão ser exercidos total ou parcialmente até o prazo final e extintivo de dez anos, contados a partir da data do término do prazo inicial de carência do quinto e último lote anual. Após o decurso desse prazo, o beneficiário perderá o direito ao exercício da opção.

A opção outorgada aos membros da Administração deverá ser exercida a partir de 17 de julho de 2008 para o primeiro Programa de Opção de Compra de Ações, e a partir de 31 de agosto de 2008 para o segundo, em cinco lotes anuais iguais, cada qual equivalente a 20% do total da opção concedida.

Diluição Societária dos Programas de Opção de Compra de Ações de 2007

Conforme previsto nos Programas de Opção de Compra de Ações, aprovados até a data deste Prospecto no âmbito do Primeiro Plano de Opção de Compra de Ações, o período de aquisição do direito relativo às opções outorgadas (*vesting period*) é de cinco anos. Não obstante, apenas para fins de análise dos efeitos de diluição societária relacionada ao exercício das opções do Primeiro Plano de Opção de Compra de Ações, caso a totalidade das opções fossem exercidas na data de cada Programa de Opção de Compra de Ações, verificaríamos uma diluição de 10% do nosso capital social e, nessa mesma proporção, da participação acionária de cada um de nossos acionistas nesta data.

Diluição Econômica dos Programas de Opção de Compra de Ações de 2007

Conforme previsto nos Programas de Opção de Compra de Ações do ano de 2007, aprovados até a data deste Prospecto no âmbito do Primeiro Plano de Opção de Compra de Ações, o preço de exercício (*strike price*) das opções outorgadas é o contravalor em Reais equivalente a US\$4,00, corrigido pelo valor da Libor de 6 meses, que correspondia em 31 de dezembro de 2009, a R\$7,47. O exercício das opções de compra de ações outorgadas sob os Programas de Opção de Compra de Ações para o ano de 2007, resultaria no aumento de nosso capital social em aproximadamente R\$24,8 milhões, o que, conseqüentemente, aumentaria nosso Patrimônio Líquido para aproximadamente R\$1.838,4 milhões e levaria o valor patrimonial das ações de nossa emissão para ação R\$12,91, o que resultaria em uma diluição patrimonial de R\$0,13 por ação ordinária de nossa emissão.

Segundo Plano de Opções de Compra de Ações

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 30 de abril de 2008, nossos acionistas aprovaram o Segundo Plano de Opção de Compra de Ações, por meio do qual determinados Colaboradores podem receber opções de compra de Ações que venham a ser aprovadas periodicamente por nosso Conselho de Administração, sendo que o número total de opções não poderá ultrapassar o limite máximo de 10% do total de ações de nossa emissão. Para efeito desse limite, será considerado o somatório de todas as ações de nossa emissão, incluídas as ações que venhamos a emitir em decorrência do exercício das opções outorgadas no âmbito deste plano e do Primeiro Plano de Opções de Compra de Ações, como se tais opções tivessem sido exercidas. Nos termos do disposto no artigo 171, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, nossos acionistas não terão preferência na outorga e no exercício de opção de compra de nossas ações.

Nos termos do Segundo Plano de Opção de Compra de Ações, o Conselho de Administração ou, por opção deste, um Comitê composto por três membros (sendo pelo menos um deles necessariamente membro titular ou suplente do Conselho de Administração), poderá criar, periodicamente, "Programas de Opção de Compra de Ações", definindo os respectivos beneficiários, o número total de ações objeto de outorga, os prazos para o exercício da opção e eventuais restrições às ações recebidas em virtude do exercício da opção. O preço de exercício das opções não exercidas será deduzido do valor por ação dos dividendos pagos pela Companhia a partir da data da outorga. Até a data deste Prospecto, não haviam sido exercidas quaisquer opções outorgadas no âmbito do Segundo Plano de Opções de Compra de Ações e seus respectivos Programas de Opção de Compra de Ações. Encontram-se em aberto 1.051.779 opções, das quais 210.357 podem ser imediatamente exercidas por seus titulares. O eventual exercício de todas essas opções não levará a uma diluição para os investidores que adquirirem opções na Oferta, uma vez que os efeitos do exercício de tais opções não resultaria em uma redução no valor patrimonial das ações após a Oferta.

As opções outorgadas sob esse plano deverão ser exercidas pelos beneficiários em cinco lotes anuais, iguais, a contar da outorga, cada qual equivalente a 20% do total da opção concedida. Os lotes anuais poderão ser exercidos total ou parcialmente sempre entre o 5º e o 35º (inclusive) dia subsequente à divulgação das demonstrações financeiras trimestrais da Companhia, até o prazo final e extintivo de 10 anos, contados a partir da data do término do prazo inicial de carência do quinto e último lote anual. Após o decurso desse prazo, o beneficiário perderá o direito ao exercício da opção.

Finalmente, conforme o regulamento do Segundo Plano de Opção de Compra de Ações, o preço de emissão ou preço de compra, caso optemos por utilizar ações em tesouraria para fazer face ao exercício das opções das ações a serem adquiridas pelos beneficiários em decorrência do exercício da opção, será estabelecido pelo Conselho de Administração ou pelo Comitê, conforme o caso, quando do lançamento de cada programa. Os beneficiários deverão, necessariamente, destinar pelo menos 50% da parcela da gratificação anual recebida a título de bônus, dividendos ou participação nos lucros atribuída pela nossa Companhia que atribuirmos, líquida de IRPJ e outros encargos incidentes, para adquirir ações decorrentes de opções cujo prazo inicial de carência já tenha decorrido, sob pena de extinção da opção cujo prazo inicial de carência tenha decorrido no mesmo ano do pagamento do bônus.

Programas de Opções de Compra de Ações para o Ano de 2008

Nosso Conselho de Administração aprovou em 30 de maio de 2008 e 29 de agosto de 2008 o Primeiro e o Segundo Programas de Opção de Compra de Ações para o ano de 2008, contemplando 1.051.779 opções outorgadas, no âmbito do Segundo Plano de Opções de Compra de Ações. A opção outorgada aos beneficiários, deverá ser exercida, observado os termos e prazos do Segundo Plano de Opção de Compra de Ações, a partir de 30 de maio de 2009 para o primeiro Programa de Opção de Compra de Ações, e a partir de 29 de agosto de 2009 para o segundo.

Ambos os Programas de Opção de Compra de Ações estabelecem que o preço de exercício das opções outorgadas será de R\$12,36, sendo acrescido de correção monetária com base na variação do IGP-M e, ainda, de juros de 4% ao ano, a contar da data da outorga. Não houve até a data deste Prospecto exercício de opção no âmbito do Segundo Plano.

Diluição Societária dos Programas de Opção de Compra de Ações de 2008

Conforme previsto nos Programas de Opção de Compra de Ações, aprovados até a data deste Prospecto no âmbito do Segundo Plano de Opção de Compra de Ações, o período de aquisição do direito relativo às opções outorgadas (*vesting period*) é de cinco anos. Não obstante, apenas para fins de análise dos efeitos de diluição societária relacionada ao exercício das opções do Primeiro Plano de Opção de Compra de Ações, caso a totalidade das opções fossem exercidas na data de cada Programa de Opção de Compra de Ações, verificaríamos uma diluição de 10% do nosso capital social e, nessa mesma proporção, da participação acionária de cada um de nossos acionistas nesta data.

Diluição Econômica dos Programas de Opção de Compra de Ações de 2008

Conforme previsto nos Programas de Opção de Compra de Ações do ano de 2007, aprovados até a data deste Prospecto no âmbito do Segundo Plano de Opção de Compra de Ações, o preço de exercício (*strike price*) das opções outorgadas é de R\$12,36, corrigido pela variação do IGP-M e acrescida de juros de 4% ao ano, que corresponde em 31 de dezembro de 2009, a R\$12,76. O exercício das opções de compra de ações outorgadas

sob os Programas de Opção de Compra de Ações para o ano de 2008, resultaria no aumento de nosso capital social em aproximadamente R\$13,4 milhões, o que, conseqüentemente, aumentaria nosso Patrimônio Líquido para aproximadamente R\$1.827,0 milhões, e levaria o valor patrimonial das ações de nossa emissão para ação R\$13,04, o que não resultaria em diluição patrimonial, uma vez que não haveria redução do valor patrimonial por ação.

Programa de Opções de Compra de Ações para o Ano de 2010

Em reunião realizada em 12 de fevereiro de 2010, nosso Conselho de Administração aprovou o programa de opção de compra de nossas ações para o ano de 2010, cujo volume global de ações autorizado para distribuição no âmbito do referido programa é de 1.602.250 ações ordinárias de nossa emissão, correspondentes a 2% do total de ações do nosso atual capital social.

As opções outorgadas sob esse plano deverão ser exercidas pelos beneficiários em cinco lotes anuais, cada qual equivalente a 20% do total da opção concedida. Os lotes anuais somente poderão ser exercidos, total ou parcialmente, entre o quinto dia e o trigésimo quinto dia, inclusive, subsequentes à divulgação das demonstrações financeiras trimestrais da Companhia. O primeiro lote anual estará livre para exercício a partir de 06 de outubro de 2010. Os demais lotes anuais estarão livres para exercício anualmente, nos aniversários subsequentes desta data. Os lotes Anuais poderão ser exercidos total ou parcialmente pelo prazo final e extintivo de dez anos, contados a partir da data em que o quinto e último Lote Anual estiver livre para exercício. Após o decurso deste prazo, o Beneficiário perderá o direito ao exercício da Opção.

Finalmente, conforme regulamento do programa, o preço de emissão, ou preço de compra das ações a serem adquiridas pelos beneficiários, caso exerçam a opção, será de R\$10,40 por ação, valor equivalente ao preço de subscrição aplicável no aumento de capital da Companhia deliberado nos termos da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 06 de outubro de 2009, considerando o grupamento aprovado em Assembleia Geral Extraordinária de 03 de fevereiro de 2010. O preço de exercício será corrigido monetariamente com base na variação do IGP-M, e acrescido de juros de 4% ao ano desde a data de outorga até a data de efetivo exercício das opções. O Beneficiário deverá, necessariamente, destinar pelo menos 50% (cinquenta por cento) da parcela da gratificação anual recebida a título de bônus, dividendos ou participação nos lucros atribuída pela Companhia, líquida de IRPJ e outros encargos incidentes, para exercer opções cujo prazo inicial de carência já tenha decorrido, sob pena de extinção da opção cujo prazo inicial de carência tenha decorrido no mesmo ano do pagamento do bônus.

Diluição Societária dos Programas de Opção de Compra de Ações de 2010

Conforme previsto no Programa de Opção de Compra de Ações de 2010 aprovado até a data deste Prospecto, o período de aquisição do direito relativo às opções outorgadas (*vesting period*) é de cinco anos. Não obstante, apenas para fins de análise dos efeitos de diluição societária relacionada ao exercício das opções do Programa de Opção de Compra de Ações de 2010, caso a totalidade das opções fossem exercidas neste programa, verificaríamos uma diluição de 0,2% do nosso capital social e, nessa mesma proporção, da participação acionária de cada um de nossos acionistas nesta data.

Diluição Econômica dos Programas de Opção de Compra de Ações de 2010

Conforme previsto no Programa de Opção de Compra de Ações de 2010 aprovado até a data deste Prospecto, o preço de exercício (*strike price*) das opções outorgadas é de R\$10,40, corrigido com base na variação do IGP-M, e acrescido de juros de 4% a ano desde a data da outorga até a data do efetivo exercício. O exercício das opções de compra de ações outorgadas sob no âmbito deste programa, resultaria no aumento de nosso capital social em aproximadamente R\$16,6 milhões, o que, conseqüentemente, aumentaria nosso Patrimônio Líquido para aproximadamente R\$1.830,3 milhões e levaria o valor patrimonial das ações de nossa emissão para ação R\$13,01, o que resultaria em uma diluição patrimonial de R\$0,03 por ação ordinária de nossa emissão.

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	2a	3a	4a	5a	Total
	Outorga	Outorga	Outorga	Outorga	Outorga	
Data da Outorga	17/07/07	31/08/07	30/05/08	29/08/08	12/02/10	-
Total de opções de compra de ações emitidas	2.360	1.129	890	162	1.602	6.143
(-) Opções de compra de ações já exercidas	(58)	(108)	-	-	-	(166)
(=) Saldo atual do número de opções de compra de ações em 31/12/2009	2.302	1.021	890	162	1.602	5.977
Preço de exercício da opção para exercício em 31/12/2009 (R\$)	7,48	7,45	12,81	12,48	10,40	-
Valor de mercado da ação em 31/12/2009 (R\$) ⁽¹⁾	16,00	16,00	16,00	16,00	16,00	-
Simulação de ganho financeiro por ação (R\$) ⁽²⁾	8,52	8,55	3,19	3,52	5,60	-
Simulação de ganho financeiro total - R\$ milhão ⁽³⁾	19,6	8,7	2,8	0,6	9,0	40,7
	1a	2a	3a	4a	5a	
	Outorga	Outorga	Outorga	Outorga	Outorga	
Data da Outorga	17/07/07	31/08/07	30/05/08	29/08/08	12/02/10	
Volatilidade do preço da ação	3,01%	3,01%	3,01%	3,01%	3,01%	
Taxa de juro livre de risco	7,47%	7,47%	4,24%	4,24%	7,47%	
"Vesting period"	3,54 anos	3,66 anos	4,41 anos	4,66 anos	5,00 anos	
Número de opções	2.302	1.021	890	162	1.602	
Preço de exercício da opção para exercício em 31/12/2009 (R\$)	7,48	7,45	12,81	12,48	10,40	

(1) Considerando o valor de mercado da ação de R\$16,00, que é o ponto médio da faixa indicativa do Preço por Ação constante da capa deste Prospecto.

(2) Corresponde à diferença entre o valor de mercado da ação de R\$16,00, que é o ponto médio da faixa indicativa do Preço por Ação constante da capa deste Prospecto, e o preço de exercício para as opções de cada outorga.

(3) Corresponde ao número total de opções em cada outorga multiplicado pelo respectivo ganho financeiro por ação.

O valor justo das opções foi calculado com base no modelo Black & Scholes registrado em uma base *pro rata temporis*, durante o período de prestação dos serviços que se inicia na data da outorga, até a data em que o beneficiário adquirir o direito ao exercício da opção.

PRINCIPAIS ACIONISTAS E ACIONISTAS VENDEDORES

PRINCIPAIS ACIONISTAS

O nosso capital social é composto exclusivamente por ações ordinárias. A tabela abaixo contém informações sobre a quantidade de nossas ações ordinárias, detidas por todos os nossos acionistas, na data deste Prospecto Preliminar e após a conclusão da Oferta.

Acionistas ⁽¹⁾	Ações Antes da Oferta ⁽¹⁾		Após a Oferta ⁽²⁾		Após a Oferta ⁽³⁾	
	Ações	Capital Total (%)	Ações	Capital Total (%)	Ações	Capital Total (%)
João Roberto Marinho	2.403.846	2,9%	1.581.806	1,14%	1.273.558	0,88%
José Roberto Marinho	2.403.846	2,9%	1.581.806	1,14%	1.273.558	0,88%
Etoile	576.923	0,7%	478.279	0,34%	441.289	0,31%
Orsay	384.615	0,5%	318.852	0,23%	294.193	0,20%
Prima	961.538	1,2%	764.249	0,55%	590.269	0,41%
Osprey	480.769	0,6%	316.361	0,23%	204.712	0,14%
RIT	3.125.000	3,8%	2.804.404	2,02%	2.654.188	1,84%
Sheares	2.019.230	2,5%	2.019.230	1,45%	2.019.230	1,40%
Private Equity Partners A	15.744.851	19,3%	15.744.851	11,32%	11.021.396	7,63%
Private Equity Partners B	781.178	1,0%	781.178	0,56%	546.825	0,38%
GPCM	3.695.197	4,5%	3.695.197	2,66%	2.586.638	1,79%
REIC Brasil	7.332.122	9,0%	5.827.708	4,19%	3.763.585	2,60%
Laugar	6.349.614	7,8%	6.349.614	4,56%	6.349.614	4,39%
Kingsway	6.110.101	7,5%	4.020.638	2,89%	3.237.132	2,24%
Private Equity Partners C	5.711.154	7,0%	4.685.248	3,37%	2.734.554	1,89%
Causeway	7.437.603	9,1%	6.420.232	4,62%	6.038.739	4,18%
Talisman SPF	3.908.172	4,8%	2.571.699	1,85%	1.545.550	1,07%
Peter Malkin	2.690.546	3,3%	2.506.530	1,80%	2.417.528	1,67%
Tudor Proprietary Trading	1.676.200	2,1%	529.784	0,38%	0	0,00%
Tudor Brazil Investments	3.112.943	3,8%	983.884	0,71%	0	0,00%
Caraibas ⁽⁴⁾	75.831	0,1%	75.831	0,05%	75.831	0,05%
Claudio Bruni	657.377	0,8%	522.496	0,38%	456.918	0,32%
Dynamo	3.851.874	4,7%	2.534.653	1,82%	0	0,00%
Membros da Diretoria ⁽⁵⁾	116.734	0,1%	116.734	0,08%	116.734	0,08%
Membros do Conselho de Administração	5	0,0%	5	0,00%	5	0,00%
Outros	3	0,0%	71.876.003	51,67%	94.855.927	65,65%
Total	81.607.272	100,00%	139.107.272	100,00%	144.497.972	100%

⁽¹⁾ Composição acionária já refletindo o grupamento de ações aprovado por nossos acionistas em assembléia geral extraordinária realizada em 3 de fevereiro de 2010, à razão de 4 para 1. Veja "Descrição do Capital Social – Histórico do Capital Social", na página 209 deste Prospecto.

⁽²⁾ Sem considerar as Ações do Lote Suplementar e as Ações Adicionais.

⁽³⁾ Considerando integralmente as Ações do Lote Suplementar e as Ações Adicionais.

⁽⁴⁾ Sociedade controlada por Claudio Bruni, nosso Diretor Presidente.

⁽⁵⁾ Excluindo nosso Diretor Presidente, Sr. Cláudio Bruni.

BREVE DESCRIÇÃO DE NOSSOS PRINCIPAIS ACIONISTAS

REIC Brasil

A REIC Brasil é uma *holding company* (sociedade de participações) detida integralmente pela LBREP II REIC Brasil (BER), L.P. empresa sediada em Bermudas que tem como sócio solidário (*general partner*) a Lehman Brothers Offshore Real Estate Associates II, Ltd, que é detida integralmente pela Lehman Brothers Holdings Inc. e como sócios comanditários (*limited partners*) os fundos Lehman Brothers Real Estate Pension Partners II, LP, Lehman Brothers Real Estate Fund II, LP, Lehman Brothers Real Estate Partners II, LP, Lehman Brothers Real Estate Capital Partners II, LP, Lehman Brothers Offshore Real Estate Partners (Norban) II, LP, Lehman Brothers Offshore Real Estate Fund II, LP, Lehman Brothers Offshore Real Estate Partners II, LP, Lehman Brothers Offshore Real Estate Capital Partners II, LP e a companhia REPE LBREP II, LLC, todos eles geridos direta ou indiretamente pela Lehman Brothers Holdings Inc., de acordo com o quadro a seguir:

Participação na LBREP II REIC Brasil (BER), L.P.

Sócio Solidário (General Partner)	
Lehman Brothers Offshore Real Estate Associates II, Ltd	0,010%
Sócios Comanditários (Limited Partner)	
Lehman Brothers Real Estate Fund II, L.P.	8,850%
Lehman Brothers Real Estate Partners II, L.P.	24,740%
Lehman Brothers Real Estate Pension Partners II, L.P.	42,848%
Lehman Brothers Real Estate Capital Partners II, L.P.	3,441%
Lehman Brothers Offshore Real Estate Partners (NorBan) II, L.P.	4,208%
Lehman Brothers Offshore Real Estate Fund II, L.P.	1,260%
Lehman Brothers Offshore Real Estate Partners II, L.P.	8,753%
Lehman Brothers Offshore Real Estate Capital Partners II, L.P.	0,264%
REPE LBREP II LLC LP	0,056%
Total	100%

Os fundos que detêm participação na REIC Brasil, seguem as políticas de investimento definidas pela Lehman Brothers Holdings Inc. Os Srs. Brett Bossung e Mark Newman são os responsáveis pelos Fundos Imobiliários de Private Equity da Lehman Brothers Holdings Inc. e, conseqüentemente, pela orientação de voto da REIC Brasil nas assembléias gerais de acionistas da Companhia.

Atualmente, a Lehman Brothers Holdings Inc. encontra-se em processo de recuperação judicial, estando sujeita à legislação dos Estados Unidos da América pertinente, Chapter 11.

GP Investments

A GP Investments detém, indiretamente, aproximadamente 14,72% do capital social de nossa Companhia por meio das sociedades estrangeiras Private Equity Partners A, que detém diretamente 19,29% da Companhia e GPCM, que detém diretamente 4,53% da Companhia. Ambas as sociedades possuem sede em Delaware.

A Private Equity Partners A e a Private Equity Partner B são controladas, indiretamente, pelo GPCPIII, fundo de *private equity* com sede nas Ilhas Cayman e gerido pela GP Investments III (Cayman), Ltd., com sede nas Ilhas Cayman, uma subsidiária integral da GP Investments Ltd. A GPCM, por sua vez, é uma controlada indireta da GP Investments Ltd.

O GPCPIII é um fundo que tem como finalidade realizar investimentos de private equity ou relacionados à private equity em empresas localizadas no Brasil ou com atividade comercial expressiva no Brasil e, em menor extensão, em outros países da América Latina, buscando o controle ou o controle compartilhado, ou uma participação minoritária influente nas empresas-alvo.

O General Partner do GPCPIII, que atua em sua administração (conforme os termos do Partnership Agreement firmado entre o General Partner e os demais investidores do fundo, os "Limited Partners"), possui total discricionariedade pelas decisões de investimento e desinvestimento do fundo. Os Limited Partners incluem, resumidamente, instituições de fomento internacionais, fundos de universidades, hedge funds, fundações familiares e investidores particulares.

Além da administração do GPCPIII, o General Partner do GPCPIII detém ainda, cerca de 8,00% do mesmo, que somados aos 38,86% detidos em tal fundo pela GP Investments como Limited Partner, asseguram à GP uma participação de 46,86% no GPCPIII, enquanto os demais investidores possuem 53,14% do fundo, sendo que apenas dois Limited Partners do GPCPIII possuem mais de 5% e menos de 12% do fundo, sem qualquer influência sobre a administração das companhias investidas. O General Partner do GPCPIII é quem orienta o voto de Private Equity Partners A nas assembléias gerais de acionistas da Companhia. O General Partner do GPCPIII somente poderá ser destituído sem justa causa com o consentimento de 75% da participação dos Limited Partners não ligados ao General Partner.

A GP Investments III (Cayman), Ltd., General Partner do GPCPIII (controlador indireto da Private Equity Partners A e da Private Equity Partners B) é uma subsidiária integral da GP Investments, Ltd.. A GP Investments Ltd. também é a controladora indireta da GPCM. A A GP Investments Ltd. é companhia aberta com sede nas Bermudas, que já realizou oferta pública de BDRs no Brasil em 2006 (registrada na CVM sob o n.º 80020), cujo controle é detido por Partners Holdings, Inc., sociedade devidamente constituída sob as leis das Ilhas Virgens Britânicas e que por sua vez é controlada pelos Srs. Fersen Lamas Lambranh e Antonio Carlos Augusto Ribeiro Bonchristiano, sendo o último membro do nosso conselho de administração.

Laugar

A Laugar é uma empresa constituída sob as leis do Uruguai, que detém 7,78% do nosso capital social. A Boisbriand Investments Ltd., uma empresa constituída sob as leis das Ilhas Virgens Britânicas, que detém 100% do capital social da Laugar. Por sua vez, 100% do capital social da Boisbriand Investments Ltd. é detido por Jacob Joseph Safra. A Laugar conferiu poderes à Emerald Gestão de Investimentos Ltda. para tomar quaisquer decisões quanto ao exercício do direito de voto em nossas assembléias gerais. O diretor da Emerald Gestão de Investimentos Ltda. responsável pela orientação de tais decisões de voto é o Sr. José Flávio Ferreira Ramos.

Causeway

A Causeway é uma subsidiária integral da NR Investments Limited, empresa de investimentos (investment holding company) com sede em Guernsey. A Causeway detém 9,11% do nosso capital social. A NR Investments Limited, por sua vez, é controlada pelo Sr. Nathaniel Rothschild, que possui um sólido histórico de investimentos na área imobiliária e em mercados emergentes.

Kingsway – Ashmore

A Kingsway, detentora de 7,49% das ações de nossa emissão, é detida indiretamente por fundos de investimento administrados pela Ashmore parte do grupo Ashmore Group, plc, companhia listada na Bolsa de Valores de Londres. A Ashmore é uma grande gestora de recursos de terceiros especializada em investimentos em mercados emergentes. A Ashmore está sediada em Londres, Inglaterra, e suas operações foram iniciadas em 1992 como parte do *Australia and New Zealand Banking Group*. Em 1999, a Ashmore tornou-se independente. As equipes de gestão de portfólio e pesquisa da Ashmore utilizam estratégias que visam à obtenção de retornos absolutos com foco em liquidez e criação de valor. A Ashmore acredita que o gerenciamento ativo, com foco em liquidez de ativos e dinâmica política com informação e análise superiores conduzem a retornos acima da merca com riscos menores ao longo do processo.

A Ashmore foca seus investimentos em diversas categorias, que incluem dívida externa, mercados locais de câmbio, situações especiais (ativos de em reestruturação e *Private Equity*), títulos de dívida com alto retorno e investimentos em ações. Todavia, prova ainda mais relevante deste sucesso é a confiança demonstrada por bancos centrais, fundos de pensão estatais e provados e entidades com indivíduos de grande patrimônio, que confiaram à Ashmore seus investimentos.

A Ashmore é controlada, em última instância, pelo Sr. Mark Coombs.

Tudor Brazil Investments e Tudor Proprietary Trading

Sediado na Inglaterra, o Tudor Brazil Investment faz parte do Grupo Tudor, que é voltado a investimentos, e tem como especialidade investimento em ações, instrumentos de dívida, câmbio, e *Commodities*. Fundado em 1980, o fundo tem como prioridade investir em companhias com sólida perspectiva de crescimento, seja nos mercados Europeus, Americanos, ou em Países emergentes. A Tudor Brazil Investment é membro do Investment Advisory Board da GP Investments.

A participação do grupo na nossa Companhia (5,86%) dá-se pela Tudor Brazil (3,81%) e pela Tudor (2,05%), detidas integralmente por Tudor Group Holdings LLC e Tudor BVI Global Portfolio LP, respectivamente. A Tudor Group Holdings LLC, possui dois investidores qualificados, Paul Tudor e Jim Pallotta que, em conjunto, detêm mais de 5% e menos de 70% de seu capital social. Tudor BVI Global Portfolio LP, é uma empresa de investimentos registrada nas Ilhas Virgens Britânicas com estrutura similar a de um fundo aberto de investimentos, em que investidores podem adquirir e resgatar quotas, nesta data, a TPT Investments Ltd. possuía mais de 5% e menos de 40% do capital social desta sociedade. Paul Tudor e Jim Pallotta detêm, em conjunto, mais de 5% e menos de 70% do capital social da TPT Investments Ltd. Seus investimentos nas duas sociedades são geridos pelos senhores Christopher Greene, Michael Riccardi, John Torell e Stephen Waldman.

Talisman SPF

A Talisman SPF é uma sociedade constituída nas Ilhas Virgens Britânicas, onde está registrada como um fundo com gestão profissional, na forma da regulamentação local, administrado pela Talisman Global. A Talisman SPF detém 4,79% do nosso capital social.

A Talisman Global é a divisão de investimentos do grupo William Pears, fundado em 1952 por Bernard Pears e atualmente integralmente detida por Mark Pears, Trevor Pears e David Pears, em iguais proporções. O grupo é inteiramente detido e administrado pela mesma família desde a sua fundação. A Talisman Global foi criada em 1998 e é autorizada e regulada na Grã-Bretanha pela *Financial Services Authority*, e seu portfólio inclui fundos negociados em mercado e investimentos de *private equity*.

Temasek

A Temasek Holdings possui participação de 9,47% na BR Properties via PEPC e Sheares Investments B.V., uma subsidiária integral da Temasek Holdings. Constituída em 1974, a Temasek Holdings é uma empresa de investimentos com sede em Cingapura, cujo único acionista é o Ministério das Finanças de Cingapura. Com 12 escritórios e afiliados na Ásia e América Latina, a Temasek possuía um portfólio diversificado de S\$172 bilhões (aproximadamente US\$120 bilhões) em 31 de julho de 2009, concentrado principalmente na Cingapura, Ásia e economias emergentes. A empresa possui um *rating* corporativo de AAA/Aaa nas agências de *rating* Standard & Poor's e Moody's, respectivamente.

ACIONISTAS VENDEDORES

Private Equity Partners A

Para uma descrição da Private Equity Partners A, veja "Breve Descrição de Nossos Principais Acionistas – GP Investments", acima, na página 197 deste Prospecto.

Private Equity Partners B

Para uma descrição da Private Equity Partners B, veja "Breve Descrição de Nossos Principais Acionistas – GP Investments", acima, na página 197 deste Prospecto.

GPCM

Para uma descrição da GPCM, veja "Breve Descrição de Nossos Principais Acionistas – GP Investments", acima, na página 197 deste Prospecto.

REIC Brasil

Para uma descrição da REIC Brasil, veja "Breve Descrição de Nossos Principais Acionistas – REIC Brasil", acima, na página 196 deste Prospecto.

Kingsway

Para uma descrição da Kingsway, veja "Breve Descrição de Nossos Principais Acionistas – Kingsway-Ashmore", acima, na página 198 deste Prospecto.

Peter Malkin

A Peter Malkin é controlada e gerida por seu único administrador Anthony Malkin, que detém poderes discricionários de determinar a alocação de seus investimentos e é o responsável final pela orientação de voto das ações detidas pela Peter Malkin nas assembleias gerais da Companhia.

Talisman SPF

Para uma descrição da Talisman SPF, veja "Breve Descrição de Nossos Principais Acionistas – Talisman SPF", acima, na página 198 deste Prospecto.

Tudor Brazil Investments e Tudor Proprietary Trading

Para uma descrição da Tudor Brazil Investments e da Tudor Proprietary Trading, veja "Breve Descrição de Nossos Principais Acionistas – Tudor Brazil Investments e da Tudor Proprietary Trading", acima, na página 198 deste Prospecto.

Cláudio Bruni

O Sr. Cláudio Bruni é nosso Diretor Presidente. Para maiores informações sobre o Sr. Bruni, veja "Administração e Conselho Fiscal", na página 186 deste Prospecto.

Causeway

Para uma descrição da Causeway, veja "Breve Descrição de Nossos Principais Acionistas – Causeway", acima, na página 198 deste Prospecto.

Private Equity Partners C

Para uma descrição da Private Equity Partner C, veja "Breve Descrição de Nossos Principais Acionistas – Temasek", acima, na página 199 deste Prospecto.

Dynamo FIP

O Dynamo é administrado e gerido pela Dynamo V. C. Administradora de Recursos Ltda., situada na Av. Ataulfo de Paiva, nº. 1.351, 7º e 8º andares, parte, Leblon, no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com seu Contrato Social registrado no Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas do Rio de Janeiro – RJ, sob nº 175.162, em 01.06.1999, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.215.562/0001-40. A administração do fundo é feita em caráter discricionário, e os sócios responsáveis pela sua gestão, inclusive para orientação de votos na assembléia geral de acionistas da Companhia, são os senhores, Bruno Hermes da Fonseca Rudge, Cristiano de Mesquita Souza e Pedro Henrique Nogueira Damasceno.

Etoile e Orsay

A Etoile e a Orsay têm como único acionista o Sagarmatha Investment Fund, Ltd., um fundo registrado nas Ilhas Cayman e cujo gestor (*manager*) é a RXZ Administração de Recursos e Investimentos Ltda., uma administradora de recursos e valores mobiliários registrada perante a CVM. O senhor Roberto Ruhman, na qualidade de administrador da RXZ Administração de Recursos e Investimentos Ltda., determina a orientação dos votos da Etoile e da Orsay nas assembleias gerais de acionistas da Companhia. O Sr. Roberto Ruhman é credenciado como administrador de carteiras perante a CVM.

RIT

A RIT é um fundo de investimentos (*investment trust*) listado na Bolsa de Valores de Londres que investe em um portfólio diversificado de ativos internacionais. Decisões quanto aos investimentos da RIT, inclusive quanto ao voto nas assembleias gerais de acionistas da Companhia, são tomadas por sua diretoria e pelo presidente de seu conselho de administração, Sr. Jacob Rothschild.

João Roberto Marinho

Brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº02.686.243-3 IFP-RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº329.971.677-87, com escritório na Rua Lopes Quintas, 303, 11º andar, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

José Roberto Marinho

Brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº03.653.668-8 IFP-RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº374.224.487-68, com escritório na Rua Lopes Quintas, 303, 11º andar, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro

Prima

A Prima Investments LLC é 100% detida pela Dynamic Investments Internacional LLC, que por sua vez é 100% detida pelo Highland Investment Fund, um fundo de investimento (*investment fund*) devidamente constituído em 17 de julho de 2002 nas Ilhas Cayman, administrado pelo UBS Fund Services (Cayman) Ltd. e é detido por uma coletividade de investidores. O gestor do fundo é a Ótima Investments Management S.A. constituída em 18 de junho de 2002 no Uruguai, e as decisões de voto nas assembleias gerais de acionistas da Companhia são dadas pelo seu diretor, Sr. Antonio Carlos de Freitas Valle.

Osprey

O Osprey é um fundo de investimentos administrado pela ASIF Administração de Recursos Ltda., uma gestora de recursos registrada na CVM. A ASIF Administração de Recursos Ltda. tem poderes de administração dos investimentos da Osprey de forma discricionária, e o Sr. Bruno Licht, seu sócio e administrador, é o responsável por tomar todas as decisões relativas à administração a Osprey e de seu portfólio.

ACORDO DE ACIONISTAS

Na data deste Prospecto, não possuímos qualquer acordo de acionistas arquivado em nossa sede social.

Em 2 de fevereiro de 2010, nossos acionistas GP Investments, Private Equity Partners A, Private Equity Partners B, GPCM, REIC Brasil, Laugar, Kingsway, Peter Malkin, Talisman, Tudor Proprietary, Tudor Brasil, Caraíbas, Private Equity Partners C, Causeway, Dynamo, Sheares, Orsay, Etoile, RIT, João Roberto Marinho, José Roberto Marinho, Prima, Osprey, rescindiram o acordo de acionistas celebrado em 19 de outubro de 2007, conforme alterado e consolidado em 19 de dezembro de 2007, 30 de abril de 2008 e 6 de outubro de 2009, cujo objeto era regular, dentre outras matérias, (i) a transferência e oneração de ações de sua titularidade, (ii) o exercício do direito de voto; (iii) a eleição de membros do nosso Conselho de Administração, dentre outros, com prazo de 20 anos ou até a realização de uma oferta pública inicial de nossas ações, foi rescindido de forma irrevogável e irretroatável. Adicionalmente, na mesma data, os mesmos acionistas celebraram um termo de compromisso por meio do qual comprometeram-se a, nas hipóteses de (a) desistência de oferta pública de valores mobiliários, ou (b) eventual indeferimento pela CVM, de registro de referida oferta, firmar novo acordo de acionistas substancialmente nos termos do acordo de acionistas rescindido. Em 3 de fevereiro de 2010, nós e nossos acionistas publicamos um fato relevante informando ao mercado acerca tais fatos.

OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

A seleção das operações abaixo descritas teve como único critério as partes envolvidas na Oferta, tendo sido consideradas as operações envolvendo nossos acionistas, administradores e Controladas, e que, na data deste Prospecto, resultam na assunção de direitos e obrigações.

As operações com partes relacionadas descritas a seguir foram, e quaisquer outras operações com partes relacionadas que possam eventualmente ser realizadas deverão ser, aprovadas por nosso Conselho de Administração. As Reuniões do Conselho de Administração que tratam da aprovação de operações com partes relacionadas e quaisquer outras reuniões, observam estritamente a Lei das Sociedades por Ações, incluindo, mas não se limitando ao artigo 156. Também nossos Acionistas, sempre observaram os dispositivos legais relacionados à abuso de controle e conflito de interesses, como o artigo 115 da Lei das Sociedades por Ações, buscando, assim, manter o padrão de governança corporativa de nossa Companhia. Não obstante, na data deste Prospecto, não há procedimento específico estabelecido para aprovação de operações com partes relacionadas.

Somos garantidores das operações de financiamento de diversas de nossas subsidiárias relativos à aquisição dos imóveis de nosso portfólio. Estas garantias podem ser de três tipos: (i) fiança da obrigação principal, (ii) aval dos pagamentos, e/ou (iii) alienação fiduciária das quotas da subsidiária em questão. No âmbito de nossa estrutura de negócios, pretendemos continuar concedendo tais garantias a nossas subsidiárias, visando a reduzir seu custo de captação de recursos no mercado.

A tabela abaixo, lista nossas operações com partes relacionadas, indicando partes, data de celebração, valor original e saldo devedor em 31 de dezembro de 2009:

Partes/Natureza do Contrato/Garantias	Data	Valor Original	Índice	Cupom	Vencimento	Saldo Devedor
- CCB com o Banco Itaú BBA S.A.: nº 1001070400001300; - Garantias: • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; e • Alienação fiduciária de quotas sociais da BRPR I.	16.04.2007	R\$11.900.000,00	IGP-M	8,84%	17.04.2017	R\$ 11.154.302,39
- Financiamento por Escritura Pública; - Garantias: • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; e • Alienação fiduciária de quotas sociais da BRPR II.	25.05.2007	R\$6.375.000,00.	TR	9,9%	25.05.2017	R\$ 5.741.283,60
-Financiamento por Escritura Pública; - Garantias: • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; e • Alienação fiduciária de quotas sociais da BRPR II.	29.05.2007	R\$44.400.000,00	TR	9,9%	25.06.2017	R\$ 42.579.257,68
-Financiamento por Escritura Pública; - Garantias: • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; e • Alienação fiduciária de quotas sociais da BRPR III.	17.07.2007	R\$24.570.000,00	TR	9,9%	17.07.2017	R\$ 23.405.995,94

- CCB com o Banco Itaú BBA S.A nº 10010707 0000900; - Garantias: • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; e • Alienação fiduciária de quotas sociais da BRPR VI.	31.07.2007	R\$37.700.000,00	CDI	1,278%	17.08.2017	R\$ 35.634.253,96
- CCB com o Banco Itaú BBA S.A nº 1023070003900; - Garantias: • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; e • Alienação fiduciária de quotas sociais da BRPR I.	31.07.2007	R\$51.610.000,00	TR	9,9%	17.08.2017	R\$ 47.518.298,87
- CCB com o Banco Itaú BBA S.A nº102307070003800; - Garantias: • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; e • Alienação fiduciária de quotas sociais da BRPR I.	31.07.2007	R\$13.000.000,00	TR	9,9%	17.08.2017	R\$ 11.969.344,74
-CCB com o Banco Itaú BBA S.A nº1023070003700; - Garantias: • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; e • Alienação fiduciária de quotas sociais da BRPR I.	31.07.2007	R\$33.800.000,00	TR	9,9%	17.08.2017	R\$ 31.120.296,58
- CCB com o Banco Itaú BBA S.A nº1023070004000; - Garantias: • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; e • Alienação fiduciária de quotas sociais da BRPR VI.	31.07.2007	R\$22.750.000,00	TR	9,9%	17.08.2017	R\$ 20.946.353,53
- CCB com o Banco Itaú BBA S.A nº102307080000600; - Garantias: • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; e • Alienação fiduciária de quotas sociais da BRPR III.	02.08.2007	R\$12.450.000,00	TR	9,9%	17.08.2017	R\$ 11.194.088,18
- CCB com o Banco Itaú BBA S.A nº102307080006100; - Garantias: • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; e • Alienação fiduciária de quotas sociais da BRPR III.	27.08.2007	R\$13.800.000,00	TR	9,9%	17.08.2017	R\$ 12.468.977,62
- CCB com o Banco Itaú BBA S.A nº102307080008500; - Garantias: • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; • Alienação fiduciária de quotas sociais da BRPR IV; e • A Companhia é avalista no pagamento do valor total nos 3 primeiros anos.	31.08.2007	R\$1.892.000,00	TR	10,15%	17.08.2017	R\$ 1.891.778,79

<p>- CCB com o Banco Itaú BBA S.A nº102307080007900;</p> <p>- Garantias:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; • Alienação fiduciária de quotas sociais da BRPR IV; e • A Companhia é avalista no pagamento do valor total nos 3 primeiros anos. 	31.08.2007	R\$2.483.643,00	TR	10,15%	17.08.2017	R\$ 2.440.919,73
<p>- CCB com o Banco Itaú BBA S.A nº102307080008400;</p> <p>- Garantias:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; • Alienação fiduciária de quotas sociais da BRPR IV; e • A Companhia é avalista no pagamento do valor total nos 3 primeiros anos. 	31.08.2007	R\$736.488,00	TR	10,15%	17.08.2017	R\$ 723.819,13
<p>- CCB com o Banco Itaú BBA S.A nº102307080008300.</p> <p>- Garantias:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; • Alienação fiduciária de quotas sociais da BRPR IV; e • A Companhia é avalista no pagamento do valor total nos 3 primeiros anos. 	31.08.2007	R\$3.128.836,00	TR	10,15%	17.08.2017	R\$ 3.075.014,03
<p>- CCB com o Banco Itaú BBA S.A nº102307080007700;</p> <p>- Garantias:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; • Alienação fiduciária de quotas sociais da BRPR IV; e • A Companhia é avalista no pagamento do valor total nos 3 primeiros anos. 	31.08.2007	R\$2.090.000,00	TR	10,15%	17.08.2017	R\$ 2.089.637,88
<p>- CCB com o Banco Itaú BBA S.A nº102307080007800;</p> <p>- Garantias:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; • Alienação fiduciária de quotas sociais da BRPR IV; e • A Companhia é avalista no pagamento do valor total nos 3 primeiros anos. 	31.08.2007	R\$8.047.600,00	TR	10,15%	17.08.2017	R\$ 8.048.437,56
<p>- CCB com o Banco Itaú BBA S.A nº102307080007600;</p> <p>- Garantias:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; • Alienação fiduciária de quotas sociais da BRPR IV; e • A Companhia é avalista no pagamento do valor total nos 3 primeiros anos. 	31.08.2007	R\$9.593.213,00	TR	10,15%	17.08.2017	R\$ 9.428.191,64

- CCB com o Banco Itaú BBA S.A nº102307080008200. - Garantias: • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; • Alienação fiduciária de quotas sociais da BRPR IV; e • A Companhia é avalista no pagamento do valor total nos 3 primeiros anos.	31.08.2007	R\$4.240.500,00	TR	10,15%	17.08.2017	R\$ 4.240.817,04
- CCB com o Banco Itaú BBA S.A nº102307080008600; - Garantias: • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; • Alienação fiduciária de quotas sociais da BRPR IV; e • A Companhia é avalista no pagamento do valor total nos 3 primeiros anos.	31.08.2007	R\$1.186.312,00;	TR	10,15%	17.08.2017	R\$ 1.165.905,19
- CCB com o Banco Itaú BBA S.A nº102307080009100; - Garantias: • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; • Alienação fiduciária de quotas sociais da BRPR IV; e • A Companhia é avalista no pagamento do valor total nos 3 primeiros anos.	03.09.2007	R\$18.480.296,00	TR	10,15%	17.08.2017	R\$ 18.149.702,90
- CCB com o Banco Itaú BBA S.A nº 102307090002000; - Garantias: • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; • Alienação fiduciária de quotas sociais da BRPR IV; e • A Companhia é avalista no pagamento do valor total nos 3 primeiros anos.	12.09.2007	R\$14.875.418,00	TR	10,15%	17.08.2017	R\$ 14.432.478,45
- CCB com o Banco Itaú BBA S.A nº 102307090008500. - Garantias: • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; • Alienação fiduciária de quotas sociais da BRPR VII; e • A Companhia é avalista no pagamento do valor total nos 3 primeiros anos.	28.09.2007	R\$11.358.600,00	TR	10,15%	18.09.2017	R\$ 10.781.968,70
- CCB com o Banco Itaú BBA S.A nº102307090008300. - Garantias: • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; • Alienação fiduciária de quotas sociais da BRPR VII; e • A Companhia é avalista no pagamento do valor total nos 3 primeiros anos.	28.09.2007	R\$15.600.000,00	TR	10,15%	18.09.2017	R\$ 13.542.560,34

- CCB com o Banco Itaú BBA S.A nº102307110002700; - Garantias: • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; • Alienação fiduciária de quotas sociais da BRPR II; e • A Companhia é fiadora de todos os pagamentos.	14.11.2007	R\$30.450.000,00	TR	10,15%	17.10.2017	R\$ 30.129.875,72
- CCB com o Banco Itaú BBA S.A nº102308020000700 - Garantias: • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; • Alienação fiduciária de quotas sociais da BRPR XIV; e • A Companhia é avalista no pagamento do valor total nos 3 primeiros anos.	18.02.2008	R\$23.149.339,41	TR	10,15%	17.01.2018	R\$ 22.376.926,26
- CCB com o Banco Itaú BBA S.A nº102308020000800; - Garantias: • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; • Alienação fiduciária de quotas sociais da BRPR XIV; e • A Companhia é avalista no pagamento do valor total nos 3 primeiros anos.	18.02.2008	R\$6.000.000,00	TR	10,15%	17.01.2018	R\$ 5.799.800,90
- Financiamento por Escritura Pública; - Garantias: • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; • A Companhia é fiadora de todos os pagamentos.	17.01.2008	R\$26.344.403,24	IGPM	7,5%	17.01.2018	R\$ 25.799.221,54
- CCB com o Banco Itaú BBA S.A. nº 10230810007000; - Garantias: • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; • Alienação fiduciária de quotas sociais da BRPR XIV; e • A Companhia é avalista no pagamento do valor total nos 3 primeiros anos.	31.08.2007	R\$9.100.000,00	TR	10,15%	18.01.2021	R\$ 8.736.397,25
-CRI com CIBRASEC referente à 87ª Series da 2ª Emissão; - Garantias: • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; • Alienação fiduciária de quotas sociais da BRPR VII. • A Companhia é fiadora de todos os pagamentos.	04.08.2008	R\$9.300.000,00	TR	10,15%	04.09.2021	R\$ 9.124.808,07
-Instrumento de Compra, Venda e Financiamento; - Garantias: • Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Cessão fiduciária de recebíveis de locação do imóvel; • Alienação fiduciária de quotas sociais da BRPR XIV; e • A Companhia é fiadora de todos os pagamentos.	08.05.2008	R\$13.500.000,00	TR	10,15%	09.05.2018	R\$ 12.857.744,63

- CCI emitda por Brazilian Securities Companhia de Securitização; - Garantias: • Cessão fiduciária de recebíveis de locação dos imóveis; • A Companhia é fiadora de todos os pagamentos.	20.12.2007	R\$100.461.357,06	TR	10%	20.12.2017	R\$97.843.275,36
CCI emitda pela Cibrasec; - Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Contrato de Cessão fiduciária; • Alienação fiduciária de quotas sociais; e	25.11.2009	R\$40.000.000,00	TR	11%	27.02.2018	R\$ 39.800.343,80
CCI emitdo pela BRPR X; - Alienação fiduciária em garantia do imóvel; • Alienação fiduciária de quotas sociais.	22.12.2009	R\$40.000.000,00	TR	9,9%	15.02.2019	R\$ 40.104.496,58

Para mais informações sobre os contratos financeiros acima referidos, veja a Seção “Atividades da Companhia – Contratos Relevantes – Contratos Financeiros”, na página 174 deste Prospecto.

Entendemos que, atualmente, nossas operações com partes relacionadas não são relevantes no tocante à dependência de uma parte em relação à outra, bem como não há relevância destas operações, em termos financeiros, para o resultado de nossas operações, pois somente prestamos garantias às sociedades das quais detemos, direta ou indiretamente, 100% do capital.

DESCRIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

Segue abaixo sumário descritivo de algumas disposições do nosso Estatuto Social, da Lei das Sociedades por Ações, e das regras da CVM e do Novo Mercado referentes ao nosso capital social, administração, informações periódicas e eventuais, bem como de outros aspectos corporativos que se aplicam à Companhia. Este sumário não é exaustivo com relação a qualquer dos assuntos aqui tratados, descrevendo em linhas gerais as disposições abaixo tratadas.

A partir da aceitação das nossas ações para negociação no Regulamento do Novo Mercado, nós não poderemos ter nosso capital social composto por ações sem direito a voto ou com direito de voto restrito. Por este motivo, esta Seção não abordará os direitos de acionistas titulares de ações sem direito a voto ou com direito de voto restrito. Ademais, para sairmos do Novo Mercado, teremos que realizar uma OPA. Veja a Seção "Governança Corporativa – Saída do Novo Mercado" na página 230 deste Prospecto.

GERAL

Somos uma companhia aberta, constituída de acordo com as leis do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. Nossos atos societários de constituição estão devidamente registrados na JUCESP, sob o NIRE 35.3.0031659-2. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, nossas ações passarão a ser negociadas em bolsa de valores. Em 9 de fevereiro de 2010, nós, nossos Administradores e os Acionistas Signatários, celebramos o Contrato de Participação no Novo Mercado com a BM&FBOVESPA, o qual entrará em vigor na data de publicação do Anúncio de Início da Oferta, sendo o início da negociação das nossas Ações no Novo Mercado no dia útil seguinte ao da publicação do Anúncio de Início.

OBJETO SOCIAL

Temos por objeto social, conforme Artigo 3º do nosso Estatuto Social: (i) a compra, venda e incorporação de imóveis comerciais prontos ou a construir; (ii) a administração de imóveis próprios ou de terceiros; (iii) o arrendamento, exploração comercial, locação e sub-locação de imóveis comerciais próprios ou de terceiros, incluindo imóveis comerciais construídos sob medida (*Built to Suit*) por nós; (iv) a prestação de serviços de consultoria de negócios; e (v) a participação em sociedades, associações, fundos de investimento imobiliário ou fundos de investimento em participações. As atividades descritas nos itens (i) a (iii) do *caput* deverão ser realizadas unicamente em imóveis comerciais, empreendimentos de uso múltiplo, frações de imóveis comerciais, terrenos ou em frações de terrenos, todos localizados no país, principalmente edifícios e andares comerciais e de escritórios, lojas de varejo e armazéns. Ainda de acordo com nosso objeto social, não estamos obrigados a deter qualquer ativo durante qualquer período de tempo, podendo vender os referidos ativos quando entender estar em conformidade com nossos interesses. Para informações sobre nossa estrutura organizacional, veja a seção "Atividades da Companhia—Estrutura Organizacional", na página 162 deste Prospecto.

CAPITAL SOCIAL

Na data deste Prospecto, o nosso Capital Social era de R\$819.209.899,36, dividido em 81.607.272 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal. De acordo com nosso Estatuto Social, estamos autorizados a aumentar o capital social, independentemente de reforma estatutária, em 400.000.000 ações ordinárias adicionais, mediante deliberação do Conselho de Administração, a quem caberá fixar as condições da emissão, inclusive preço e prazo de integralização. Os nossos acionistas deverão aprovar em Assembleia Geral Extraordinária qualquer aumento de capital que exceda o limite do capital autorizado. De acordo com o Contrato de Participação no Novo Mercado, não podemos emitir ações sem direito a voto ou com direito de voto restrito nem partes beneficiárias.

HISTÓRICO DO CAPITAL SOCIAL

Segue abaixo o histórico do nosso capital social:

Data da Alteração	Valor do Capital Social(1) (Em reais)	Valor da Alteração (Em reais)	Origem da Alteração	Quantidade de Ações/Quotas Emitidas (Unidades)	Preço da Ação/Quota na Emissão (Reais)
19/01/2003	27.262,00	1,00	Subscrição Particular em Dinheiro	1	1,00
15/11/2006	64.368,00	37.869,96	Subscrição Particular em Dinheiro	37.862	1,00
11/12/2006	63.168,00	(1.200,00)	Cisão parcial/redução do Capital	0	0,00
22/12/2006	53.959.955,00	53.896.787,00	Subscrição Particular em Dinheiro	25.000.000	2,16
16/04/2007	55.039.605,00	1.079.650,00	Subscrição Particular em Dinheiro	500.000	2,16
10/05/2007	106.605.705,00	51.566.100,00	Subscrição Particular em Dinheiro	23.890.911	2,16
19/06/2007	203.745.405,00	97.139.700,00	Subscrição Particular em Dinheiro	45.005.268	2,16
27/07/2007	300.920.805,12	97.175.400,00	Subscrição Particular em Dinheiro	45.173.167	2,16
18/09/2007	300.920.843,11	37,99	Subscrição Particular em Dinheiro	18	2,11
18/12/2007	305.695.870,58	4.775.027,47	Exercício de Bônus de Subscrição	2.500.000	1,91
18/12/2007	305.789.773,91	93.903,33	Exercício de Bônus de Subscrição	50.000	1,88
18/12/2007	310.260.289,12	4.470.515,21	Exercício de Bônus de Subscrição	2.389.091	1,87
18/12/2007	318.639.184,22	8.378.895,10	Exercício de Bônus de Subscrição	4.500.527	1,86
18/12/2007	327.000.356,81	8.361.172,59	Exercício de Bônus de Subscrição	4.571.317	1,85
19/12/2007	597.033.056,81	230.032.700,00	Subscrição Particular em Dinheiro	87.278.150	3,09
29/08/2008	597.422.474,36	389.417,55	Exercício de Opções de Compra	230.252	1,69
31/07/2009	598.309.853,76	887.379,40	Exercício de Opções de Compra	432.868	2,05
06/10/2009	819.209.853,76	220.900.000,00	Subscrição Particular em Dinheiro	84.961.539	2,60
03/02/2010	819.209.899,36	45,60	Subscrição Particular em Dinheiro	16	2,85

(1) Após a respectiva alteração.

Em 3 de fevereiro de 2010, nossos acionistas, reunidos em assembléia geral, aprovaram por unanimidade o grupamento das ações representativas de nosso capital social, à razão de 4 para 1, sem alteração do valor do nosso capital social e com cancelamento de frações. Em decorrência desta deliberação, nosso capital social passou a ser de R\$819.209.899,36 representado por 81.607.272 ações ordinária de nossa emissão.

AÇÕES EM TESOURARIA

Não possuímos ações em tesouraria.

DIREITOS DAS AÇÕES ORDINÁRIAS DE NOSSA EMISSÃO

Cada ação ordinária de nossa emissão confere ao respectivo titular direito a um voto em nossas Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias. De acordo com nosso Estatuto Social e com o Contrato de Participação no Novo Mercado, não podemos emitir ações sem direito a voto ou com direitos de voto restritos. Além disso, de acordo com o nosso Estatuto Social e com a Lei das Sociedades por Ações, é conferido aos titulares das ações ordinárias de nossa emissão direito ao recebimento de dividendos ou outras distribuições realizadas relativamente às ações na proporção de suas participações em nosso capital social total. No caso de nossa liquidação, os acionistas receberão os pagamentos relativos a reembolso do capital, na proporção da sua participação no nosso capital social, após o pagamento de todas as nossas obrigações. Os acionistas têm direito de preferência na subscrição de novas ações de nossa emissão, conforme previsto na Lei das Sociedades por Ações, sujeito a determinadas exceções, mas não estão obrigados a subscrever futuros aumentos de capital caso não o desejem.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, nem o nosso Estatuto Social e tampouco as deliberações adotadas por nossos acionistas em Assembleias Gerais podem privar os nossos acionistas dos seguintes direitos:

- direito de participar na distribuição dos lucros;
- direito a participar, na proporção da sua participação no nosso capital social, na distribuição de quaisquer ativos remanescentes na hipótese de nossa liquidação;

- direito de preferência na subscrição de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição, exceto em determinadas circunstâncias previstas na Lei das Sociedades por Ações descritas na Seção “Direito de Preferência”, nesta página;
- direito de fiscalizar, na forma prevista na Lei das Sociedades por Ações, a gestão dos negócios sociais; e
- direito a retirar-se nos casos previstos na Lei das Sociedades por Ações, conforme descrito nas seção “Governança Corporativa”, na página 228 deste Prospecto.

OPÇÕES

Veja a seção “Diluição - Opções e Outros Instrumentos Conversíveis em Ações”, na página 104 deste Prospecto.

OUTROS VALORES MOBILIÁRIOS

Veja a seção “Informações sobre o Mercado e os Títulos e Valores Mobiliários Emitidos”, na página 109 deste Prospecto.

ACORDO DE ACIONISTAS

Na data deste Prospecto não possuímos qualquer acordo de acionistas arquivado em nossa sede social.

Em 2 de fevereiro de 2010, nossos acionistas GP Investments, Private Equity Partners A, Private Equity Partners B, GPCM, REIC Brasil, Laugar, Kingsway, Peter Malkin, Talisman, Tudor Proprietary, Tudor Brasil, Caraíbas, Private Equity Partners C, Causeway, Dynamo, Sheares, Orsay, Etoile, RIT, João Roberto Marinho, José Roberto Marinho, Prima, Osprey, rescindiram o acordo de acionistas celebrado em 19 de outubro de 2007, conforme alterado e consolidado em 19 de dezembro de 2007, 30 de abril de 2008 e 6 de outubro de 2009, cujo objeto era regular, dentre outras matérias, (i) a transferência e oneração de ações de sua titularidade, (ii) o exercício do direito de voto; (iii) a eleição de membros do nosso Conselho de Administração, dentre outros, com prazo de 20 anos ou até a realização de uma oferta pública inicial de nossas ações, foi rescindido de forma irrevogável e irratável. Adicionalmente, na mesma data, os mesmos acionistas celebraram um termo de compromisso por meio do qual comprometeram-se a, nas hipóteses de (a) desistência de oferta pública de valores mobiliários, ou (b) eventual indeferimento pela CVM, de registro de referida oferta, firmar novo acordo de acionistas substancialmente nos termos do acordo de acionistas rescindido. Em 3 de fevereiro de 2010, nós e nossos acionistas publicamos um fato relevante informando ao mercado acerca tais fatos.

ASSEMBLEIAS GERAIS

Nas assembleias gerais regularmente convocadas e instaladas, nossos acionistas estão autorizados a deliberar sobre as matérias de sua competência, conforme previstas na Lei das Sociedades por Ações e no nosso Estatuto Social. Compete exclusivamente aos nossos acionistas aprovar, na Assembleia Geral Ordinária, as demonstrações financeiras, deliberar sobre a destinação do lucro líquido e a distribuição de dividendos relativos ao exercício social imediatamente anterior. Nossos conselheiros são, em regra, eleitos em Assembleias Gerais Ordinárias, ainda que de acordo com a Lei das Sociedades por Ações eles possam ser eleitos em Assembleia Geral Extraordinária. Membros do Conselho Fiscal, na hipótese em que a sua instalação tenha sido solicitada por número suficiente de acionistas, podem ser eleitos em qualquer Assembleia Geral.

Uma Assembleia Geral Extraordinária pode ser realizada ao mesmo tempo que a Assembleia Geral Ordinária. Compete aos nossos acionistas decidir exclusivamente em Assembleias Gerais, as seguintes matérias, dentre outras:

- a reforma do nosso Estatuto Social;

- a eleição e destituição dos membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, quando instalado;
- a fixação da remuneração global anual dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria, assim como a remuneração dos membros do Conselho Fiscal, se instalado;
- a atribuição bonificações em ações;
- a decisão sobre eventuais grupamentos ou desdobramentos de ações;
- a aprovação de planos de opção de compra de ações destinados a Colaboradores ou pessoas naturais que nos prestem serviços ou a sociedades por nós controladas;
- a tomada anual das contas dos administradores, e deliberar sobre as demonstrações financeiras por eles apresentadas;
- a deliberação acerca, de acordo com proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do lucro líquido do exercício e a respectiva distribuição de dividendos e bonificações, bem como criação de quaisquer reservas, exceto reserva legal;
- a deliberação sobre a saída do Novo Mercado;
- a deliberação sobre o cancelamento do nosso registro de companhia aberta;
- a escolha da empresa especializada responsável pela determinação de nosso valor econômico para fins das ofertas públicas previstas no Estatuto Social e no Regulamento do Novo Mercado, dentre as empresas indicadas pelo Conselho de Administração;
- a emissão de debêntures conversíveis em ações e/ou com garantia real;
- a suspensão do exercício dos direitos de acionista que deixou de cumprir obrigação prevista em lei ou em nosso Estatuto Social;
- a avaliação de bens com os quais um acionista pretende integralizar ações do nosso capital social;
- a nossa transformação em uma sociedade limitada ou qualquer outra forma prevista na legislação societária;
- a nossa fusão, incorporação em outra sociedade ou cisão;
- a nossa dissolução e liquidação, e a eleição e destituição dos liquidantes, bem como a aprovação das contas por estes apresentadas e do Conselho Fiscal que deverá funcionar durante o período de liquidação; e
- a autorização para que nossos Administradores confessem nossa falência ou apresentarem pedido de recuperação judicial ou extrajudicial.

Quorum

Como regra geral, a Lei das Sociedades por Ações prevê que a Assembleia Geral é instalada, em primeira convocação, com a presença de acionistas que detenham, pelo menos, 25% do capital social com direito a voto e, em segunda convocação, com qualquer número de acionistas titulares de ações com direito a voto. Caso os acionistas tenham sido convocados para deliberar sobre a reforma do nosso Estatuto Social, o quorum de instalação em primeira convocação será de pelo menos dois terços das ações com direito a voto e, em segunda convocação, de qualquer número de acionistas.

De modo geral, a aprovação de acionistas que compareceram pessoalmente ou por meio de procurador a uma Assembleia Geral, e que representem no mínimo a maioria das ações ordinárias presentes à assembleia, é necessária para a aprovação de qualquer matéria, sendo que as abstenções não são levadas em conta para efeito deste cálculo. A aprovação de acionistas que representem metade, no mínimo, das ações com direito a voto é necessária, todavia, para a adoção das seguintes matérias, entre outras:

- redução do dividendo obrigatório;
- mudança do objeto social;
- nossa fusão, incorporação ou cisão;
- participação em um grupo de sociedades;
- cessação do estado de liquidação;
- nossa dissolução;
- incorporação de nossas ações em outra sociedade;
- criação ou alteração de ações preferenciais; e
- criação de partes beneficiárias.

A CVM poderá autorizar a redução do percentual de votos necessários à aprovação das matérias acima mencionadas no caso de companhia aberta com a propriedade das ações dispersas no mercado e cujas três últimas Assembleias Gerais tenham sido realizadas com a presença de acionistas representando menos da metade de suas ações com direito a voto.

O Regulamento do Novo Mercado estabelece que a escolha da instituição ou empresa especializada responsável pela determinação do valor econômico, caso deixemos de ter o registro de companhia aberta, ou caso deixemos de ser membro do Novo Mercado, deverá ser aprovada pela maioria dos votos dos acionistas representantes de nossas ações em circulação, não se computando os votos em branco, presentes naquela Assembleia Geral, que se instalada em primeira convocação deverá contar com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 20% do total de ações em circulação, ou que se instalada em segunda convocação poderá contar com a presença de qualquer número de acionistas representantes das ações em circulação. Para os fins deste parágrafo, conforme previsto no Regulamento do Novo Mercado, ações em circulação significam todas as ações ordinárias de nossa emissão, excetuadas as ações ordinárias de nossa emissão de titularidade dos nossos acionistas controladores, de pessoas a estes vinculadas e/ou de membros da nossa Administração e as ações ordinárias de nossa emissão mantidas em tesouraria.

Convocação

A Lei das Sociedades por Ações exige que todas as nossas Assembleias Gerais sejam convocadas mediante três publicações no Diário Oficial da União ou do Estado em que esteja situada a nossa sede, e em outro jornal de grande circulação. Nossas publicações são atualmente feitas no DOESP, veículo oficial do Governo do Estado de São Paulo e no jornal "O Dia". A primeira convocação deve ser realizada, no mínimo, 15 dias antes da Assembleia Geral, e a segunda convocação realizada com oito dias de antecedência. A convocação deverá conter a ordem do dia o local e a hora e, no caso de reforma do estatuto, a indicação da matéria. Após a Oferta, passaremos a fazer nossas publicações no jornal "Valor Econômico", em substituição ao jornal "O Dia".

A CVM poderá, todavia, em determinadas circunstâncias, mediante decisão fundamentada de seu Colegiado, a pedido de qualquer acionista, e ouvida a Companhia: (i) aumentar para até 30 dias, a contar da data em que os documentos relativos às matérias a serem deliberadas forem colocados à disposição dos acionistas, o prazo de antecedência de publicação da primeira convocação, quando esta tiver por objeto operação que, por sua complexidade, exijam maior prazo para que possam ser conhecidas e analisadas pelos acionistas; e (ii) interromper por até 15 dias o curso do prazo de antecedência da convocação de Assembleia Geral Extraordinária, a fim de conhecer e analisar as propostas a serem submetidas à Assembleia Geral Extraordinária.

Local da Realização de Assembleia Geral

Nossas assembleias gerais são realizadas em nossa sede, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo. A Lei das Sociedades por Ações permite que nossas assembleias gerais sejam realizadas fora de nossa sede, nas hipóteses de força maior, desde que elas sejam realizadas no Município de São Paulo e a respectiva

convocação contenha uma indicação expressa e inequívoca do local em que a Assembleia Geral deverá ocorrer.

Competência para Convocar Assembleias Gerais

Compete, normalmente, ao nosso Conselho de Administração e a nossa Diretoria, convocar as Assembleias Gerais, sem prejuízo de que as mesmas possam ser convocadas pelas seguintes pessoas ou órgãos:

- qualquer acionista, quando nosso Conselho de Administração retardar, por mais de 60 dias, a convocação contida em previsão legal ou estatutária;
- acionistas que representem cinco por cento, no mínimo, do nosso capital social, caso nosso Conselho de Administração deixe de convocar, no prazo de oito dias, uma Assembleia Geral solicitada através de pedido que apresente as matérias a serem tratadas e esteja devidamente fundamentado;
- acionistas que representem cinco por cento, no mínimo, do nosso capital social quando nosso Conselho de Administração não atender, no prazo de oito dias, um pedido de convocação de Assembleia Geral que tenha como finalidade a instalação do nosso Conselho Fiscal; e
- o Conselho Fiscal, com relação à Assembleia Geral Ordinária, caso o nosso Conselho de Administração deixe de convocá-la, por mais de um mês e, com relação à Assembleia Geral Extraordinária, sempre que ocorrerem motivos graves ou urgentes.

Legitimação e Representação

Nossos acionistas podem ser representados na Assembleia Geral por procurador constituído há menos de um ano que seja nosso acionista, nosso Administrador, advogado, ou instituição financeira. Fundos de investimento devem ser representados pelo seu administrador.

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

O Conselho de Administração é o nosso órgão de deliberação colegiada, responsável pela orientação de nosso negócio, incluindo a nossa estratégia de longo prazo. Nosso Conselho de Administração é composto por sete membros efetivos, que poderão ser residentes ou não no País e necessariamente acionistas da Companhia, e igual número de suplentes. Durante períodos de ausência ou indisponibilidade temporária de um conselheiro, o respectivo suplente o substitui. Nossos conselheiros são eleitos para um mandato unificado de dois anos.

O Artigo 12 do nosso Estatuto Social, anexo a este Prospecto, estabelece as competências gerais de nosso Conselho de Administração.

As reuniões de nosso Conselho de Administração devem ser realizadas ao menos trimestralmente ou sempre que necessário. As decisões do Conselho de Administração são tomadas pelo voto favorável da maioria absoluta dos membros deste órgão.

Em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, o membro do Conselho de Administração está proibido de votar em qualquer reunião, ou ainda de atuar em qualquer operação ou negócio no qual tenha interesse conflitante conosco.

Eleição dos Membros do Conselho de Administração

Nos termos do Regulamento do Novo Mercado, pelo menos 20% dos membros do nosso Conselho de Administração deverão ser Conselheiros Independentes.

A Lei das Sociedades por Ações permite a adoção do processo de voto múltiplo, mediante requerimento por acionistas representando, no mínimo, 10% do capital votante da companhia, atribuindo-se para cada ação tantos votos quantos sejam os membros do Conselho de Administração. Segundo a Instrução da CVM 282, o percentual mínimo do capital votante exigido para que se solicite a adoção do processo de voto múltiplo em companhias abertas pode ser reduzido em função do valor do capital social, variando entre 5% e 10%. Em razão do montante do nosso capital social, acionistas representando 5% do nosso capital votante podem requerer a adoção do processo de voto múltiplo para eleição de membros ao Conselho de Administração. Em

não sendo solicitada a adoção do voto múltiplo, os conselheiros são eleitos pelo voto majoritário de acionistas titulares de nossas ações ordinárias, presentes ou representados por procurador, sendo assegurado, em qualquer caso, aos acionistas que detenham, individualmente ou em bloco, pelo menos 10% de nossas ações ordinárias, o direito de indicar, em votação em separado, um conselheiro.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, cada conselheiro deve ser titular de, pelo menos, uma ação de nossa emissão.

Operações de Interesse para os Conselheiros

A Lei das Sociedades por Ações proíbe um conselheiro de:

- praticar qualquer ato de liberalidade às custas da companhia, salvo por atos gratuitos razoáveis em benefício dos empregados ou da comunidade de que participe a companhia, tendo em vista suas responsabilidades sociais, os quais poderão ser autorizados pelo conselho de administração;
- receber, de terceiros, em razão de seu cargo, qualquer tipo de vantagem pessoal direta ou indireta de terceiros, sem autorização constante do respectivo Estatuto Social ou concedida pela Assembleia Geral;
- sem prévia autorização da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração, tomar por empréstimo recursos ou bens da companhia, ou usar, em proveito próprio, de terceiros ou de sociedade em que tenha interesse, os seus bens, serviços ou crédito;
- intervir em qualquer operação social em que tiver interesse conflitante com o da companhia, ou nas deliberações que a respeito tomarem os demais administradores da companhia;
- usar em benefício próprio ou de terceiros, com ou sem prejuízo para a companhia, oportunidades comerciais de que tenha conhecimento devido ao exercício do seu cargo;
- omitir-se no exercício ou proteção de direitos da companhia ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de nosso interesse; e
- adquirir, para revender com lucro, bem ou direito que sabe necessário à companhia, ou que esta tencione adquirir.

A remuneração dos conselheiros em determinado exercício social é fixada pelos acionistas na Assembleia Geral Ordinária que aprova as demonstrações financeiras do exercício social anterior.

CONSELHO FISCAL

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o Conselho Fiscal é um órgão independente da administração e da auditoria externa de Companhia. A responsabilidade principal do Conselho Fiscal é fiscalizar os atos dos administradores e analisar as demonstrações financeiras, relatando suas observações aos acionistas. Atualmente, não possuímos Conselho Fiscal instalado.

Nosso Conselho Fiscal não é de funcionamento permanente. De acordo com o nosso Estatuto Social, o Conselho Fiscal deve ser formado de três a cinco membros, e igual número de suplentes, todos residentes no País, acionistas ou não.

Nosso Conselho Fiscal será instalado pela Assembleia Geral a pedido de acionistas que representem, no mínimo, 10% das ações ordinárias de nossa emissão, e cada período de seu funcionamento terminará na primeira Assembleia Geral Ordinária após a sua instalação. O pedido de funcionamento do Conselho Fiscal, ainda que a matéria não conste do anúncio de convocação, poderá ser formulado em qualquer Assembleia Geral, que elegerá os seus membros. Este percentual pode ser reduzido para até 2% do capital social votante dependendo do nosso capital social, nos termos da Instrução CVM 324. Considerando o capital social atual, acionistas representando no mínimo 2% do capital votante podem solicitar a instalação do Conselho Fiscal. Ademais, acionistas minoritários que representem, no mínimo, 10% das nossas ações ordinárias também têm direito de eleger separadamente um membro do Conselho Fiscal e seu suplente, e os demais acionistas poderão eleger um membro a mais que o número total de membros eleitos pelos minoritários. A CVM, em

decisão recente, entendeu que o mencionado percentual de 10% não se refere ao número de ações que o minoritário presente à assembleia precisa deter para eleger um membro do Conselho Fiscal, mas sim ao número de ações detidas por minoritários da companhia para que estes possam eleger um membro do Conselho Fiscal.

O Conselho Fiscal não pode ter membros que façam parte do Conselho de Administração, da Diretoria ou do quadro de Colaboradores de uma empresa controlada ou de uma empresa do mesmo grupo, tampouco um cônjuge ou parente até o terceiro grau de qualquer dos nossos administradores. Além disso, a Lei das Sociedades por Ações exige que os membros do Conselho Fiscal recebam, a título de remuneração, no mínimo, 10% da média da remuneração paga aos Diretores, excluindo benefícios, verbas de representação e participações nos lucros e resultados.

RESTRICÇÕES À REALIZAÇÃO DE DETERMINADAS OPERAÇÕES POR ACIONISTAS CONTROLADORES, CONSELHEIROS E DIRETORES

Estamos sujeitos às regras estabelecidas na Instrução CVM 358 quanto à negociação de valores mobiliários de nossa emissão. Nós, nossos acionistas controladores, diretos ou indiretos, nossos Administradores e membros do nosso Conselho Fiscal, membros dos nossos comitês e de quaisquer órgãos com funções técnicas ou consultivas, criados por disposição estatutária, bem como qualquer outra pessoa que tenha conhecimento de informação referente a ato ou fato relevante, sabendo que se trata de informação ainda não divulgada ao mercado, somos proibidos de negociar com valores mobiliários de nossa emissão, incluindo operações com derivativos que envolvam valores mobiliários de nossa emissão, antes da divulgação ao mercado de ato ou fato relevante ocorrido nos nossos negócios.

Essa restrição também é aplicável:

- aos nossos Administradores que se afastarem de cargos na nossa administração anteriormente à divulgação de negócio ou fato iniciado durante seu período de gestão, por um período de seis meses a contar da data em que tais pessoas se afastaram de seus cargos;
- em caso de existência de intenção de promover operações de fusão, incorporação, cisão total ou parcial, transformação ou reorganização societária nos envolvendo;
- a nós, caso tenha sido celebrado qualquer acordo ou contrato visando a transferência do nosso controle acionário, ou se houver sido outorgada opção ou mandato para o mesmo fim;
- durante o período de 15 dias anteriores à divulgação de nossas informações trimestrais (ITR) e anuais (IAN e DFP) exigidas pela CVM; e
- aos acionistas controladores, diretos ou indiretos e nossos Administradores, sempre que estiver em curso a aquisição ou a alienação de ações de nossa emissão por nós, ou por qualquer uma das nossas controladas, coligadas ou outra companhia sob controle comum ao nosso, ou se houver sido outorgada opção ou mandato para o mesmo fim.

DIREITO DE RETIRADA E RESGATE

Direito de Retirada

Qualquer um de nossos acionistas dissidente de determinadas deliberações tomadas em Assembleia Geral poderá retirar-se da Companhia, mediante o reembolso do que for menor entre o nosso valor econômico e o valor patrimonial líquido de suas ações.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o direito de recesso poderá ser exercido, dentre outros, nos seguintes eventos:

- redução do nosso dividendo mínimo obrigatório;
- mudança do nosso objeto social;

- nossa transformação em qualquer outro tipo de sociedade;
- aquisição do controle de outra sociedade por um preço que exceda determinados limites previstos na Lei das Sociedades por Ações;
- nossa participação em um grupo de sociedades, conforme tal expressão é utilizada na Lei das Sociedades por Ações (em situações específicas, conforme descritas abaixo);
- nossa fusão ou incorporação em outra sociedade (em situações específicas, conforme descritas abaixo);
- incorporação de ações na qual estejamos envolvidos, nos termos do artigo 252 Lei das Sociedades por Ações (em situações específicas, conforme descritas abaixo); e
- nossa cisão (em situações específicas, conforme descritas abaixo).

Nossos acionistas não terão direito de retirada nos casos de nossa participação em grupo de sociedades, nossa fusão, nossa incorporação em outra sociedade ou incorporação de ações, caso nossas ações (i) tenham liquidez, ou seja, integrem o índice geral da BM&FBOVESPA ou o índice de qualquer outra bolsa, conforme definido pela CVM, e (ii) tenham dispersão, de forma que o acionista controlador, a sociedade controladora ou outras sociedades sob controle comum detenham menos da metade das ações da espécie ou classe objeto do direito de retirada. A Lei das Sociedades por Ações estabelece que a nossa cisão somente ensejará direito de retirada nos casos em que ela ocasionar:

- mudança do nosso objeto, salvo quando o patrimônio cindido for vertido para sociedade cuja atividade preponderante coincida com a decorrente do nosso objeto social;
- redução do nosso dividendo obrigatório; ou
- nossa participação em um grupo de sociedades, conforme definido na Lei das Sociedades por Ações.

O direito de retirada deverá ser exercido no prazo de 30 dias, contado da publicação da ata da Assembleia Geral que deliberar a matéria que der ensejo a tal direito. Adicionalmente, temos o direito de reconsiderar qualquer deliberação que tenha ensejado direito de recesso nos dez dias subsequentes ao término do prazo de exercício desse direito, se entendermos que o pagamento do preço do reembolso das ações aos acionistas dissidentes colocaria em risco nossa estabilidade financeira.

No caso do exercício do direito de retirada, os acionistas terão direito a receber o valor contábil de suas ações, com base no último balanço aprovado pela Assembleia Geral. Se, todavia, a deliberação que ensejou o direito de retirada tiver ocorrido mais de 60 dias depois da data do último balanço aprovado, o acionista poderá solicitar levantamento de balanço especial levantado em data não anterior a 60 dias da data da deliberação, para avaliação do valor de suas ações. Nesse caso, devemos pagar imediatamente 80% do valor de reembolso calculado com base no último balanço aprovado por nossos acionistas, e, levantado o balanço especial, o saldo no prazo de 120 dias a contar da data da deliberação da Assembleia Geral.

Resgate

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, as ações ordinárias de nossa emissão podem ser resgatadas mediante determinação de nossos acionistas em Assembleia Geral Extraordinária, representando, no mínimo, 50% das ações ordinárias de nossa emissão. O resgate poderá ser pago com nossos lucros, nossas reservas de lucro ou nossas reservas de capital.

MECANISMOS DE PROTEÇÃO À DISPERSÃO ACIONÁRIA

O nosso Estatuto Social contém disposição que tem o efeito de evitar a concentração de nossas ações nas mãos de um grupo pequeno de investidores, de modo a promover uma base acionária mais dispersa. Referida disposição exige que qualquer acionista adquirente (conforme definido em nosso estatuto social), que adquira ou se torne titular de ações de emissão da Companhia, em quantidade igual ou superior a 20% do total de ações de emissão da Companhia deverá, no prazo máximo de 60 dias a contar da data de aquisição ou do evento que resultou na titularidade de ações em quantidade igual ou superior a 20% do total de ações de

emissão da Companhia, realizar ou solicitar o registro de, conforme o caso, uma OPA da totalidade das ações de emissão da Companhia, observando-se o disposto na regulamentação aplicável da CVM, o Regulamento do Novo Mercado, outros regulamentos da BM&FBOVESPA e os termos do artigo 26 do nosso Estatuto Social.

A obrigação prevista no parágrafo anterior não se aplica na hipótese de uma pessoa se tornar titular de ações de nossa emissão em quantidade igual ou superior a 20% do total das ações de sua emissão, em decorrência (i) da incorporação de outra sociedade por nossa Companhia; (iii) da incorporação de ações de outra sociedade por nossa Companhia; (ii) do cancelamento de ações em tesouraria; ou (iv) da subscrição de ações de nossa emissão, realizada em uma única emissão primária, que tenha sido aprovada em Assembleia Geral, convocada pelo seu Conselho de Administração, e cuja proposta de aumento de capital tenha determinado a fixação do preço de emissão das nossas ações com base em valor econômico obtido a partir de um laudo de avaliação econômico-financeiro de nossa Companhia realizada por empresa especializada. Para fins do cálculo dos percentuais do total das ações de emissão da Companhia mencionadas acima, não serão computados os acréscimos involuntários de participação acionária resultantes de cancelamento de ações em tesouraria, resgate de ações ou de redução do capital social da Companhia com o cancelamento de ações.

A OPA deverá ser (i) dirigida indistintamente a todos os acionistas da Companhia, (ii) efetivada em leilão a ser realizado na BM&FBOVESPA, (iii) lançada pelo preço determinado de acordo com o procedimento a seguir, e (iv) paga à vista, em moeda corrente nacional, no ato da aquisição de ações de emissão da Companhia.

O preço de aquisição na OPA de cada ação ordinária de nossa emissão deverá ser o preço justo, entendido como sendo ao menos igual ao valor de nossa avaliação, apurado com base nos critérios, adotados de forma isolada ou combinada, de patrimônio líquido contábil, de patrimônio líquido avaliado a preço de mercado, de fluxo de caixa descontado, de comparação por múltiplos, de cotação das ações no mercado de valores mobiliários. Adicionalmente, os nossos acionistas titulares de, no mínimo, 10% das ações de nossa emissão poderão requerer aos nossos administradores que convoquem Assembleia dos acionistas para deliberar sobre a realização de nossa nova avaliação para fins de revisão do preço da OPA, cujo laudo deverá ser preparado por instituição de reputação internacional, independência e experiência comprovada na avaliação econômico-financeira de companhias abertas, elaborado de acordo com os critérios elencados no artigo 8º da Instrução CVM nº. 361/02.

Caso a regulamentação da CVM aplicável à OPA prevista neste caso determine a adoção de um critério de cálculo para a fixação do preço de aquisição de cada ação ordinária da Companhia na OPA que resulte em preço de aquisição superior, deverá prevalecer na efetivação da OPA prevista o preço de aquisição, calculado nos termos da regulamentação da CVM.

A realização da OPA não exclui a possibilidade de outro acionista da Companhia, ou, se for o caso, a própria Companhia, formular uma OPA concorrente, nos termos da regulamentação aplicável.

REGISTRO DAS AÇÕES ORDINÁRIAS DE NOSSA EMISSÃO

As ações ordinárias de nossa emissão são mantidas sob a forma escritural perante à Itaú Corretora. A transferência das ações ordinárias de nossa emissão é realizada por meio de um lançamento pelo escriturador em seus sistemas de registro a débito da conta de ações do alienante e a crédito da conta de ações do adquirente, mediante ordem por escrito do alienante ou mediante ordem ou autorização judicial.

DIREITO DE PREFERÊNCIA

Exceto conforme descrito abaixo, nossos acionistas possuem direito de preferência na subscrição de ações das ações ordinárias de nossa emissão em qualquer aumento de capital, na proporção de sua participação acionária à época do referido aumento de capital, exceto nos casos de aumento de capital decorrentes do exercício de opção de compra de ações e conversão de debêntures em ações das ações ordinárias de nossa emissão. Nossos acionistas também possuem direito de preferência na subscrição de debêntures conversíveis e bônus de subscrição. Concede-se prazo não inferior a 30 dias contado da publicação de aviso aos acionistas referente ao aumento de capital, a emissão de debêntures conversíveis ou a emissão de bônus de subscrição para o exercício do direito de preferência, sendo que esse direito pode ser alienado pelo acionista. Nos termos do artigo 172 da Lei das Sociedades por Ações e do nosso Estatuto Social, o nosso Conselho de Administração poderá excluir o direito de preferência de nossos acionistas ou reduzir o prazo para seu exercício, nas

emissões de ações, debêntures conversíveis e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa ou subscrição pública ou através de permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle. A Oferta será realizada com exclusão do direito de preferência de nossos atuais acionistas.

DIVULGAÇÃO DE NEGOCIAÇÕES COM AÇÕES REALIZADAS POR ACIONISTA CONTROLADOR, CONSELHEIRO, DIRETOR OU MEMBRO DO CONSELHO FISCAL

De acordo com as regras da CVM, nossos controladores, membros do Conselho de Administração, do Conselho Fiscal, quando instalado, ou de qualquer outro órgão com funções técnicas ou consultivas criados por disposições estatutárias, ficam obrigados a nos comunicar a titularidade e as negociações realizadas com os valores mobiliários de nossa emissão, ou de emissão de nossas controladas ou controladores que sejam companhias abertas, ou a eles referenciados. Quando se tratar de pessoa física, as informações deverão incluir os valores mobiliários que sejam de propriedade de cônjuge, companheiro ou dependente incluído em sua declaração de imposto de renda e de sociedade controlada direta ou indiretamente por quaisquer dessas pessoas. A comunicação deve conter, no mínimo, as seguintes informações:

- nome e qualificação do comunicante, indicando o número de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas;
- quantidade, por espécie ou classe, no caso de ações, e demais características no caso de outros valores mobiliários, além da identificação da companhia emissora e do saldo da posição detida antes e depois da negociação; e
- forma de aquisição ou alienação, preço e data das transações.

Essas informações devem ser enviadas (i) no primeiro dia útil após a investidura no cargo; (ii) quando da apresentação do pedido de registro da companhia como aberta; e (iii) no prazo de cinco dias após a realização de cada negócio. Adicionalmente, o Regulamento do Novo Mercado exige que os Acionistas Controladores também forneçam informações relativas à negociação dos valores mobiliários emitidos pela Companhia, incluindo derivativos.

Deveremos enviar as informações acima referidas à CVM e, se for o caso, às bolsas de valores ou às entidades do mercado de balcão organizado em que as ações de nossa emissão sejam admitidas à negociação, no prazo de dez dias, após o término do mês em que se verificarem alterações das posições detidas, ou do mês em que ocorrer a investidura no cargo das pessoas indicadas acima.

As informações referidas acima deverão ser entregues de forma individual e consolidada por órgão ali indicado, sendo que as posições consolidadas ficarão disponíveis no sistema eletrônico de Informações Periódicas e Eventuais – IPE.

O Diretor de Relações com Investidores é o responsável pela transmissão à CVM e, se for o caso, às bolsas de valores ou às entidades do mercado de balcão organizado em que as ações da companhia sejam admitidas à negociação das informações por nós recebidas em conformidade com aqui disposto.

Sempre que acionistas controladores, diretos ou indiretos, e os acionistas que elegem membros do Conselho de Administração ou do Conselho Fiscal, bem como de qualquer pessoa, física ou jurídica, ou grupo de pessoas atuando em conjunto ou representando um mesmo interesse, atingir participação, direta ou indireta, que corresponda a 5% ou mais das ações de nossa emissão, tais acionistas ou grupo de acionistas deverão nos comunicar as seguintes informações:

- nome e qualificação do adquirente, indicando o número de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas;
- objetivo da participação e quantidade visada, contendo, se for o caso, declaração do adquirente de que suas compras não objetivam alterar a composição do nosso controle ou nossa estrutura administrativa;

- número de ações, bônus de subscrição, bem como de direitos de subscrição de ações e de opções de compra de ações, por espécie e classe, já detidos, direta ou indiretamente, pelo adquirente ou pessoa a ele ligada;
- número de debêntures conversíveis em ações, já detidas, direta ou indiretamente, pelo adquirente ou pessoa a ele ligada, explicitando a quantidade de ações objeto da possível conversão, por espécie e classe; e
- indicação de qualquer acordo ou contrato regulando o exercício do direito de voto ou a compra e venda de valores mobiliários de nossa emissão.

Tal comunicação também é obrigatória para a pessoa ou grupo de pessoas representando um mesmo interesse, titular de participação acionária igual ou superior a 5% das ações de nossa emissão, sempre que tal participação se eleve ou reduza em 5%.

REALIZAÇÃO, POR NÓS, DE OPERAÇÕES DE COMPRA DE AÇÕES DE NOSSA EMISSÃO

Nosso Estatuto Social autoriza nosso Conselho de Administração a aprovar a compra de ações de nossa emissão, ou a lançar opções de venda e compra referenciadas em ações de nossa emissão. A decisão de comprar ações de nossa emissão para manutenção em tesouraria ou para cancelamento não pode, dentre outras coisas:

- resultar na redução do nosso capital social;
- requerer a utilização de recursos superiores ao saldo de lucros ou reservas disponíveis, exceto a reserva legal, a reserva de lucros a realizar e a reserva especial de dividendo obrigatório não distribuído, constantes do último balanço;
- criar, por ação ou omissão, direta ou indiretamente, condições artificiais de demanda, oferta ou preço das ações, ou envolver qualquer prática não equitativa;
- tiver por objeto a compra de ações não integralizadas ou de ações pertencentes ao nosso acionista controlador; ou
- ocorrer enquanto estiver em curso OPA de ações de nossa emissão.

Compete ao nosso Conselho de Administração decidir sobre comprar ações de nossa emissão, especificando (i) o objetivo da operação, (ii) a quantidade de ações a serem adquiridas, (iii) o prazo máximo para a realização das operações autorizadas, que não poderá exceder a 365 dias, (iv) a quantidade de ações em circulação no mercado, e (v) nome e endereço das instituições financeiras que atuarão como intermediárias.

Não podemos manter em tesouraria mais do que 10% das ações de nossa emissão em circulação no mercado, incluindo as ações de nossa emissão detidas por nossas subsidiárias e coligadas.

Qualquer compra de ações de nossa emissão deve ser realizada em bolsa, exceto se as ações de nossa emissão somente estiverem admitidas à negociação em mercado de balcão, e não pode ser feita por meio de operações privadas, exceto se previamente aprovada pela CVM. Podemos também comprar ações de nossa emissão, na hipótese em que deixemos de ser uma companhia aberta. Adicionalmente, podemos comprar ou emitir opções de compra ou de venda relacionadas às ações de nossa emissão.

CONTROLE DIFUSO

Haverá Controle Difuso na hipótese do Controle sobre nossas atividades ser exercido por um acionista detentor de menos de 50% de nosso capital social ou por vários acionistas que detenham percentual superior a 50% do capital social em que cada acionista detenha individualmente menos de 50% do capital social e desde que estes acionistas não sejam signatários de acordo de votos, não estejam sob controle comum e nem atuem representando um interesse comum. Tais acionistas não serão considerados controladores para os seguintes propósitos, entre outros, nos termos de nosso Estatuto Social:

- em caso de cancelamento de registro de companhia aberta, nós seremos responsáveis pela realização de OPA, observadas as limitações legais, a um preço que corresponde, no mínimo, ao valor econômico apurado por laudo elaborado por empresa especializada, porém apenas poderemos adquirir as ações de titularidade dos acionistas que tenham votado a favor do cancelamento de registro após termos adquirido as ações dos demais acionistas que não tenham votado a favor da referida deliberação e que tenham aceitado a referida OPA;
- em caso de saída do Novo Mercado por deliberação de acionistas, os acionistas que tenham votado a favor da saída do Novo Mercado serão responsáveis pela realização de OPA a um preço que corresponde, no mínimo, ao valor econômico apurado por laudo elaborado por empresa especializada; e
- em caso de saída do Novo Mercado por descumprimento de obrigações constantes do Regulamento do Novo Mercado, os acionistas que tenham votado a favor da deliberação que implique descumprimento serão responsáveis pela realização de OPA a um preço que corresponde, no mínimo, ao valor econômico apurado por laudo elaborado por empresa especializada, exceto se o descumprimento decorrer de ato da administração, quando nós seremos responsáveis pela realização de uma OPA, observadas as limitações legais.

Caso haja o Controle Difuso, nos termos da Lei das Sociedades por Ações existe um processo diferenciado de eleição de membros do Conselho Fiscal que assegura dois assentos para cada acionista ou Grupo de Acionistas que detenha, respectivamente, no mínimo, 10% de nosso capital social.

ALIENAÇÃO DE CONTROLE

De acordo com o Regulamento do Novo Mercado, a alienação de nosso controle, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob condição suspensiva ou resolutiva, de que o adquirente se obrigue a efetivar, observados os termos e condições previstos na regulamentação, OPA das demais ações dos nossos outros acionistas nos mesmos termos e condições concedidas ao controlador alienante.

A OPA é exigida, ainda:

- quando houver cessão onerosa de direitos de subscrição de ações e de outros títulos ou de direitos relativos a valores mobiliários conversíveis em ações, que venha a resultar na alienação do nosso controle;
- quando, sendo o controlador uma sociedade, o controle de tal sociedade controladora for transferido; e
- quando aquele que já detiver nossas ações adquirir o poder de controle em razão de contrato particular de compra de ações, celebrado com o Acionista Controlador. Nesse caso, o acionista adquirente estará obrigado a efetivar OPA pelos mesmos termos e condições oferecidos ao acionista alienante e ressarcir os acionistas de quem tenha comprado ações em bolsa, nos seis meses anteriores à data da alienação do controle. O valor do ressarcimento é a diferença entre o preço pago ao acionista controlador alienante e o valor pago em bolsa, por ações, nesse período, devidamente atualizado.

O comprador, quando necessário, deverá tomar as medidas cabíveis para recompor, dentro dos seis meses subsequentes, o percentual mínimo de 25% de ações em circulação no mercado.

Não registraremos qualquer transferência de ações para o comprador do poder do nosso controle, enquanto o comprador não subscrever o Termo de Anuência dos Controladores, conforme previsto no Regulamento do Novo Mercado ("Termo de Anuência dos Controladores"). Também não registraremos acordo de acionistas que disponha sobre o exercício do poder de controle enquanto os seus signatários não subscreverem o Termo de Anuência dos Controladores.

OFERTAS PÚBLICAS DE AQUISIÇÃO DE AÇÕES

Nosso Estatuto Social prevê que a configuração em um mesmo momento de mais de uma das situações acima descritas enseja a realização de OPA. Será facultada a formulação de uma única OPA visando a mais de uma finalidade, desde que seja possível compatibilizar os procedimentos de todas as modalidades de OPA, não haja prejuízo para os destinatários da oferta e seja obtida a autorização da CVM quando exigida pela legislação aplicável.

Adicionalmente, nosso Estatuto Social permite a nós ou aos acionistas responsáveis pela realização de qualquer das OPAs mencionadas nesta seção, que assegurem sua efetivação por intermédio de qualquer acionista, terceiro e conforme o caso, nós, propriamente dito. Nós ou nosso acionista responsável, conforme o caso, não nos eximimos da responsabilidade de realizar a OPA até que a mesma seja concluída com observância das regras aplicáveis.

REQUISITOS PARA DIVULGAÇÃO

Na condição de companhia aberta, devemos atender às exigências relativas à divulgação previstas na Lei das Sociedades por Ações e nos normativos expedidos pela CVM. Ainda, em função de nossa listagem no Novo Mercado, devemos também seguir as exigências relativas à divulgação contidas no Regulamento do Novo Mercado.

Informações Exigidas Pela CVM

A Lei das Sociedades por Ações, a regulamentação editada pela CVM e o Regulamento do Novo Mercado estabelecem que devemos fornecer à CVM e à BM&FBOVESPA determinadas informações periódicas:

- na data em que forem publicadas ou disponibilizadas aos nossos acionistas ou em até três meses do encerramento do exercício social, o que ocorrer primeiro, as nossas demonstrações financeiras preparadas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e, a partir das demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2010, de acordo com IFRS, bem como os relatórios dos administradores, parecer dos auditores independentes registrado na CVM e do conselho fiscal ou órgão equivalente, se houver, acompanhado de eventuais votos dissidentes, proposta de orçamento de capital preparada pela administração, se houver, declaração dos diretores de que reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes, informando as razões no caso discordância; e declaração dos diretores de que reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras,
- formulário de Demonstrações Financeiras Padronizadas (relatório em modelo padrão contendo informações financeiras relevantes derivadas das demonstrações financeiras), em até três meses contados do encerramento do exercício social ou na mesma data de envio das demonstrações financeiras, o que ocorrer primeiro;
- edital de convocação da Assembleia Geral Ordinária, no mesmo dia em que forem publicadas na imprensa ou em até 15 dias antes da data marcada para realização da Assembleia Geral Ordinária ou no mesmo dia de sua publicação, o que ocorrer primeiro;
- sumário das decisões tomadas nas Assembleias Gerais Ordinárias, no mesmo dia de sua realização;
- ata da Assembleia Geral Ordinária, até sete dias úteis após a sua realização. Caso a Companhia entregue a ata da Assembleia Geral Ordinária no mesmo dia de sua realização, a apresentação do sumário, mencionado no item acima, está dispensada;
- formulário de Informações Trimestrais - ITR, acompanhadas de Relatório de Revisão Especial emitido por auditor independente devidamente registrado na CVM, até 45 dias após o término de cada trimestre do exercício social, excetuando o último trimestre, ou quando a empresa divulgar as informações para acionistas, ou para terceiros, caso isso ocorra em data anterior;

- Formulário de Referência, em substituição ao formulário de Informações Anuais – IAN, totalmente atualizado, até cinco meses contados do encerramento do exercício social e no caso do pedido de registro na CVM de distribuição pública;
- Formulário Cadastral
- comunicado dos Administradores, previsto no artigo 133 da Lei das Sociedades por Ações, com prazo de um mês da data marcada para a realização da Assembleia Geral Ordinária ou no mesmo dia de sua publicação, o que ocorrer primeiro, informando que se encontram à disposição dos acionistas alguns documentos da administração, conforme elencados no referido artigo;
- todos os documentos que necessários ao exercício do direito de voto nas Assembleias Gerais Ordinárias, na forma estabelecida por norma específica; e
- se for o caso, o relatório de que trata o artigo 68, §1º, alínea “b” da Lei das Sociedades por Ações em até quatro meses do encerramento do exercício social ou no mesmo dia de sua disponibilização pelo agente fiduciário, o que ocorrer primeiro.

Além das informações acima, cabe a nós informar a CVM e à BM&FBOVESPA sobre:

- edital de convocação de Assembleia Geral Extraordinária ou especial, no mesmo dia de sua publicação;
- sumário das decisões tomadas nas Assembleias Gerais Extraordinária ou Especial, no dia seguinte à sua realização;
- ata de Assembleia Extraordinária ou Especial, até 10 dias após a realização da Assembleia;
- acordo de acionistas, quando do arquivamento em nossa sede;
- comunicação sobre ato ou fato relevante, no mesmo dia de sua divulgação pela imprensa;
- informação sobre pedido de recuperação judicial ou recuperação extrajudicial, seus fundamentos, demonstrações financeiras especialmente levantadas para obtenção do benefício legal e, se for o caso, situação dos debenturistas quanto ao recebimento das quantias investidas, bem como qualquer decisão concedendo pedido de recuperação judicial ou pedido de homologação de plano de recuperação extrajudicial, no mesmo dia em que a entrada do pedido em juízo ou no dia em que tomarmos ciência do mesmo;
- informação sobre pedido ou confissão de falência, no mesmo dia em que tomarmos ciência do mesmo, ou do ingresso do pedido em juízo, conforme for o caso;
- sentença declaratória de falência com indicação do síndico da massa falida, no mesmo dia de sua ciência pela companhia; e
- outras informações exigidas pela CVM, no prazo estipulado para tanto.

Informações Exigidas pela BM&FBOVESPA das Companhias Listadas no Novo Mercado

Além dos requisitos de divulgação da legislação societária e da CVM, devemos observar também os seguintes requisitos de divulgação previstos no Regulamento do Novo Mercado:

- no máximo seis meses após a obtenção de autorização para negociar no Novo Mercado, devemos apresentar nossas demonstrações financeiras e nossas demonstrações consolidadas a serem elaboradas após o término de cada trimestre (excetuado o último trimestre) e de cada exercício social, incluindo a demonstração de fluxo de caixa que deverá indicar, no mínimo, as alterações ocorridas no saldo de caixa e equivalentes de caixa, segregados em fluxos operacionais, financiamentos e investimentos;
- a partir da divulgação das demonstrações financeiras referentes ao segundo exercício após a obtenção de autorização para negociar nossos valores mobiliários no Novo Mercado devemos, no

máximo, quatro meses após o encerramento do exercício social (i) elaborar demonstrações financeiras ou demonstrações consolidadas, quando aplicável, de acordo com os padrões internacionais U.S. GAAP ou IFRS, em reais ou dólares americanos, que deverão ser divulgadas na íntegra, no idioma inglês, acompanhadas (a) do relatório da administração, (b) das notas explicativas que informem, inclusive, o lucro líquido e o patrimônio líquido apurados ao final do exercício, segundo os Princípios Contábeis Brasileiros e a proposta da destinação do resultado, e (c) do parecer dos auditores independentes; ou (ii) divulgar, no idioma inglês, a íntegra das demonstrações financeiras, relatório da administração e as notas explicativas, preparadas de acordo com legislação societária brasileira, acompanhadas (a) de nota explicativa adicional que demonstre a conciliação do resultado do exercício e do patrimônio líquido apurados segundo os critérios contábeis brasileiros e segundo os padrões internacionais U.S. GAAP ou IFRS, conforme o caso, evidenciando as principais diferenças entre os critérios contábeis aplicados, e (b) do parecer dos auditores independentes; e

- a partir da data de divulgação das primeiras demonstrações financeiras preparadas de acordo com as disposições previstas acima, no máximo 15 dias após o prazo estabelecido pela legislação para divulgação das Informações Trimestrais - ITR, devemos (i) apresentar, na íntegra, as Informações Trimestrais traduzidas para o idioma inglês; ou (ii) apresentar as demonstrações financeiras ou demonstrações consolidadas, quando aplicável, de acordo com um dos padrões internacionais US GAAP ou IFRS, de acordo com as disposições acima, acompanhadas de relatório dos auditores independentes.

No caso específico dos itens (i) e (v) abaixo no prazo máximo de seis meses após a obtenção da autorização para negociar no Novo Mercado, e nos demais logo após a obtenção da referida autorização, as nossas informações trimestrais, além das informações exigidas pela legislação aplicável, deverão conter as seguintes informações:

- (i) balanço patrimonial consolidado, demonstração de resultado consolidado, e comentário de desempenho consolidado, caso estejamos obrigados a apresentar demonstrações consolidadas ao fim do exercício social;
- (ii) posição acionária de todo aquele que detiver mais do que cinco por cento do nosso capital social, de forma direta ou indireta, até o nível da pessoa natural;
- (iii) quantidade e características dos valores mobiliários de nossa emissão de que sejam titulares, direta ou indiretamente, os grupos de acionistas controladores, administradores e os membros do conselho fiscal, de forma consolidada;
- (iv) evolução da participação dos acionistas controladores, dos membros do Conselho de Administração, da Diretoria e do Conselho Fiscal em relação aos respectivos valores mobiliários, nos 12 meses imediatamente anteriores;
- (v) em nota explicativa, nossa demonstração de fluxo de caixa, que deverá indicar, no mínimo, as alterações ocorridas no saldo de caixa e equivalentes de caixa, segregados em fluxos operacionais, financiamentos e investimentos;
- (vi) quantidade de ações de nossa emissão em circulação, conforme definido no Regulamento do Novo Mercado e sua porcentagem em relação ao total de Ações emitidas; e
- (vii) existência e vinculação à Cláusula Compromissória de Arbitragem.

As informações relativas à quantidade e características das Ações direta ou indiretamente detidas pelos acionistas controladores, membros do Conselho de Administração, da Diretoria ou do Conselho Fiscal, a evolução da quantidade de Ações detidas por estas pessoas nos 12 meses imediatamente anteriores, e a existência e vinculação à Cláusula Compromissória de Arbitragem devem também estar incluídas em nossas Informações Anuais - IAN, no quadro "outras informações consideradas importantes para o melhor entendimento da Companhia".

DIVULGAÇÃO DE ATO OU FATO RELEVANTE

De acordo com a Lei do Mercado de Valores Mobiliários e regulamentação editada pela CVM, devemos informar à CVM e à BM&FBOVESPA a ocorrência de qualquer ato ou fato relevante que diga respeito aos nossos negócios. Devemos também publicar um aviso sobre tal ato ou fato. Um ato ou fato é considerado relevante se tiver o efeito de influenciar o preço dos valores mobiliários de nossa emissão, a decisão de investidores de negociar os valores mobiliários de nossa emissão ou a decisão de investidores de exercer quaisquer direitos na qualidade de titulares de valores mobiliários de nossa emissão. Em circunstâncias especiais, podemos submeter à CVM um pedido de tratamento confidencial com relação a um ato ou fato relevante.

REUNIÃO PÚBLICA COM ANALISTAS

O Regulamento do Novo Mercado estipula que pelo menos uma vez ao ano devemos realizar reunião pública com analistas e quaisquer outros interessados, para divulgar informações quanto à sua respectiva situação econômico-financeira, projetos e perspectivas.

CALENDÁRIO ANUAL

Segundo o Regulamento do Novo Mercado, devemos enviar à BM&FBOVESPA e divulgar, até o fim de janeiro de cada ano, um calendário anual, informando sobre eventos corporativos programados, contendo informações sobre a companhia, o evento, data e hora de sua realização, a publicação e o envio do documento tratado no evento à BM&FBOVESPA. Eventuais alterações subseqüentes em relação aos eventos programados deverão ser enviadas à BM&FBOVESPA e divulgadas imediatamente.

CONTRATOS COM O MESMO GRUPO

Segundo o Regulamento do Novo Mercado, devemos enviar à BM&FBOVESPA e divulgar informações de todo e qualquer contrato celebrado entre nós e nossas controladas e coligadas, seus administradores, seu acionista controlador, e, ainda, entre nós e sociedades controladas e coligadas dos administradores e do acionista controlador, assim como com outras sociedades que com qualquer dessas pessoas integre um mesmo grupo de fato ou direito, sempre que for atingido, num único contrato ou em contratos sucessivos, com ou sem o mesmo fim, em qualquer período de um ano, valor igual ou superior a R\$200 mil, ou valor igual ou superior a um por cento sobre nosso patrimônio líquido, considerando o maior.

Essas informações divulgadas deverão discriminar o objeto do contrato, o prazo, o valor, as condições de rescisão ou de término e a eventual influência do contrato sobre a administração ou a condução de nossos negócios. Ver Seção "Operações com Partes Relacionadas" na página 202 deste Prospecto.

DIVIDENDOS E POLÍTICA DE DIVIDENDOS

VALORES DISPONÍVEIS PARA DISTRIBUIÇÃO

A cada Assembleia Geral Ordinária, nosso Conselho de Administração deve fazer uma recomendação sobre a destinação do lucro líquido do exercício social anterior, que será objeto de deliberação pelos acionistas. Para fins da Lei das Sociedades por Ações, lucro líquido é definido como o resultado do exercício que remanescer depois de deduzidos os prejuízos acumulados de exercícios sociais anteriores, os montantes relativos ao IRPJ e à CSLL e quaisquer valores destinados ao pagamento de participações estatutárias de empregados e administradores no nosso lucro.

Nosso Estatuto Social prevê que uma quantia equivalente a 25% do lucro líquido anual ajustado deverá estar disponível para distribuição a título de dividendo ou pagamento de juros sobre capital próprio, em qualquer exercício social. Esta quantia representa o dividendo obrigatório. Caso o valor do dividendo obrigatório ultrapasse a parcela realizada do lucro líquido, o excesso poderá ser destinado à constituição de reserva de lucros a realizar. O cálculo do lucro líquido e das alocações para reservas, bem como dos valores disponíveis para distribuição, são efetuados com base nas demonstrações contábeis preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações.

RESERVAS

As demonstrações financeiras das sociedades constituídas sob a legislação brasileira apresentam, normalmente, duas principais contas de reservas no Patrimônio Líquido: as reservas de lucros e as reservas de capital.

Reservas de Lucros

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, as reservas de lucros compreendem a reserva legal, as reservas estatutárias, a reserva para contingências, a reserva de incentivos fiscais, a reserva de retenção de lucros e a reserva de lucros a realizar.

Reserva Legal

Do lucro líquido do exercício, 5% serão aplicados, antes de qualquer outra destinação, na constituição da reserva legal, que não excederá em mais de 20% o capital social. Não obstante, poderemos deixar de constituir a reserva legal no exercício social em que o saldo dessa reserva, acrescido das demais reservas de capital constituídas, exceder em 30% o nosso capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social. Seus valores devem ser aprovados em assembleia geral ordinária de acionistas e podem ser utilizados exclusivamente para compensar prejuízos ou aumentar o capital social, não estando, porém, disponíveis para pagamento de dividendos. Em 31 de dezembro de 2009, o saldo de nossa reserva legal era de R\$0,7 milhões.

Reservas Estatutárias

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, podemos criar reservas estatutárias, que deverão ser descritas em nosso Estatuto Social desde que, para cada uma das reservas estatutárias, (i) indique, de modo preciso e completo, a sua finalidade; (ii) fixe os critérios para determinar a parcela anual dos lucros líquidos que serão destinados à sua constituição; e (iii) estabeleça o limite máximo da reserva. A destinação de recursos para tais reservas não pode ser aprovada em prejuízo do dividendo obrigatório. Em 31 de dezembro de 2009, o saldo de nossa reserva estatutária era de R\$0,00.

Reserva para Contingências

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, a Assembleia Geral poderá, por proposta da nossa Administração, destinar parte do lucro líquido à reserva para contingências com a finalidade de compensar, em exercício futuro, a diminuição do lucro decorrente de perda julgada provável, cujo valor possa ser estimado. A reserva será revertida no exercício em que deixarem de existir as razões que justificaram a sua constituição. Em 31 de dezembro de 2009, o saldo de nossa reserva para contingências era de R\$0,00.

Reserva de Incentivos Fiscais

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, a Assembleia Geral poderá, por proposta da nossa Administração, destinar para a reserva de incentivos fiscais a parcela do lucro líquido decorrente de doações ou subvenções governamentais para investimentos, que poderá ser excluída da base de cálculo do dividendo obrigatório. Nosso Estatuto Social não prevê essa espécie de reserva. Em 31 de dezembro de 2009, o saldo de nossa reserva de incentivos fiscais era de R\$0,00.

Reserva de Retenção de Lucros

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, a Assembleia Geral poderá, por proposta da nossa Administração, deliberar reter parcela de lucro líquido do exercício prevista em orçamento de capital previamente aprovado pela Assembleia Geral. Em 31 de dezembro de 2009, o saldo de nossa reserva de retenção de lucros era de R\$12,3 milhões.

Reserva de Lucros a Realizar

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, no exercício social em que o valor do dividendo obrigatório ultrapassar a parcela realizada do lucro líquido, a Assembleia Geral poderá, por proposta da nossa Administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar. Nos termos da Lei das Sociedades por Ações, considera-se realizada a parcela do lucro líquido do exercício que exceder a soma dos seguintes valores (i) o resultado líquido positivo da equivalência patrimonial e (ii) o lucro, ganho ou rendimento líquidos em operações ou contabilização de ativo e passivo pelo valor de mercado cujo prazo de realização financeira ocorra após o término do exercício social seguinte. Os lucros registrados na reserva de lucros a realizar, quando realizados, devem ser acrescidos ao primeiro dividendo declarado após a sua realização, se não tiverem sido absorvidos por prejuízos em exercícios subsequentes. Em 31 de dezembro de 2009, o saldo de nossa reserva de lucros a realizar era de R\$0,0.

Reserva de Capital

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, a reserva de capital consiste em ágio na emissão de ações, reserva especial de ágio na incorporação e alienação de bônus de subscrição. As quantias destinadas à nossa reserva de capital não são consideradas para efeito de determinação do dividendo obrigatório. O saldo existente na nossa reserva de capital somente poderá ser utilizado para (i) absorção de prejuízos que ultrapassarem os prejuízos acumulados e as reservas de lucros; (ii) resgate, reembolso ou aquisição de ações de nossa própria emissão; ou (iii) incorporação ao capital social. Em 31 de dezembro de 2009, o saldo de nossa reserva de capital era de R\$3,5 milhões, relativo ao valor acumulado das ações outorgadas, reconhecidas no nosso plano de opção de compra de ações.

DIVIDENDOS E JUROS SOBRE CAPITAL PRÓPRIO

A Lei das Sociedades por Ações permite que o estatuto social de uma companhia especifique o percentual mínimo do lucro líquido do exercício que deve ser pago aos acionistas a título de dividendo obrigatório, ou, ainda, pago sob a forma de juros sobre capital próprio. Em atendimento ao disposto na Lei das Sociedades por Ações, nosso dividendo obrigatório foi fixado em nosso Estatuto Social em 25% do lucro líquido do exercício, ajustado na forma da Lei das Sociedades por Ações. Para informações adicionais, veja nesta seção “– Valores Disponíveis para Distribuição”, na página 225 deste Prospecto.

Adicionalmente, o nosso Conselho de Administração pode recomendar aos acionistas que aprovelem o pagamento de dividendos adicionais, provenientes de outros recursos legalmente disponíveis para distribuição.

A Lei das Sociedades por Ações permite, entretanto, que suspendamos a distribuição do dividendo obrigatório caso o Conselho de Administração informe à Assembleia Geral que a distribuição é incompatível com a nossa condição financeira. O Conselho Fiscal, se estiver em funcionamento, deve emitir seu parecer sobre a recomendação do Conselho de Administração. Ademais, o Conselho de Administração deverá apresentar justificativa para a suspensão à CVM dentro de cinco dias da realização da Assembleia Geral. Os lucros não distribuídos, em razão da suspensão na forma acima mencionada, serão destinados a uma reserva especial e, caso não sejam absorvidos por prejuízos subsequentes, deverão ser pagos, a título de dividendos, tão logo a condição financeira da companhia o permita.

Pagaremos os dividendos às pessoas que, na data do ato da declaração do dividendo, estiverem inscritas como proprietárias ou usufrutuárias de ações de nossa emissão. Nos termos da Lei das Sociedades por Ações, o dividendo anual deve ser pago no prazo de 60 dias a contar de sua declaração, a menos que a deliberação de acionistas estabeleça outra data de pagamento que, em qualquer hipótese, deverá ocorrer antes do encerramento do exercício social em que o dividendo tenha sido declarado.

O nosso Estatuto Social não estabelece que o valor do pagamento dos dividendos seja corrigido por conta da inflação.

Os acionistas têm prazo de três anos, contados da data em que os dividendos ou os juros sobre capital próprio tenham sido postos à sua disposição, para reclamar os respectivos pagamentos, após o qual o valor dos dividendos e/ou juros não reclamados, conforme o caso, reverterá em nosso favor. Não obstante, isso não implica que dividendos não possam ser pagos aos acionistas nos exercícios sociais seguintes.

Podemos elaborar balanços semestrais e/ou trimestrais, por deliberação do Conselho de Administração, podemos declarar pagar ou creditar dividendos, observados os preceitos legais e estatutários pertinentes. Adicionalmente, a Assembleia Geral pode deliberar, a qualquer momento, distribuir dividendos por conta de reservas de lucros pré-existentes ou de lucros acumulados de exercícios anteriores, assim mantidos por força de deliberação da Assembleia Geral, depois de atribuído em cada exercício, aos acionistas, o dividendo obrigatório previsto no Estatuto Social.

Nossos novos acionistas farão jus ao recebimento integral de dividendos declarados a partir da Data de Liquidação.

JUROS SOBRE CAPITAL PRÓPRIO

Desde 1º de janeiro de 1996, as companhias brasileiras estão autorizadas a pagar juros sobre capital próprio a acionistas e considerar tais pagamentos dedutíveis para efeito do IRPJ e, desde 1997, também para efeito da CSLL. A dedução fica limitada ao que for maior entre (i) 50% do lucro líquido (antes de se considerar a referida distribuição e quaisquer deduções referentes à CSLL e IRPJ) do período com relação ao qual o pagamento seja efetuado, e (ii) 50% dos lucros acumulados. O nosso Estatuto Social permite o pagamento de juros sobre capital próprio como forma alternativa de pagamento de dividendos. Os juros sobre capital próprio ficam limitados à variação pro rata die da TJLP. O valor pago a título de juros sobre capital próprio, líquido de IR, poderá ser imputado ao dividendo obrigatório. De acordo com a legislação aplicável, somos obrigados a pagar aos nossos acionistas um valor suficiente para assegurar que a quantia líquida recebida por eles a título de juros sobre capital próprio, descontado o pagamento do imposto retido na fonte, acrescida do valor dos dividendos declarados, seja equivalente ao menos ao montante do dividendo obrigatório.

Qualquer pagamento de juros sobre capital próprio a acionistas, sejam eles residentes ou não no Brasil, está sujeito a IR de 15%, sendo que esse percentual é de 25% caso a pessoa que receba os juros sobre capital próprio seja residente em um paraíso fiscal (i.e., um país que não tribute a renda ou que a tribute a uma alíquota máxima inferior a 20% ou cuja legislação local imponha restrições à divulgação da composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes).

Os juros sobre o capital próprio pagos e a pagar aos nossos acionistas, calculados nos termos da Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme alterada, são registrados no resultado do exercício, na conta despesas financeiras, conforme determina a legislação fiscal. Apenas para fins de apresentação das demonstrações financeiras, esses valores são revertidos da demonstração do resultado e apresentados a débito de lucros acumulados, como distribuição de lucros.

DIVIDENDOS E JUROS SOBRE CAPITAL PRÓPRIO PAGOS NOS ÚLTIMOS EXERCÍCIOS SOCIAIS

Não houve a distribuição de dividendo e juros sobre o capital próprio nos últimos três exercícios sociais.

GOVERNANÇA CORPORATIVA

Esta seção contém informações sobre as práticas de governança corporativa por nós adotadas, e deve ser analisada conjuntamente com as seções “Descrição do Capital Social”, “Administração e Conselho Fiscal” e “Informações sobre o Mercado e os Títulos e Valores Mobiliários Emitidos”, respectivamente, nas páginas 208, 186 e 109 deste Prospecto.

Somos uma companhia comprometida a atingir e manter altos padrões de governança corporativa. Em 9 de fevereiro de 2010, nós, nossos Administradores e os Acionistas Signatários celebramos com a BM&FBOVSPA o Contrato de Participação no Novo Mercado, o qual entrará em vigor na data da publicação do Anúncio de Início. Nosso Estatuto Social contém todas as cláusulas mínimas exigidas pelo Regulamento do Novo Mercado.

Nossas Práticas de Governança Corporativa e o IBGC

Segundo o IBGC, governança corporativa é o sistema pelo qual as sociedades são dirigidas e monitoradas, envolvendo os relacionamentos entre acionistas, conselho de administração, diretoria, auditores independentes e conselho fiscal. Os princípios básicos que norteiam esta prática são: (i) transparência; (ii) equidade; (iii) prestação de contas (*accountability*); e (iv) responsabilidade corporativa.

Pelo princípio da transparência, entende-se que a administração deve buscar informar não só o desempenho econômico-financeiro da companhia, mas também todos os demais fatores (ainda que intangíveis) que norteiam a ação empresarial. Por equidade entende-se o tratamento justo e igualitário de todos os grupos minoritários, colaboradores, clientes, fornecedores ou credores. A *accountability*, por sua vez, caracteriza-se pela prestação de contas da atuação dos agentes de governança corporativa a quem os elegeu, com responsabilidade integral daqueles por todos os atos que praticarem. Por fim, responsabilidade corporativa representa uma visão mais ampla da estratégia empresarial, com a incorporação de considerações de ordem social e ambiental na definição dos negócios e operações.

Dentre as práticas de governança corporativa recomendadas pelo IBGC em seu Código das Melhores Práticas de Governança Corporativa, adotamos as seguintes:

- capital social da Companhia dividido somente em ações ordinárias, proporcionando direito de voto a todos os acionistas;
- além das atribuições previstas na Lei de Sociedades por Ações, a Assembleia Geral de acionistas tem competência para deliberar sobre: (a) eleger ou destituir, a qualquer tempo, conselheiros de administração e conselheiros fiscais; (b) fixação da remuneração global anual dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria, assim como a dos membros do Conselho Fiscal, se instalado; (c) reforma do Estatuto Social; (d) transformação, fusão, incorporação, cisão, dissolução e liquidação da Companhia; (e) atribuição de bonificação em ações e decidir sobre eventuais grupamentos e desdobramentos em ações; (f) planos de outorga de opção de compra ou subscrição de ações aos Colaboradores da Companhia, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia; (g) proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do lucro do exercício e a distribuição de dividendos; (h) eleição do liquidante, bem como do Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação; (i) a saída do Novo Mercado; (j) o cancelamento do registro de companhia aberta perante a CVM, ressalvado o disposto no Estatuto Social; (l) escolha de empresa especializada responsável pela elaboração de laudo de avaliação das ações da Companhia, em caso de cancelamento de registro de companhia aberta ou saída do Novo Mercado, conforme previsto no Estatuto Social, dentre as empresas indicadas pelo Conselho de Administração; e (m) qualquer matéria que lhe seja submetida pelo Conselho de Administração;
- manutenção e divulgação de registro contendo a quantidade de ações que cada sócio possui, identificando-os nominalmente;
- obrigatoriedade na oferta de compra de ações que resulte em transferência do controle societário a todos os sócios e não apenas aos detentores do bloco de controle. Todos os acionistas devem ter a opção de vender suas ações nas mesmas condições. A transferência do controle deve ser feita a

preço transparente. No caso de alienação da totalidade do bloco de controle, o adquirente deve dirigir oferta pública a todos os acionistas nas mesmas condições do controlador (*tag-along*);

- contratação de empresa de auditoria independente para análise de seus balanços e demonstrativos financeiros;
- previsão estatutária para instalação de um Conselho Fiscal;
- escolha do local para a realização da Assembleia Geral de forma a facilitar a presença de todos os sócios ou seus representantes;
- clara definição no Estatuto Social (a) da forma de convocação da Assembleia Geral, e (b) da forma de eleição, destituição e tempo de mandato dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria;
- transparência na divulgação pública do relatório anual da administração;
- livre acesso às informações e instalações da companhia pelos membros do Conselho de Administração; e
- resolução de conflitos que possam surgir entre a Companhia, seus acionistas, seus administradores e membros do Conselho Fiscal, por meio de arbitragem.

ARBITRAGEM

Nos termos do Contrato de Participação no Novo Mercado e do nosso Estatuto Social, nós, nossos acionistas, nossos Administradores, nossos membros do Conselho Fiscal, quando instalado, e a BM&FBOVESPA obrigamo-nos a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre nós, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, no nosso Estatuto Social, nas normas editadas pelo CMN, pelo Banco Central e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento de Arbitragem e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

CANCELAMENTO DE REGISTRO DE COMPANHIA ABERTA

O cancelamento do registro de companhia aberta por decisão do acionista controlador ou grupo de acionistas controladores só pode ocorrer caso o controlador, grupo de acionistas controladores, ou a própria companhia efetive uma OPA de todas as ações em circulação, de acordo com as disposições da Lei das Sociedades por Ações e observados os regulamentos e normas da CVM bem como o Regulamento do Novo Mercado que, entre outros requisitos, exigem que o preço ofertado seja justo, limitado ao valor preço mínimo correspondente ao valor econômico dessas ações, na forma estabelecida em lei; e que os acionistas titulares de mais de dois terços das ações em circulação tenham concordado expressamente com o cancelamento do registro ou aceitado a oferta pública, sendo que, para esse fim específico, considera-se ações em circulação apenas aquelas ações cujos titulares tiverem concordado expressamente com o cancelamento do registro ou tiverem se habilitado para o leilão de oferta pública.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, preço justo é definido como sendo, o nosso valor de avaliação, apurado com base nos critérios, adotados de forma isolada ou combinada, de patrimônio líquido contábil, de patrimônio líquido avaliado a preço de mercado, de fluxo de caixa descontado, de comparação por múltiplos, de cotação das ações de nossa emissão no mercado ou com base em outro critério aceito pela CVM. É assegurada a revisão do valor da oferta, no caso de titulares de, no mínimo, 10% das ações em circulação no mercado requererem aos nossos Administradores que convoquem Assembleia Especial dos acionistas titulares de ações de nossa emissão em circulação para deliberar sobre a realização de nova avaliação pelo mesmo ou por outro critério, para efeito de determinação de nosso valor de avaliação. Tal requerimento deverá ser apresentado no prazo de 15 dias da divulgação do valor das ações da OPA, devidamente fundamentado. Os acionistas que requisitarem a realização de nova avaliação, bem como aqueles que votarem a seu favor, deverão nos ressarcir pelos custos incorridos, caso o novo valor seja inferior ou igual ao valor inicial da oferta. No entanto, caso o valor apurado na segunda avaliação seja maior, a OPA deverá

obrigatoriamente adotar esse maior valor ou ser cancelada, devendo tal decisão ser divulgada ao mercado. Para os fins deste parágrafo, conforme previsto na Lei das Sociedades por Ações, ações em circulação no mercado significam todas as ações ordinárias de nossa emissão, excetuadas as ações ordinárias de nossa emissão de titularidade dos nossos acionistas controladores e/ou de membros da nossa Administração e as ações ordinárias de nossa emissão mantidas em tesouraria.

Nos termos do Regulamento do Novo Mercado e do nosso Estatuto Social, o preço mínimo das ações na oferta pública de aquisição de ações a ser efetuada para o cancelamento do registro de companhia aberta deverá corresponder ao valor econômico, assim entendido como o nosso valor e o valor das ações ordinárias de nossa emissão, apurado mediante a utilização de metodologia reconhecida ou com base em outro critério que venha a ser definido pela CVM, em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, com experiência comprovada e independência quanto ao nosso poder de decisão e ao poder de decisão dos membros da nossa Administração e/ou dos nossos acionistas controladores, que será escolhida pela Assembleia Geral a partir de lista tríplice apresentada pelo nosso Conselho de Administração, devendo a respectiva deliberação, não se computando os votos em branco, ser tomada pela maioria dos votos presentes naquela Assembleia Geral, que, se instalada em primeira convocação, deverá contar com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 20% do total de ações em circulação, ou que, se instalada em segunda convocação, poderá contar com a presença de qualquer número de acionistas representantes das ações em circulação. Para os fins deste parágrafo, conforme previsto no Regulamento do Novo Mercado, ações em circulação significam todas as ações ordinárias de nossa emissão, excetuadas as ações ordinárias de nossa emissão de titularidade dos nossos acionistas controladores, de pessoas a estes vinculadas e/ou de membros da nossa Administração e as ações ordinárias de nossa emissão mantidas em tesouraria. Os custos de elaboração do laudo de avaliação deverão ser assumidos integralmente pelo ofertante.

SAÍDA DO NOVO MERCADO

Podemos, a qualquer momento, requerer o cancelamento de nossa listagem no Novo Mercado, desde que tal deliberação seja aprovada em Assembleia Geral por acionistas que representem a maioria das nossas ações, e desde que a BM&FBOVESPA seja informada por escrito com no mínimo 30 dias de antecedência. Tal deliberação deverá especificar se a saída ocorre porque os valores mobiliários por nós emitidos passarão a ter registro para negociação fora do Novo Mercado, ou se em razão do cancelamento do nosso registro de companhia aberta. Nossa saída do Novo Mercado não implicará a perda da nossa condição de companhia aberta registrada na BM&FBOVESPA.

Quando a saída do Novo Mercado ocorrer (i) para que as ações passem a ter registro de negociação fora do Novo Mercado, ou (ii) em razão da reorganização societária da qual as ações da companhia resultante não sejam admitidas para negociação no Novo Mercado, o acionista controlador ou grupo de acionistas controladores deverá efetivar OPA das ações pertencentes aos demais acionistas, observados os termos e condições prescritos na regulamentação. Nos termos do Regulamento do Novo Mercado e do nosso Estatuto Social, o preço mínimo das ações na oferta pública de aquisição de ações a ser efetuada nesses casos deverá corresponder, respeitadas as normas legais e regulamentares aplicáveis, ao valor econômico, assim entendido como o nosso valor e o valor das ações ordinárias de nossa emissão, apurado mediante a utilização de metodologia reconhecida ou com base em outro critério que venha a ser definido pela CVM, em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, com experiência comprovada e independência quanto ao nosso poder de decisão e ao poder de decisão dos membros da nossa Administração e/ou dos nossos acionistas controladores, que será escolhida pela Assembleia Geral a partir de lista tríplice apresentada pelo nosso Conselho de Administração, devendo a respectiva deliberação, não se computando os votos em branco, ser tomada pela maioria dos votos presentes naquela Assembleia Geral, que, se instalada em primeira convocação, deverá contar com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 20% do total de ações em circulação, ou que, se instalada em segunda convocação, poderá contar com a presença de qualquer número de acionistas representantes das ações em circulação. Para os fins deste parágrafo, conforme previsto no Regulamento do Novo Mercado, ações em circulação significam todas as ações ordinárias de nossa emissão, excetuadas as ações ordinárias de nossa emissão de titularidade dos nossos acionistas controladores, de pessoas a estes vinculadas e/ou de membros da nossa Administração e as ações ordinárias de nossa emissão mantidas em tesouraria. Os custos de elaboração do laudo de avaliação deverão ser assumidos integralmente pelo ofertante.

Nos termos do Regulamento do Novo Mercado, caso o nosso controle seja alienado nos 12 meses subsequentes à nossa saída do Novo Mercado, o acionista controlador alienante e o comprador deverão

oferecer aos demais acionistas a aquisição de suas ações pelo preço e nas condições obtidas pelo acionista controlador alienante, devidamente atualizado. Ademais, se o preço obtido pelo acionista controlador alienante na alienação de suas próprias ações for superior ao valor da OPA de saída realizada, o acionista controlador alienante e o adquirente ficarão conjunta e solidariamente obrigados a pagar a diferença de valor apurado aos aceitantes da respectiva OPA.

Após uma eventual saída do Novo Mercado, não poderemos solicitar a listagem de valores mobiliários de nossa emissão no Novo Mercado pelo período de dois anos subsequentes ao cancelamento, a menos que ocorra uma alienação do nosso controle após nossa saída do Novo Mercado.

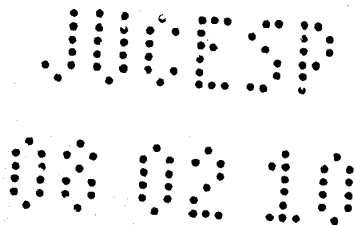
[página intencionalmente deixada em branco]

ANEXOS

[página intencionalmente deixada em branco]

- Estatuto Social da Companhia atualmente em vigor aprovado na assembleia geral extraordinária realizada em 03 de fevereiro de 2010

[página intencionalmente deixada em branco]



**Anexo C - Estatuto Social Consolidado – Ata de Assembléia Geral Extraordinária realizada em
03 de fevereiro de 2010**

**ESTATUTO SOCIAL
DA
BR PROPERTIES S.A.**

**CAPÍTULO I
DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO**

Artigo 1º - *Denominação Social.* A Companhia adota como denominação social BR PROPERTIES S.A., doravante designada a “Companhia”.

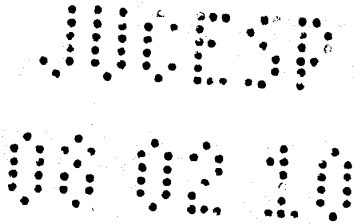
Parágrafo único - A Companhia será regida pelo presente Estatuto, pela legislação aplicável e pelo Regulamento de Listagem do Novo Mercado da BM&F Bovespa S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“Regulamento do Novo Mercado”).

Artigo 2º - *Sede, Filiais e Demais Escritórios.* A sede da Companhia está localizada na Rua Funchal, 418, 15º andar, conjunto 1502, Edifício E Tower, Vila Olímpia, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo (CEP 04551-060). Filiais e demais escritórios da Companhia poderão ser abertos ou encerrados mediante deliberação do Conselho de Administração.

Artigo 3º - *Objeto Social.* A Companhia tem por objeto social (i) a compra, venda e incorporação de imóveis comerciais prontos ou a construir; (ii) a administração de imóveis próprios ou de terceiros; (iii) o arrendamento, exploração comercial, locação e sub-locação de imóveis comerciais próprios ou de terceiros, incluindo imóveis comerciais construídos sob medida (*built-to-suit*) pela Companhia; (iv) a prestação de serviços de consultoria de negócios; e (v) a participação em sociedades, associações, fundos de investimento imobiliário ou fundos de investimento em participações.

§1º - As atividades descritas nos itens (i) a (iii) do *caput* deste artigo deverão ser realizadas em imóveis comerciais, empreendimentos de uso múltiplo, frações de imóveis comerciais, terrenos ou em frações de terrenos, todos localizados no país, principalmente edifícios e andares comerciais e de escritórios, lojas de varejo e armazéns.

§2º - A Companhia não está obrigada a deter qualquer ativo durante qualquer período de tempo, podendo vender os referidos ativos quando entender estar em conformidade com os interesses da Companhia.



Artigo 3º - *Duração*. O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

CAPÍTULO II CAPITAL SOCIAL

Artigo 5º - *Capital Social*. O capital social subscrito é de R\$ 819.209.899,36 (oitocentos e dezenove milhões, duzentos e nove mil, oitocentos e noventa e nove reais e trinta e seis centavos), dividido em 81.607.272 (oitenta e um milhões, seiscentos e sete mil, duzentos e setenta e duas) ações ordinárias, totalmente integralizadas, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

§1º - *Voto por Ação*. O capital social é representado exclusivamente por ações ordinárias e cada ação ordinária representativa do capital social conferirá a seu titular o direito a um voto nas deliberações da Assembléia Geral.

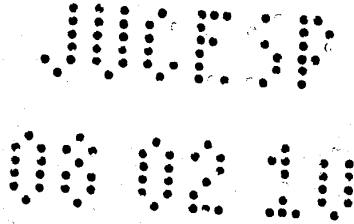
§2º - *Ações Nominativas e Escriturais*. As ações da Companhia são nominativas e escriturais, e serão mantidas em contas de depósito em nome de seus titulares, perante instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Observados os limites máximos fixados pela CVM, o custo de transferência e averbação, assim como o custo do serviço relativo às ações escriturais poderá ser cobrado diretamente do acionista pela instituição depositária, conforme definido em contrato de escrituração de ações.

§3º - *Capital Autorizado*. Fica facultado ao Conselho de Administração aumentar o capital social para até 400.000.000 (quatrocentos milhões) ações, independentemente de reforma estatutária ou aprovação por parte dos acionistas, podendo o Conselho, ademais, estipular os termos, condições, preço de emissão e forma de integralização das novas ações a serem emitidas.

§4º - *Exclusão do Direito de Preferência*. Nos termos do Artigo 172 da Lei nº 6.404/76 ("LSA"), a emissão de ações para aumento do capital social, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa de valores ou por subscrição pública, poderá excluir o direito de preferência para os antigos acionistas, ou reduzir o prazo para o seu exercício.

§5º - *Planos de Opções de Compra de Ações*. O Conselho de Administração poderá, de acordo com o plano aprovado pela Assembléia Geral, outorgar opções aos diretores, conselheiros e empregados da Companhia para a aquisição ou subscrição de ações representativas do capital social, sem que nesses casos caiba direito de preferência aos outros acionistas da Companhia.

§6º - *Mora do Subscritor*. O subscritor que deixar de integralizar as ações por ele subscritas, em conformidade com os termos estipulados no respectivo boletim de subscrição ou em conformidade



com as chamadas feitas, ficará de pleno direito constituído em mora, nos termos dos Artigos 106 e 107 LSA, sujeitando-se ao pagamento de multa equivalente a 10% (dez por cento) do preço total da subscrição, acrescido de juros à taxa de 12% (doze por cento) ao ano e correção monetária pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas.

§7º - *Partes Beneficiárias e Ações Preferenciais.* A Companhia não poderá emitir partes beneficiárias e/ou ações preferenciais.

Artigo 6º - *Reembolso na Retirada.* Observadas as disposições do Artigo 45 da LSA, o valor a ser pago aos acionistas com direito de retirar-se da Companhia será calculado com base no valor econômico da Companhia, caso o valor econômico seja inferior ao valor de patrimônio líquido constante do balanço aprovado pela última Assembléia Geral. O valor patrimonial líquido será utilizado para cálculo do reembolso aos acionistas nos casos em que for inferior ao valor econômico da Companhia.

CAPÍTULO III ASSEMBLÉIA GERAL

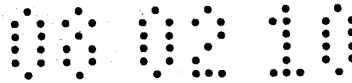
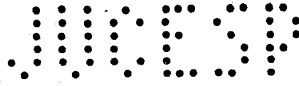
Artigo 7º - *Assembléia Geral.* A Assembléia Geral tem poderes para decidir todas as matérias relativas ao objeto da Companhia, bem como para aprovar quaisquer resoluções ou providências que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento dos interesses sociais. Ressalvadas as exceções previstas em lei, e observado o disposto no Artigo 30, as deliberações da Assembléia Geral serão tomadas por maioria de votos, não se computando as abstenções e os votos em branco.

§1º - *Assembléias Gerais Ordinária e Extraordinária.* A Assembléia Geral Ordinária será realizada nos 4 (quatro) primeiros meses seguintes ao término do exercício social. A Assembléia Geral Extraordinária será realizada sempre que assim exigirem os interesses da Companhia ou nos casos previstos em lei.

§2º - *Mesa Diretora.* A Assembléia Geral será instalada pelo Presidente do Conselho de Administração, o qual presidirá os trabalhos. Na sua ausência, caberá a um outro membro do Conselho de Administração ou a um acionista assumir essa função. O presidente da Assembléia indicará um ou mais secretários.

§3º - *Matérias de Competência da Assembléia Geral.* Sem prejuízo das demais matérias previstas em lei, dependerá da aprovação da Assembléia Geral a prática dos seguintes atos:

(a) instituição de plano de outorga de opção de compra ou subscrição de ações aos seus administradores e empregados;



- (b) saída do Novo Mercado da BM&F BOVESPA (“Novo Mercado”);
- (c) escolha de empresa especializada responsável pela preparação de laudo de avaliação das ações da Companhia, em caso de cancelamento de registro de companhia aberta perante a CVM, saída do Novo Mercado ou na hipótese do Artigo 26 deste Estatuto, dentre as empresas indicadas em lista tríplice pelo Conselho de Administração; e
- (d) deliberação sobre o cancelamento do registro de companhia aberta, conforme previsto no Artigo 31(a) deste estatuto.

CAPÍTULO IV ADMINISTRAÇÃO

Regras Gerais

Artigo 8º - *Administração*. A administração da Companhia competirá ao Conselho de Administração e à Diretoria.

Parágrafo Único - *Reunião Pública*. A Companhia e seus administradores deverão, pelo menos uma vez ao ano, realizar reunião pública com analistas e quaisquer outros interessados, para divulgar informações quanto à situação econômico-financeira, projetos e perspectivas da Companhia.

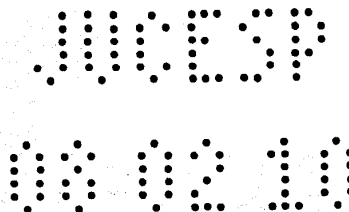
Artigo 9º - *Remuneração dos Administradores*. Caberá à Assembléia Geral fixar a remuneração global dos administradores da Companhia. Na hipótese de fixação de remuneração global pela Assembléia Geral, o Conselho de Administração, nos termos do §1º do Artigo 12 ficará responsável pela distribuição dessa remuneração global entre os membros do Conselho de Administração e da Diretoria.

Conselho de Administração

Artigo 10º - *Número e Mandato*. O Conselho de Administração será formado por 5 (cinco) membros efetivos e igual número de suplentes, com mandato unificado de 2 (dois) anos, observado o disposto no Artigo 40 deste estatuto, sendo permitida a reeleição.

§1º - *Conselheiros Independentes*. Na composição do Conselho de Administração, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos conselheiros deverão ser Conselheiros Independentes, de acordo com o Regulamento do Novo Mercado. Quando, em decorrência da observância desse percentual, resultar número fracionário de conselheiros, proceder-se-á ao arredondamento para o número inteiro: (i) imediatamente superior, quando a fração for igual ou superior a 0,5 (cinco décimos); ou (ii) imediatamente inferior, quando a fração for inferior a 0,5 (cinco décimos).





§2º - Para fins deste Estatuto, considera-se “Conselheiro Independente” o membro do Conselho que: (i) não tiver qualquer vínculo com a Companhia, exceto a participação no capital social; (ii) não for Acionista Controlador (conforme definido no Artigo 24º, §2º, alínea “b” deste Estatuto Social), cônjuge ou parente até segundo grau daquele, não for ou não tiver sido, nos últimos 3 (três) anos, vinculado a companhia ou entidade relacionada ao Acionista Controlador; (iii) não tiver sido, nos últimos 3 (três) anos, empregado ou diretor da Companhia, do Acionista Controlador ou de sociedade controlada pela Companhia; (iv) não for fornecedor ou comprador, direto ou indireto, de serviços e/ou produtos da Companhia, em magnitude que implique perda de independência; (v) não for funcionário ou administrador de sociedade ou entidade que esteja oferecendo ou demandando serviços e/ou produtos à Companhia; (vi) não for cônjuge ou parente até segundo grau de algum administrador da Companhia; (vii) não receber outra remuneração da Companhia além da de conselheiro (proventos em dinheiro oriundos de participação no capital estão excluídos desta restrição). É considerado também Conselheiro Independente aquele eleito mediante faculdade prevista pelo Artigo 141, §4º e §5º da LSA. A qualificação como Conselheiro Independente deverá ser expressamente declarada na ata da assembléia geral que o eleger.

§3º - *Posse*. A posse dos membros do Conselho de Administração estará condicionada à assinatura do termo respectivo, lavrado no Livro de Atas de Reunião do Conselho de Administração, e ao Termo de Anuência dos Administradores a que alude o Regulamento do Novo Mercado.

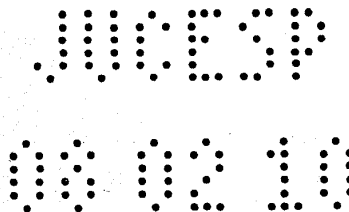
§4º - *Presidente*. O Conselho de Administração terá um Presidente e um Vice-Presidente a serem eleitos dentre seus membros. Caberá ao Vice-Presidente substituir o Presidente em suas ausências.

§5º - *Ausência de Conselheiros*. Em caso de desligamento, renúncia, substituição, impedimento permanente ou qualquer outro evento que resulte na ausência do Conselheiro, a Assembléia Geral será convocada para substituir o membro ausente.

§6º - *Impedimento Temporário*. Conselheiros ausentes podem indicar outro membro do Conselho para atuar como seu representante na reunião, o qual deverá ater-se às instruções de voto recebidas do conselheiro ausente. Caso nenhum outro membro do Conselho tenha sido indicado como representante do conselheiro ausente, caberá ao suplente do referido conselheiro ausente o direito de participar e votar na reunião.

§7º - *Reembolso de Despesas*. A Companhia reembolsará os conselheiros por suas despesas razoáveis (inclusive despesas de viagem e acomodação) em que incorrerem no exercício de seu cargo junto à Companhia, inclusive para comparecimento às reuniões do Conselho e de seus comitês.

Artigo 11º - *Reuniões do Conselho*. O Conselho de Administração reunir-se-á trimestralmente e também sempre que convocado por qualquer conselheiro, mediante aviso transmitido aos demais conselheiros com pelo menos 10 (dez) dias de antecedência da data fixada para a reunião. A ordem do



dia, com inclusão de todas as matérias a serem discutidas na reunião, e toda documentação de apoio razoavelmente necessária que permita a adequada deliberação, serão enviadas aos conselheiros com antecedência mínima de 5 (cinco) dias da data fixada para a reunião. Previamente à realização de qualquer Assembléia Geral que deliberar sobre matérias de competência exclusiva dos Acionistas, o Conselho realizará reunião para discutir as operações em questão.

§1º - *Regularidade da Reunião.* A reunião será considerada regular, mesmo nos casos em que aviso de convocação e/ou ordem do dia não tiverem sido previamente fornecidos em conformidade com o *caput*, se contar com a presença de todos os conselheiros e, ademais, se todos os conselheiros consignarem por escrito na ata da reunião que a falta de entrega da ordem do dia não prejudicou seu voto na reunião.

§2º - *Decisões do Conselho.* As decisões do Conselho em suas reuniões serão tomadas pelo voto da maioria dos membros presentes, observado o disposto no §3º abaixo quanto ao seu comparecimento.

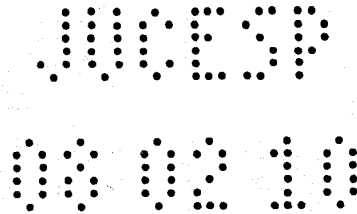
§3º - *Comparecimento a Reuniões.* Os conselheiros poderão participar das reuniões do Conselho de Administração por meio de conferência telefônica, vídeo-conferência ou por qualquer outro meio de comunicação eletrônico que permita a identificação do Conselheiro e a comunicação simultânea com todas as demais pessoas presentes à reunião, sendo considerados presentes à reunião e devendo confirmar seu voto através de declaração por escrito encaminhada ao secretário da reunião por carta, fac-símile ou correio eletrônico logo após o término da reunião. Uma vez recebida a declaração, o secretário da reunião ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do conselheiro.

Artigo 12º - *Aprovação do Conselho.* A celebração pela Companhia dos atos previstos abaixo exigirá a aprovação do Conselho, manifestada em conformidade com os parágrafos a seguir. Sempre que, em razão de situação de conflito de interesses, um ou mais conselheiros não puderem votar em qualquer matéria prevista neste artigo, os votos destes conselheiros em situação de conflito não serão considerados para cálculo do quorum da referida resolução.

§1º - *Competência.* Sem prejuízo de outras matérias previstas em lei ou neste Estatuto, compete ao Conselho de Administração aprovar as seguintes matérias:

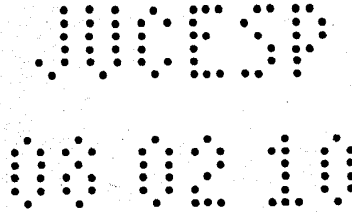
- (i) o aumento do capital social da Companhia e a emissão de bônus de subscrição, em ambos os casos, dentro do limite do capital autorizado da Companhia;
- (ii) operações de qualquer espécie com partes relacionadas, observadas as disposições deste artigo;
- (iii) nomeação e substituição dos auditores independentes ou outros auditores da Companhia;





- (iv) qualquer alteração relevante nas políticas contábeis e práticas de divulgação de informações da Companhia, exceto quando exigido pelos princípios contábeis geralmente aceitos no país ou por força de lei ou ato normativo;
- (v) aprovação do plano de negócios, do orçamento anual operacional e respectivas alterações, bem como de despesas não previstas em orçamento;
- (vi) custos e despesas gerais e administrativas da Companhia acima do previsto no orçamento anual;
- (vii) aquisição de ações de emissão da própria Companhia, a título oneroso, para manutenção em tesouraria ou cancelamento, observada a regulamentação da CVM;
- (viii) assunção de qualquer forma de endividamento ou a constituição de garantias, ônus ou demais direitos securatórios com relação a tal endividamento, ressalvadas as previsões constantes de orçamento anual aprovado previamente pelo Conselho de Administração;
- (ix) liquidação, venda ou refinanciamento de ativos fora do curso normal dos negócios (inclusive, mas sem limitação, venda de todos ou substancialmente todos os ativos da Companhia);
- (x) de acordo com os planos aprovados pela Assembléia Geral, a outorga de opções de compra de ações aos administradores e empregados da Companhia;
- (xi) fixação do montante dos lucros a serem destinados aos administradores e empregados da Companhia;
- (xii) aprovar a constituição ou a extinção de subsidiárias da Companhia e a participação da Companhia no capital de outras sociedades, no País ou no exterior;
- (xiii) aprovação de investimentos em imóveis, nos termos do §2º do Artigo 3º, se tais investimentos representarem, individualmente, um valor equivalente ou superior, na data de tal operação, a R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), corrigidos a partir de 1º de janeiro de 2010 pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), ou outro índice que venha a substituí-lo;
- (xiv) aprovação para que um terceiro torne-se detentor de participação societária em uma sociedade subsidiária na qual a Companhia aloca seus investimentos para realização de seu objeto social;
- (xv) a fixação dos objetivos, políticas e diretrizes básicas para a orientação geral dos negócios da Companhia;
- (xvi) a eleição e destituição dos diretores bem como a fixação de remuneração, títulos e poderes, dentro dos limites estabelecidos pela Assembléia Geral;
- (xvii) a apresentação à Assembléia Geral de proposta para destinação do lucro líquido da Companhia;
- (xviii) A definição de lista tríplice de empresas especializadas em avaliação econômica de empresas, para a preparação de laudo de avaliação das ações da Companhia, em caso de cancelamento de registro de companhia aberta ou saída do Novo Mercado.

§3º - *Matérias de Competência da Assembléia Geral.* O Conselho de Administração deverá manifestar-se previamente sobre toda e qualquer matéria a ser submetida à apreciação da Assembléia Geral, submetendo-lhe sua manifestação favorável ou contrária.



Artigo 13º - *Comitês Consultivos*. O Conselho de Administração poderá deliberar a criação de comitês consultivos, incumbidos de assessorar e orientar os conselheiros. O Conselho de Administração terá poderes para estabelecer a composição desses comitês bem como para fixar suas atribuições e composição.

Diretoria

Artigo 14º - *Diretoria*. Competirá à Diretoria a representação da Companhia e sua regular administração.

§1º - *Composição*. A Diretoria será composta por no mínimo 02 (dois) e no máximo 06 (seis) membros, sendo um Diretor-Presidente, um Diretor Financeiro, o qual cumulará a função de Diretor de Relações com Investidores e os demais, Diretores sem designação específica.

§2º - As atribuições de cada diretor serão fixadas pelo Conselho de Administração quando de sua eleição, na forma do Artigo 143, inciso IV, da LSA.

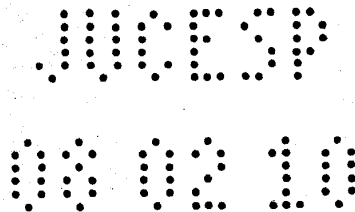
§3º - *Posse*. A posse dos Diretores estará condicionada à assinatura do termo respectivo, lavrado no Livro de Atas de Reunião de Diretoria, e ao Termo de Anuência dos Administradores a que alude o Regulamento do Novo Mercado.

§4º - *Mandato*. Os membros da Diretoria cumprirão mandato de 2 (dois) anos, a menos que o Conselho de Administração fixe mandato de menor duração, sendo permitida a reeleição. O mandato dos diretores será automaticamente prorrogado após sua expiração até que o Conselho de Administração eleja os novos diretores ou delibere a renovação dos mandatos expirados.

Artigo 15º - *Representação da Companhia*. Ressalvados os casos previstos no presente estatuto social, quaisquer atos que importem responsabilidade ou obrigação de qualquer natureza para a Companhia serão firmados por 2 (dois) diretores.

Artigo 16º - *Procurações*. As procurações em nome da Companhia (i) serão outorgadas por 2 (dois) diretores; (ii) conterão descrição pormenorizada dos poderes outorgados; e (iii) terão prazo de duração não superior a 1 (um) ano. Como exceção a essa regra, procurações outorgadas para representação *ad judicium*, representação em procedimentos arbitrais ou representação em processos administrativos da esfera federal, estadual ou municipal, inclusive perante as respectivas autarquias e fundações, poderão ser outorgadas por um único diretor e ter prazo de duração indeterminado.

CAPÍTULO IV EXERCÍCIO SOCIAL E DISTRIBUIÇÃO DE LUCROS



Artigo 17º - *Exercício Social*. O exercício social inicia-se em 1º de janeiro e encerra-se em 31 de dezembro de cada ano.

§1º - Ao final de cada exercício social, a Diretoria fará elaborar, com observância dos preceitos legais pertinentes, as seguintes demonstrações financeiras: (a) balanço patrimonial; (b) demonstração do resultado do exercício; (c) demonstração das mutações do patrimônio líquido; (d) demonstração dos fluxos de caixa; (e) demonstração do valor adicionado; e (f) notas explicativas às demonstrações financeiras.

§2º - Juntamente com as demonstrações financeiras do exercício, o Conselho de Administração apresentará à Assembléia Geral Ordinária proposta sobre a destinação a ser dada ao lucro líquido, com observância do disposto neste Estatuto e na Lei.

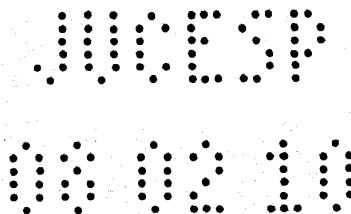
Artigo 18º - *Dividendos*. Os acionistas terão direito a receber, em cada exercício, a título de dividendos, um percentual mínimo obrigatório de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o lucro líquido, com os seguintes ajustes:

- (a) o acréscimo das importâncias resultantes da reversão, no exercício, de reservas para contingências, anteriormente formadas;
- (b) o decréscimo das importâncias destinadas, no exercício, à constituição da reserva legal e de reservas para contingências.
- (c) sempre que o montante do dividendo mínimo obrigatório ultrapassar a parcela realizada do lucro líquido do exercício, a administração poderá propor, e a Assembléia Geral aprovar, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar (Artigo 197 da LSA, com a redação dada pela Lei 10.303/01).

§1º - A Assembléia poderá atribuir aos Administradores uma participação nos lucros, observados os limites legais pertinentes. É condição para pagamento de tal participação a atribuição aos acionistas do dividendo obrigatório a que se refere este artigo.

§2º - A Assembléia pode deliberar, a qualquer momento, distribuir dividendos por conta de reservas de lucros pré-existentes ou de lucros acumulados de exercícios anteriores, assim mantidos por força de deliberação da Assembléia, depois de atribuído em cada exercício, aos acionistas, o dividendo obrigatório a que se refere este artigo.

§3º - A Companhia poderá levantar balanços semestrais ou intermediários. O Conselho de Administração poderá deliberar a distribuição de dividendos a débito da conta de lucro apurado naqueles balanços. O Conselho de Administração poderá, ainda, declarar dividendos intermediários a



débito da conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes naqueles balanços ou no último balanço anual.

§4º - O Conselho de Administração poderá pagar ou creditar juros sobre o capital próprio, *ad referendum* da Assembléia Geral Ordinária que apreciar as demonstrações financeiras relativas ao exercício social em que tais juros foram pagos ou creditados.

Artigo 19º - *Capitalização de Reservas*. A Assembléia Geral poderá deliberar a capitalização de reservas instituídas em balanços semestrais ou intermediários.

Artigo 20º - *Correção Monetária, Juros e Reversão à Companhia*. Os juros sobre o capital próprio bem como os dividendos serão pagos aos acionistas nas ocasiões estipuladas em lei. Somente serão pagos correção monetária e/ou juros sobre tais valores se assim estabelecido pela competente Assembléia Geral ou reunião do Conselho. Os pagamentos de juros sobre o capital próprio ou de dividendos reverterão em favor da Companhia, caso não sejam reclamados pelos acionistas dentro de 3 (três) anos a contar da data fixada para o respectivo pagamento.

CAPÍTULO V CONSELHO FISCAL

Artigo 23º - *Conselho Fiscal*. O Conselho Fiscal é de caráter não permanente e será, instalado mediante solicitação dos acionistas, na forma da lei. Quando instalado, o Conselho Fiscal será composto por 3 (três) membros efetivos e igual número de suplentes, os quais exercerão seus cargos até a primeira Assembléia Geral Ordinária que se realizar após a sua eleição, e poderão ser reeleitos.

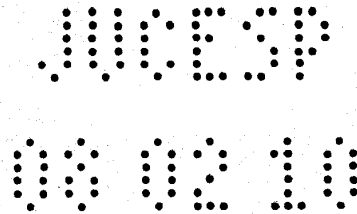
§1º - Os membros do Conselho Fiscal serão investidos nos seus cargos mediante assinatura do termo de posse no livro de atas das reuniões do Conselho Fiscal e do Termo de Anuência dos Membros do Conselho Fiscal a que alude o Regulamento do Novo Mercado.

§2º - A remuneração dos membros do Conselho Fiscal será fixada pela Assembléia Geral Ordinária.

§3º - As atribuições do Conselho Fiscal serão aquelas atribuídas por lei.

CAPÍTULO VI ALIENAÇÃO DO CONTROLE, CANCELAMENTO DE REGISTRO DE COMPANHIA ABERTA E SAÍDA DO NOVO MERCADO

Artigo 24º - A alienação do Controle acionário da Companhia, direta ou indiretamente, tanto por meio de uma única operação, quanto por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob condição,



suspensiva ou resolutiva, de que o adquirente do Controle se obrigue a efetivar oferta pública de aquisição das demais ações dos outros acionistas da Companhia, observando as condições e os prazos previstos na legislação vigente e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado ao Acionista Controlador Alienante.

§1º- A oferta pública referida neste Artigo também será exigida:

(a) quando houver cessão onerosa de direitos de subscrição ou opção de aquisição de ações ou outros títulos ou direitos relativos a valores mobiliários conversíveis em ações, ou que dêem direito à sua subscrição ou aquisição, conforme o caso, que venha a resultar na alienação do Controle da Companhia; e

(b) em caso de alienação do controle de sociedade(s) que detenha(m) o Poder de Controle da Companhia, sendo que, nesse caso, o Acionista Controlador Alienante ficará obrigado a declarar à BM&FBOVESPA. o valor atribuído à Companhia nessa alienação e anexar documentação que o comprove.

§2º - Para fins deste Estatuto Social, os termos com iniciais maiúsculas terão os seguintes significados:

(a) “Acionista Adquirente” significa qualquer pessoa (incluindo, sem limitação, qualquer pessoa natural ou jurídica, fundo de investimento, condomínio, carteira de títulos, universalidade de direitos, ou outra forma de organização, residente, com domicílio ou com sede no Brasil ou no exterior), ou Grupo de Acionistas;

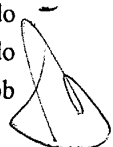
(b) “Acionista Controlador” tem o significado que lhe é atribuído no Regulamento do Novo Mercado;

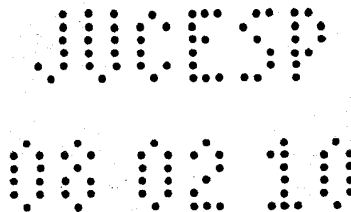
(c) “Acionista Controlador Alienante” tem o significado que lhe é atribuído no Regulamento do Novo Mercado;

(d) “Ações em Circulação” tem o significado que lhe é atribuído no Regulamento do Novo Mercado;

(e) “Controle” (bem como seus termos correlatos, “Poder de Controle”, “Controlador”, “sob Controle comum” ou “Controlada”) significa o poder efetivamente utilizado para dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da Companhia, de forma direta ou indireta, de fato ou de direito. Há presunção relativa de titularidade do Controle em relação à pessoa ou ao grupo de pessoas vinculado por acordo de acionistas ou sob controle comum (“grupo de controle”) que seja titular de ações que lhe tenham assegurado a maioria absoluta dos votos dos acionistas presentes nas três últimas assembleias gerais da Companhia, ainda que não seja titular das ações que lhe assegurem a maioria absoluta do capital votante.

(f) “Controle Difuso” - significa o Poder de Controle exercido por acionista detentor de menos de 50% (cinquenta por cento) do capital social. Significa, ainda, o Poder de Controle quando exercido por acionistas que, em conjunto, sejam detentores de percentual superior a 50% (cinquenta por cento) do capital social e que cada acionista detenha individualmente menos de 50% (cinquenta por cento) do capital social, desde que estes acionistas não sejam signatários de acordo de votos, não estejam sob controle comum e nem atuem representando um interesse comum.





(g) “Derivativos” – significa quaisquer derivativos liquidáveis em ações de emissão da Companhia e/ou mediante pagamento em moeda corrente, negociados em bolsa, mercado organizado ou privadamente, que sejam referenciados em ações ou qualquer outro valor mobiliário de emissão da Companhia.

(h) “Grupo de Acionistas” - significa o grupo de duas ou mais pessoas que sejam (a) vinculadas por contratos ou acordos de qualquer natureza, inclusive acordo de acionistas, orais ou escritos, seja diretamente ou por meio de sociedades Controladas, Controladoras ou sob Controle comum; ou (b) entre os quais haja relação de Controle, seja direta ou indiretamente; ou (c) que estejam sob Controle comum; ou (d) que atuem representando interesse comum. Incluem-se, sem limitação, nos exemplos de pessoa representando um interesse comum (i) uma pessoa que detenha, direta ou indiretamente, uma participação societária igual ou superior a 15% (quinze por cento) do capital social da outra pessoa; e (ii) duas pessoas que tenham um terceiro investidor em comum que detenha, direta ou indiretamente, uma participação societária igual ou superior a 15% (quinze por cento) do capital social das duas pessoas. Quaisquer *joint-ventures*, fundos ou clubes de investimento, fundações, associações, *trusts*, condomínios, cooperativas, carteiras de títulos, universalidades de direitos, ou quaisquer outras formas de organização ou empreendimento, constituídos no Brasil ou no exterior, serão considerados parte de um mesmo Grupo de Acionistas sempre que duas ou mais entre tais entidades: (x) forem administradas ou geridas pela mesma pessoa jurídica ou por partes relacionadas a uma mesma pessoa jurídica; ou (y) tenham em comum a maioria de seus administradores.

(i) “Outros Direitos de Natureza Societária” significa (i) usufruto ou fideicomisso sobre as ações de emissão da Companhia, (ii) opções de compra, subscrição ou permuta, a qualquer título, que possam resultar na aquisição de ações de emissão da Companhia; ou (iii) qualquer outro direito que lhe assegure, de forma permanente ou temporária, direitos políticos ou patrimoniais de acionista sobre ações de emissão da Companhia.

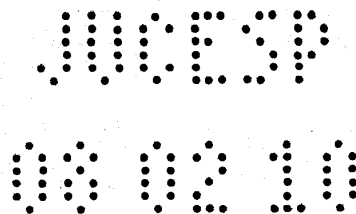
(j) “Valor Econômico” tem o significado que lhe é atribuído no Regulamento do Novo Mercado.

Artigo 25º Aquele que já detiver ações da Companhia, Derivativos ou Outros Direitos de Natureza Societária e que venha a adquirir o seu Poder de Controle, em razão de contrato particular de compra de ações celebrado com o Acionista Controlador, envolvendo qualquer quantidade de ações, estará obrigado a:

(a) efetivar a oferta pública referida no Artigo anterior;

(b) ressarcir os acionistas dos quais tenha comprado ações em bolsa de valores nos 6 (seis) meses anteriores à data da alienação do Controle, a quem deverá pagar a diferença entre o preço pago ao Acionista Controlador Alienante e o valor pago em bolsa por ações da Companhia neste período, devidamente atualizado até a data do pagamento pelo IGP-M/FGV; e

(c) tomar medidas cabíveis para recompor o percentual mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das ações da Companhia em circulação, dentro dos 6 (seis) meses subsequentes à aquisição do Controle.



Artigo 26º - Qualquer Acionista Adquirente, que adquira ou se torne titular de ações de emissão da Companhia, em quantidade igual ou superior a 20% (vinte por cento) do total de ações de emissão da Companhia deverá, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da data de aquisição ou do evento que resultou na titularidade de ações em quantidade igual ou superior a 20% (vinte por cento) do total de ações de emissão da Companhia, realizar ou solicitar o registro de, conforme o caso, uma oferta pública de aquisição (“OPA”) da totalidade das ações de emissão da Companhia, observando-se o disposto na regulamentação aplicável da CVM, o Regulamento do Novo Mercado, outros regulamentos da BM&FBOVESPA e os termos deste Artigo.

§1º - A OPA deverá ser: (i) dirigida indistintamente a todos os acionistas da Companhia; (ii) efetivada em leilão a ser realizado na BM&FBOVESPA; (iii) lançada pelo preço determinado de acordo com o previsto no §2º deste Artigo; e (iv) paga à vista, em moeda corrente nacional, contra a aquisição na OPA de ações de emissão da Companhia.

§2º - O preço de aquisição na OPA de cada ação de emissão da Companhia não poderá ser inferior a 110% do seu Valor Econômico, definido em laudo de avaliação elaborado de acordo com o disposto e seguindo os procedimentos previstos no Artigo 30º deste estatuto.

§3º - A realização da OPA mencionada no caput deste artigo não excluirá a possibilidade de outro acionista da Companhia, ou, se for o caso, a própria Companhia, formular uma OPA concorrente, nos termos da regulamentação aplicável.

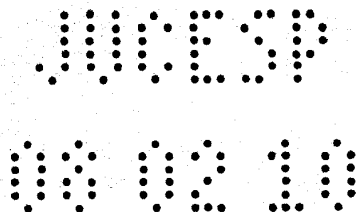
§4º - A realização da OPA mencionada no caput deste artigo poderá ser dispensada mediante voto favorável de acionistas reunidos em assembleia geral especialmente convocada para este fim, observadas as seguintes regras:

(i) a referida assembleia geral será instalada, em primeira convocação, com a presença de acionistas representando mais da metade do capital, e em segunda convocação com acionistas que representem mais de 30% (trinta por cento) do capital da Companhia;

(ii) a dispensa de realização da OPA será considerada aprovada com o voto da maioria simples dos acionistas presentes, seja em primeira ou segunda convocação (iii) não serão computadas as ações detidas pelo Acionista Adquirente para fins de determinação do quorum de instalação, conforme item “i” acima, ou do quorum de deliberação, conforme item “ii” acima; e

(iv) O Acionista Adquirente está proibido de votar na assembleia.

§5º - O Acionista Adquirente estará obrigado a atender as eventuais solicitações ou as exigências da CVM relativas à OPA, dentro dos prazos máximos prescritos na regulamentação aplicável.



§6º - Na hipótese do Acionista Adquirente não cumprir com as obrigações impostas por este Artigo, inclusive no que concerne ao atendimento dos prazos máximos (i) para a realização ou solicitação do registro da OPA, ou (ii) para atendimento das eventuais solicitações ou exigências da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, o Conselho de Administração da Companhia convocará Assembléia Geral Extraordinária, na qual o Acionista Adquirente não poderá votar, para deliberar a suspensão do exercício dos direitos do Acionista Adquirente que não cumpriu com qualquer obrigação imposta por este artigo, conforme disposto no Artigo 120 da LSA.

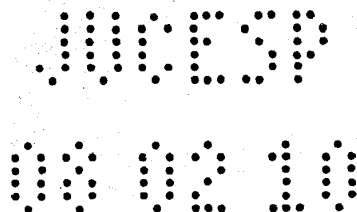
§7º - Qualquer Acionista Adquirente que adquira ou se torne titular de outros direitos, inclusive (i) Outros Direitos de Natureza Societária sobre quantidade igual ou superior a 20% (vinte por cento) do total de ações de emissão da Companhia, ou que possam resultar na aquisição de ações de emissão da Companhia em quantidade igual ou superior a 20% (vinte por cento) do total de ações de emissão da Companhia, ou (ii) Derivativos (a) que dêem direito a ações da Companhia representando 20% (vinte por cento) ou mais das ações da Companhia, ou (b) que dêem direito ao recebimento de valor correspondente a 20% (vinte por cento) ou mais das ações da Companhia estará obrigado igualmente a, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da data de tal aquisição ou do evento a realizar ou solicitar o registro, conforme o caso, de uma OPA, nos termos descritos neste Artigo 26º.

§8º - As obrigações constantes do artigo 254-A da LSA e dos artigos 24º e 25º deste Estatuto Social não excluem o cumprimento pelo Acionista Adquirente das obrigações constantes deste artigo.

§9º - O disposto neste Artigo 26º não se aplica na hipótese de uma pessoa tornar-se titular de ações de emissão da Companhia em quantidade superior a 20% (vinte por cento) do total das ações de sua emissão em decorrência (i) da incorporação de uma outra sociedade pela Companhia, (ii) da incorporação de ações de uma outra sociedade pela Companhia (iii) do cancelamento de ações em tesouraria, ou (iv) da subscrição de ações da Companhia, realizada em uma única emissão primária, que tenha sido aprovada em Assembléia Geral de Acionistas da Companhia, convocada pelo seu Conselho de Administração, e cuja proposta de aumento de capital tenha determinado a fixação do preço de emissão das ações com base em valor econômico obtido a partir de um laudo de avaliação econômico-financeiro da Companhia realizada por instituição ou empresa especializada com experiência comprovada em avaliação de companhias abertas.

§10º - Para fins do cálculo do percentual de 20% (vinte por cento) do total de ações de emissão da Companhia descrito no caput deste artigo, não serão computados os acréscimos involuntários de participação acionária resultantes de cancelamento de ações em tesouraria ou de redução do capital social da Companhia com o cancelamento de ações.

Artigo 27º - A Companhia não registrará em seus livros:



(a) quaisquer transferências de propriedade de suas ações para o(s) comprador(es) do Poder de Controle ou para aqueles que vierem a deter o Poder de Controle enquanto este(s) acionista(s) não subscrever(em) o Termo de Anuência dos Controladores a que alude o Regulamento do Novo Mercado; e (b) Acordo de Acionistas que disponha sobre o exercício do Poder de Controle enquanto seus signatários não subscreverem o Termo de Anuência dos Controladores referidos na alínea “a” acima.

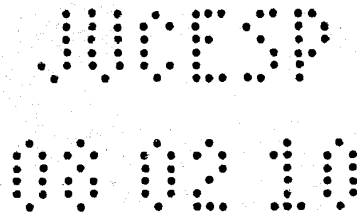
Artigo 28º Na OPA a ser efetivada pelo Acionista Controlador ou pela Companhia para o cancelamento do registro de companhia aberta, o preço mínimo a ser ofertado deverá corresponder ao Valor Econômico apurado em laudo de avaliação de que trata o Artigo 30º deste Estatuto Social.

Artigo 29º - A saída da Companhia do Novo Mercado deverá ser aprovada em Assembléia Geral.

Parágrafo Único - Caso seja deliberada a saída do Novo Mercado, seja para que as ações passem a ser registradas para negociação fora do Novo Mercado, ou seja, por operação de reorganização societária da qual a companhia resultante não seja admitida para negociação no Novo Mercado, o(s) acionista(s) que detiver(em) o Poder de Controle da Companhia deverá(ão) efetivar oferta pública de aquisição das ações pertencentes aos demais acionistas da Companhia, no mínimo, pelo Valor Econômico das ações, apurado em laudo de avaliação de que trata o Artigo 30º deste Estatuto Social, observadas, em ambos os casos, as condições previstas na legislação vigente e no Regulamento do Novo Mercado.

Artigo 30º - O laudo de avaliação mencionado nos Artigos 26º, 28º e 29º deste Estatuto Social deverá ser elaborado por instituição ou empresa especializada, com experiência comprovada e independência quanto ao poder de decisão da Companhia, de seus administradores e controladores, devendo o laudo também satisfazer os requisitos do Artigo 8º, §1º da LSA, e conter a responsabilidade prevista no Artigo 8º, §6º da LSA. A escolha da instituição ou empresa especializada responsável pela determinação do Valor Econômico da Companhia é de competência privativa da assembléia geral, a partir da apresentação, pelo Conselho de Administração, de lista triplíce, devendo a respectiva deliberação, não se computando os votos em branco, ser tomada por maioria dos votos dos acionistas representantes das Ações em Circulação presentes na assembléia geral que deliberar sobre o assunto que, se instalada em primeira convocação, deverá contar com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) do total de Ações em Circulação ou que, se instalada em segunda convocação, poderá contar com a presença de qualquer número de acionistas representantes das Ações em Circulação. Os custos de elaboração do laudo deverão ser suportados integralmente pelo ofertante.

Artigo 31º - Caso haja Controle Difuso:



(a) sempre que for aprovado, em Assembléia Geral, o cancelamento de registro de companhia aberta, a oferta pública de aquisição de ações deverá ser efetivada pela própria Companhia, sendo que, neste caso, a Companhia somente poderá adquirir as ações de titularidade dos acionistas que tenham votado a favor do cancelamento de registro na deliberação em Assembléia Geral após ter adquirido as ações dos demais acionistas que não tenham votado a favor da referida deliberação e que tenham aceitado a referida oferta pública;

(b) sempre que for aprovada, em Assembléia Geral, a saída do Novo Mercado, seja por registro para negociação das ações fora do Novo Mercado, seja por reorganização societária conforme previsto no Artigo 29º deste Estatuto Social, a oferta pública de aquisição de ações deverá ser efetivada pelos acionistas que tenham votado a favor da respectiva deliberação em Assembléia Geral.

Artigo 32º - Na hipótese de haver Controle Difuso e a BM&FBOVESPA determinar que as cotações dos valores mobiliários de emissão da Companhia sejam divulgadas em separado ou que os valores mobiliários emitidos pela Companhia tenham a sua negociação suspensa no Novo Mercado em razão do descumprimento de obrigações constantes do Regulamento do Novo Mercado, o Presidente do Conselho de Administração deverá convocar, em até 02 (dois) dias da determinação, computados apenas os dias em que houver circulação dos jornais habitualmente utilizados pela Companhia, uma Assembléia Geral Extraordinária para substituição de todo o Conselho de Administração.

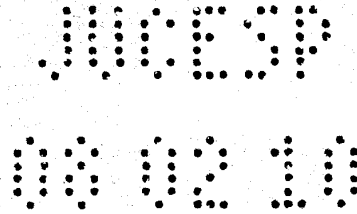
§1º - Caso a Assembléia Geral Extraordinária referida no *caput* deste Artigo não seja convocada pelo Presidente do Conselho de Administração no prazo estabelecido, a mesma poderá ser convocada por acionista da Companhia.

§2º - O novo Conselho de Administração eleito na Assembléia Geral Extraordinária referida no *caput* e no Parágrafo 1º deste Artigo deverá sanar o descumprimento das obrigações constantes do Regulamento do Novo Mercado no menor prazo possível ou em novo prazo concedido pela BM&FBOVESPA para esse fim, o que for menor.

Artigo 33 - Na hipótese de haver Controle Difuso e a saída da Companhia do Novo Mercado ocorrer em razão do descumprimento de qualquer obrigação constante do Regulamento do Novo Mercado:

(a) caso o descumprimento decorra de deliberação em Assembléia Geral, a oferta pública de aquisição de ações deverá ser efetivada pelos acionistas que tenham votado a favor da deliberação que implique o descumprimento; e

(b) caso o descumprimento decorra de ato ou fato da administração da Companhia, esta deverá efetivar oferta pública de aquisição de ações para cancelamento de registro de companhia aberta dirigida a todos os acionistas da Companhia. Caso seja deliberada em Assembléia Geral a manutenção do registro de companhia aberta da Companhia, a oferta pública de aquisição deverá ser efetivada pelos acionistas que tenham votado a favor dessa deliberação.



Artigo 34º - É facultada a formulação de uma única oferta pública de aquisição, visando a mais de uma das finalidades previstas neste Capítulo VII, no Regulamento do Novo Mercado ou na regulamentação emitida pela CVM, desde que seja possível compatibilizar os procedimentos de todas as modalidades de oferta pública de aquisição e não haja prejuízo para os destinatários da oferta e seja obtida a autorização da CVM quando exigida pela legislação aplicável.

Artigo 35º - A Companhia ou os acionistas responsáveis pela realização da oferta pública de aquisição prevista neste Capítulo VII, no Regulamento do Novo Mercado ou na regulamentação emitida pela CVM poderão assegurar sua efetivação por intermédio de qualquer acionista, terceiro e, conforme o caso, pela Companhia. A Companhia ou o acionista, conforme o caso, não se eximem da obrigação de realizar a oferta pública de aquisição até que seja concluída com observância das regras aplicáveis.

Parágrafo Único - Não obstante o previsto nos Artigos 34º e 35º deste Estatuto Social, as disposições do Regulamento do Novo Mercado prevalecerão nas hipóteses de prejuízo dos direitos dos destinatários das ofertas mencionadas nos referidos Artigos.

Artigo 36º - Todo acionista ou Grupo de Acionistas é obrigado a divulgar, mediante comunicação ao Diretor de Relações com Investidores da Companhia, na qual deverão constar as informações previstas no Artigo 12 da Instrução CVM nº 358/2002, a aquisição de ações, que somadas às já possuídas, superem 5% (cinco por cento) do capital da Companhia, assim como, após atingido tal percentual, a aquisição de ações que correspondam a mais 2,5% (dois e meio por cento) do capital da Companhia ou múltiplos de tal percentual.

§1º - Adicionalmente ao disposto no *caput* deste parágrafo, a partir da data em que o Controle da Companhia passe a ser qualificado como Controle Difuso, qualquer Acionista Adquirente que atingir, direta ou indiretamente, participação em Ações em Circulação igual ou superior a 5% (cinco por cento) do capital social da Companhia, e que deseje realizar uma nova aquisição de Ações em Circulação, estará obrigado a (i) realizar cada nova aquisição na BM&FBOVESPA, vedada a realização de negociações privadas ou em mercado de balcão; (ii) previamente a cada nova aquisição, comunicar por escrito ao Diretor de Relações com Investidores da Companhia e ao Diretor do pregão da BM&FBOVESPA por meio da sociedade corretora a ser utilizada para adquirir as ações, a quantidade de Ações em Circulação que pretende adquirir, com antecedência mínima de 03 (três) dias úteis da data prevista para a realização da nova aquisição de ações, de tal modo que o diretor de pregão da BM&FBOVESPA possa previamente convocar um leilão de compra a ser realizado em pregão da BM&FOVESPA do qual possam participar terceiros interferentes e/ou eventualmente a própria Companhia, observados sempre os termos da legislação vigente, em especial a regulamentação da CVM e os regulamentos da BM&FBOVESPA aplicáveis.

§2º - Na hipótese do Acionista Adquirente não cumprir com as obrigações impostas por este Artigo, o Conselho de Administração da Companhia convocará Assembléia Geral Extraordinária, na qual o

JUL 2010

Acionista Adquirente não poderá votar, para deliberar sobre a suspensão do exercício dos direitos do Acionista Adquirente, conforme disposto no Artigo 120 da LSA, sem prejuízo da responsabilidade do Acionista Adquirente por perdas e danos causados aos demais acionistas em decorrência do descumprimento das obrigações impostas por este Artigo.

Artigo 37º - Os casos omissos neste Estatuto Social serão resolvidos pela Assembléia Geral e regulados de acordo com o que preceitua a LSA.

CAPÍTULO VI ARBITRAGEM

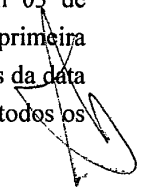
Artigo 38º - *Arbitragem.* A Companhia, seus acionistas, seus administradores e membros do Conselho Fiscal obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na LSA, no Estatuto Social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Contrato de Participação do Novo Mercado e do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado, instituída pela BM&FBOVESPA, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado da BM&F BOVESPA, de acordo com seu respectivo Regulamento de Arbitragem, podendo as partes, nos termos deste mesmo Regulamento, escolher em comum acordo outra câmara ou centro de arbitragem para resolver seus litígios.

CAPÍTULO VII LIQUIDAÇÃO

Artigo 39º - *Liquidação.* A Companhia será liquidada nos casos previstos em lei ou por deliberação da Assembléia Geral nesse sentido, cabendo à Assembléia Geral a escolha do liquidante.

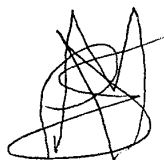
CAPÍTULO VIII DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Artigo 40º - Conforme facultado pelo item 4.4.1 do Regulamento de Novo Mercado, os mandatos dos membros do Conselho de Administração eleitos em Assembléia Geral Extraordinária em 03 de fevereiro de 2010, cuja posse está condicionada ao Anúncio de Início de Distribuição da primeira oferta pública de distribuição de ações da Companhia, será unificado de 3 (três) anos, contados da data de publicação do referido Anúncio de Início, desde que haja Controle Difuso. O mandato de todos os



10059
00 02 10

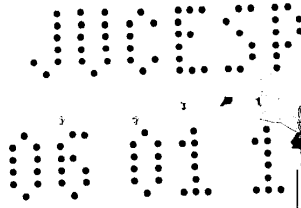
conselheiros a partir do término do mandato do primeiro conselho eleito na forma deste Artigo será de 2 (dois anos), conforme estabelecido no Artigo 10, acima.



[página intencionalmente deixada em branco]

- Ata de Reunião do Conselho de Administração da Companhia, realizada em 21 de dezembro de 2009, na qual foi autorizada a realização da Oferta

[página intencionalmente deixada em branco]



JUCESP PROTOCOLO
2.235.499/09-0



BR PROPERTIES S.A.
CNPJ/MF nº 06.977.751/0001-49 e NIRE 35300316592
COMPANHIA ABERTA DE CAPITAL AUTORIZADO

Ata de Reunião do Conselho de Administração

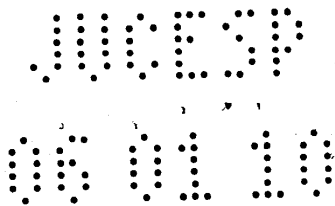
1. DATA, HORA E LOCAL: 21 de dezembro de 2009, às 8:00 horas, na sede social da Companhia, na Rua Funchal, nº 418, 15º andar, conj. 1502, na Cidade e Estado de São Paulo.

2. PRESENÇA E CONVOCACÃO: Presentes a totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia, sendo que os conselheiros participaram da reunião por meio de conferência telefônica, conforme facultado pelo art. 11, § 3º do Estatuto Social da Companhia. Nos termos do art. 11, §1º do Estatuto Social, tendo em vista a presença da totalidade dos conselheiros, a presente reunião é considerada regular.

3. MESA: Presidente da Reunião: Marcio Tabatchnik Trigueiro; Secretário: Pedro Marcio Daltro dos Santos.

4. ORDEM DO DIA: deliberar sobre: **(i)** a autorização para a Diretoria da Companhia tomar todas as providências e praticar todos os atos necessários à realização de distribuição pública primária e secundária de ações de emissão da Companhia ("Ações Ordinárias"), mediante oferta pública registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"); **(ii)** a ratificação de todos os demais atos já praticados pela Diretoria da Companhia com vistas à realização da distribuição pública mencionada no item (i) acima; **(iii)** a forma de colocação das Ações Ordinárias a serem distribuídas; **(iv)** a exclusão do direito de preferência dos acionistas da Companhia na subscrição das novas ações; **(v)** os direitos que as Ações Ordinárias a serem emitidas conferirão a seus titulares; e **(vi)** a contratação de empresas para prestação de serviços profissionais em conexão com a distribuição pública das Ações mencionadas no item (i) acima.

5. DELIBERAÇÕES: após detida análise das matérias da pauta, foram tomadas, por unanimidade, as seguintes deliberações: **(i)** autorizar a Diretoria, desde já, a tomar todas as providências e praticar todos os atos necessários à realização de distribuição pública primária e secundária de Ações Ordinárias de emissão da Companhia, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal a ser realizada por meio de oferta registrada junto à CVM. Para tanto, a Diretoria está investida de plenos poderes para, desde já, tomar todas as providências e praticar todo e qualquer ato necessário à realização da Oferta, em especial, dos poderes de representação da Companhia perante a CVM, Banco Central do Brasil e BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA"), podendo praticar ou fazer com que sejam praticados, quando necessários, quaisquer atos e/ou negociar e firmar quaisquer contratos, comunicações, notificações, certificados, documentos ou instrumentos que considerar necessários ou apropriados para a realização da distribuição pública, incluindo, os Prospectos a serem arquivados na CVM, o Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da BR Properties S.A., o Contrato de Prestação de Serviços de Estabilização de Preço de Ações Ordinárias de Emissão de BR Properties S.A. e o *Contrato de Colocação Internacional*; **(ii)** ratificar todos os demais atos já praticados pela Diretoria da Companhia com vistas à distribuição pública mencionada no item (i) acima; **(iii)** aprovar a colocação das ações objeto do aumento de capital mediante oferta pública no Brasil, em mercado de balcão não organizado, de acordo com a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400"), incluindo esforços de colocação de Ações Ordinárias nos Estados Unidos da América exclusivamente junto a investidores institucionais qualificados conforme definidos na Regra 144A do *Securities Act* de 1933 dos Estados Unidos da América e alterações



posteriores ("Securities Act"), e junto a investidores residentes em países que não os Estados Unidos da América e o Brasil, nos termos do Regulamento S do *Securities Act*, que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, e na Instrução da CVM nº 325, de 27 de janeiro de 2000, conforme alteradas, de acordo com a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor estrangeiro, pelo procedimento descrito em Aviso ao Mercado a ser publicado pela Companhia a respeito da Oferta, bem como no prospecto preliminar e nos demais documentos da oferta, de acordo com o disposto nos artigos 33, §3º e 24 da Instrução CVM 400, e submetida a registro na CVM; **(iv)** consignar que o aumento de capital a ser deliberado oportunamente será feito com exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia na subscrição das novas ações, em conformidade com o disposto no artigo 172 da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, e nos termos do Estatuto Social da Companhia; **(v)** aprovar a outorga aos titulares das Ações Ordinárias objeto do aumento de capital, a partir da data de sua emissão, dos mesmos direitos conferidos pelo Estatuto Social da Companhia e pela legislação aplicável às Ações Ordinárias existentes, inclusive atribuição de dividendos e outros benefícios que vierem a ser declarados pela Companhia a partir da data de liquidação da Oferta; e **(vi)** ratificar todos os atos já praticados pela Diretoria da Companhia com vistas à Oferta, inclusive a contratação dos Coordenadores para coordenar a referida distribuição, bem como dos Agentes de Colocação Internacional para realizar o esforço de colocação das Ações Ordinárias no exterior, dos assessores legais Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados e Davis Polk & Wardwell LLP e dos auditores independentes Ernst & Young Auditores Independentes S.S.

6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, a reunião foi encerrada e a presente ata foi lavrada, lida, aprovada e assinada por todos os presentes. Presidente da Reunião: Marcio Tabatchnik Trigueiro; Secretário: Pedro Marcio Daltro dos Santos.

Confere com o original lavrado em livro próprio.

São Paulo, 21 de dezembro de 2009.

Pedro Marcio Daltro dos Santos
Secretário



- Minuta da Ata de Reunião do Conselho de Administração da Companhia, na qual será aprovado o aumento de capital social, a fixação do Preço por Ação, a aprovação do Prospecto Definitivo e do *Offering Memorandum* e a autorização para a Diretoria praticar todos e quaisquer atos necessários

[página intencionalmente deixada em branco]

BR PROPERTIES S.A.
CNPJ/MF nº 06.977.751/0001-49 e NIRE 35300316592
COMPANHIA ABERTA DE CAPITAL AUTORIZADO

Ata de Reunião do Conselho de Administração

1. DATA, HORA E LOCAL: [•] de [•] de 2010, às [•] horas, na sede social da Companhia, na Rua Funchal, nº 418, 15º andar, conj. 1502, na Cidade e Estado de São Paulo.

2. PRESENÇA E CONVOCAÇÃO: Presentes a totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia, sendo que os conselheiros participaram da reunião por meio de conferência telefônica, conforme facultado pelo §3º do art. 11 do Estatuto Social da Companhia. Nos termos do §1º do art. 11 do Estatuto Social, tendo em vista a presença da totalidade dos conselheiros, a presente reunião é considerada regular.

3. MESA: Presidente da Reunião: Marcio Tabatchnik Trigueiro; Secretário: Pedro Marcio Daltro dos Santos.

4. ORDEM DO DIA: deliberar sobre: **(i)** a aprovação do aumento do capital social da Companhia mediante emissão de ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, de emissão da Companhia ("Ações"), mediante distribuição pública, dentro do limite do capital autorizado, com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia na subscrição, nos termos do artigo 172, inciso I da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e alterações posteriores ("Lei das Sociedades por Ações"); **(ii)** a fixação do preço de emissão das Ações e a justificativa do critério de fixação do preço; **[(iii)]** a aprovação da concessão de opção de distribuição de lote suplementar de ações, nos termos do art. 24 da Instrução CVM 400/03; **(iv)** a forma de integralização e colocação das Ações; **(v)** a aprovação do Prospecto Definitivo e do *Offering Circular* relativos à distribuição pública referida no item (i) acima; e **(vi)** a autorização para a Diretoria praticar todos e quaisquer atos necessários, bem como assinar os contratos relacionados à consecução do aumento de capital mediante distribuição pública referido no item (i) acima.

5. DELIBERAÇÕES: após detida análise das matérias da pauta, foram tomadas, por unanimidade, as seguintes deliberações: **(i)** aprovou-se o aumento do capital social da Companhia, que passará de R\$ [•] ([•] reais) para R\$ [•] ([•]), um aumento, portanto, no montante de R\$ [•] ([•] reais), mediante a emissão para subscrição pública de [•] ([•]) Ações, dentro do limite do capital autorizado, com exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia na sua subscrição, em conformidade com o disposto no artigo 172, inciso I da Lei das Sociedades por Ações, e nos termos do parágrafo 1º do artigo 11º do Estatuto Social da Companhia, sendo que as Ações objeto do aumento de capital serão objeto de distribuição pública no Brasil, a ser coordenada pelo Banco Itaú BBA S.A. ("Coordenador Líder"), Banco Bradesco BBI S.A. ("Bradesco BBI"), Goldman Sachs do Brasil Banco Múltiplo S.A. ("Goldman Sachs"), e o Banco Santander (Brasil) S.A. ("Santander" e, em conjunto com o Coordenador Líder, com o Bradesco BBI e com o Goldman Sachs, "Coordenadores"), em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400"), em mercado de balcão não organizado, incluindo esforços de colocação de Ações no exterior a serem realizados por Itaú USA Securities Inc., Bradesco Securities Inc., Goldman, Sachs & Co. e Santander Investment Securities Inc., em conjunto. ("Agentes de Colocação Internacional"), a serem adquiridas por investidores institucionais estrangeiros, qualificados no termo da Resolução nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, e alterações posteriores, do Conselho Monetário Nacional, com base nas isenções de registro previstas no *Securities Act* ("Oferta"); **(ii)** fixou-se o preço de emissão das Ações em R\$[•] ([•]) por Ação, dos quais R\$ R\$[•] ([•]) por ação serão destinados à conta de capital social e R\$[•] ([•]) por ação para a conta de reserva de capital. O preço de emissão das Ações foi fixado após (a) a efetivação dos pedidos de reserva pelos investidores não institucionais no Período de Reserva (conforme definido abaixo) e (b) a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo) realizado pelos Coordenadores, em consonância com o disposto no artigo 170, da Lei das Sociedades por Ações, tendo como parâmetro (i) a efetivação dos Pedidos de Reserva no Período de Reserva e no Período de Reserva para Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definidos); e (ii) a conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimento junto a Investidores Institucionais, a ser realizado no Brasil, pelos Coordenadores, em conformidade com os artigos 23, parágrafo 1º e 44 da Instrução CVM 400 ("Procedimento de *Bookbuilding*"), o qual reflete o valor pelo qual os investidores apresentam suas intenções de compra das Ações no contexto da oferta pública primária, sendo, portanto, o critério mais apropriado para determinar o preço justo das Ações a serem emitidas pela Companhia; **[(iii)]** aprovou-se a concessão, ao Coordenador Líder, de opção de aquisição de um lote suplementar equivalente a até 15% (quinze por cento) das

Ações emitidas nos termos do item (ii) acima, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400 (“Ações Suplementares”), exclusivamente para atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta, conforme opção para distribuição a concedida pela Companhia ao Coordenador Líder;] **(iv)** aprovou-se a forma de integralização das Ações, que deverá ser feita à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente do País e a forma de colocação das Ações, que deverá ser feita em mercado de balcão não-organizado, sob o procedimento descrito no Aviso ao Mercado publicado em [•], nos termos do disposto no artigo 33, §3º da Instrução CVM 400, tendo sido concedido aos investidores não institucionais prazo para a realização dos pedidos de reserva de subscrição das Ações, nas condições descritas no referido Aviso ao Mercado, sendo que as Ações de emissão da Companhia que não tiverem sido objeto de pedidos de reserva de subscrição durante o Período de Reserva serão destinadas à colocação pública a investidores institucionais, pelas instituições financeiras coordenadas pelo Coordenador Líder; **(v)** aprovou-se o Prospecto Definitivo e o *Offering Circular* a serem utilizados na Oferta; e **(vi)** autorizou-se a Diretoria da Companhia a praticar todo e qualquer ato necessário à consecução da Oferta, bem como a assinatura de todos e quaisquer contratos e documentos necessários à sua realização, incluindo, mas não se limitando ao Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Garantia Firme de Liquidação e Distribuição de Ações Ordinárias de Emissão de BR Properties S.A., o Contrato de Prestação de Serviços de Estabilização de Preço de Ações Ordinárias de Emissão de BR Properties S.A., o Contrato de Prestação de Serviços da BM&FBOVESPA e o *Placement Facilitation Agreement*.

6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, a reunião foi encerrada e a presente ata foi lavrada, lida, aprovada e assinada por todos os presentes. Presidente da Reunião: Marcio Tabatchnik Trigueiro; Secretário: Pedro Marcio Daltro dos Santos.

Confere com o original lavrado em livro próprio.

São Paulo, [•] de dezembro de 2009.

Pedro Marcio Daltro dos Santos
Secretário

- Deliberações Societárias dos Acionistas Vendedores Relativas à Oferta

[página intencionalmente deixada em branco]

WRITTEN CONSENT
OF
THE BOARD OF DIRECTORS
OF
TUDOR INVESTMENT CORPORATION

The undersigned, being all of the Directors of Tudor Investment Corporation, a Delaware corporation (the "Company"), do hereby consent to the adoption of the following resolutions:

WHEREAS, pursuant to an Investment Advisory Agreement dated December 4, 2006, the Company acts as Investment Adviser to Tudor Brazil Investments LLC ("Tudor Brazil");

WHEREAS, Tudor Brazil is the registered holder of common shares of BR Properties S.A. ("BR Properties");

WHEREAS, BR Properties will be conducting a public primary and secondary offering of common shares of BR Properties.

NOW, THEREFORE BE IT:

RESOLVED, that the Company sell any or all of Tudor Brazil's shares of BR Properties in the upcoming public primary and/or secondary offering at a price per share in the following range BRL 3.25-4.50;

RESOLVED, that the placement of the securities by the Brazilian Underwriters and the Agents (as defined in that certain Placement Facilitation Agreement) is hereby approved;

RESOLVED, that any director of the Company, acting individually, or any of the following officers of the Company, acting individually, are authorized and instructed to take any action and execute and deliver any and all documents as may be necessary or desirable in order to carry out the purpose and intent of the foregoing resolutions or the transactions contemplated thereby:

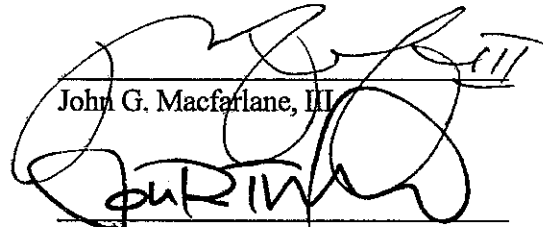
Christopher J. Greene	Managing Director
Michael Riccardi	Managing Director
John R. Torell	Managing Director
Stephen N. Waldman	Managing Director

FURTHER RESOLVED, that any and all actions previously taken by the Company, its directors or its officers in conformance with the foregoing are hereby approved, authorized and ratified in all respects.

IN WITNESS WHEREOF, the undersigned Board of Directors of the Company have signed this Consent, which may be signed in one or more counterparts, which taken together shall constitute one and the same as of the 9th day of February, 2010.



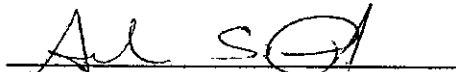
Paul Tudor Jones, II



John G. Macfarlane, III

Mark F. Dalton

John R. Torell



Andrew S. Paul

Gavin S. Boyle

Dick Fisher

Mark R. Nicholson

Robert R. Forlenza

FURTHER RESOLVED, that any and all actions previously taken by the Company, its directors or its officers in conformance with the foregoing are hereby approved, authorized and ratified in all respects.

IN WITNESS WHEREOF, the undersigned Board of Directors of the Company have signed this Consent, which may be signed in one or more counterparts, which taken together shall constitute one and the same as of the 9th day of February, 2010.

Paul Tudor Jones, II

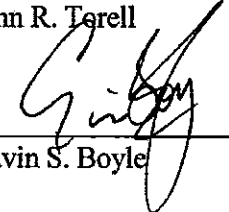
John G. Macfarlane, III



Mark F. Dalton

John R. Terrell

Andrew S. Paul



Gavin S. Boyle

Dick Fisher

Mark R. Nicholson

Robert R. Forlenza

FURTHER RESOLVED, that any and all actions previously taken by the Company, its directors or its officers in conformance with the foregoing are hereby approved, authorized and ratified in all respects.

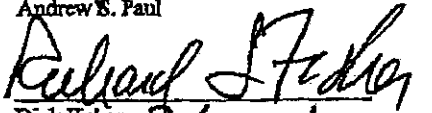
IN WITNESS WHEREOF, the undersigned Board of Directors of the Company have signed this Consent, which may be signed in one or more counterparts, which taken together shall constitute one and the same as of the 9th day of February, 2010.



Paul Tudor Jones, II

Mark F. Dalton

Andrew S. Paul


Dick Fisher *Richard J. FISHER*

Robert R. Forlenza



John G. Macfarlane, III

John R. Torell

Gavin S. Boyle

Mark R. Nicholson

FURTHER RESOLVED, that any and all actions previously taken by the Company, its directors or its officers in conformance with the foregoing are hereby approved, authorized and ratified in all respects.

IN WITNESS WHEREOF, the undersigned Board of Directors of the Company have signed this Consent, which may be signed in one or more counterparts, which taken together shall constitute one and the same as of the 9th day of February, 2010.

Paul Tudor Jones, II

John G. Macfarlane, III

John R. Torell

Mark F. Dalton

Andrew S. Paul

Gavin S. Boyle

Dick Fisher

Mark R. Nicholson

Robert R. Forlenza

FURTHER RESOLVED, that any and all actions previously taken by the Company, its directors or its officers in conformance with the foregoing are hereby approved, authorized and ratified in all respects.

IN WITNESS WHEREOF, the undersigned Board of Directors of the Company have signed this Consent, which may be signed in one or more counterparts, which taken together shall constitute one and the same as of the 1st day of February, 2010.



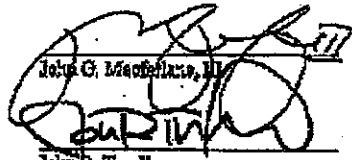
Paul Tudor Jones, II

Mark F. Dalton

Andrew S. Paul

Dick Ficker

Robert R. Forletta



John G. Macfarlane, III

John R. Torell

Gavin S. Boyis



Mark H. Nicholson

WRITTEN CONSENT
OF
THE EXECUTIVE MANAGERS
OF
TUDOR PROPRIETARY TRADING, L.L.C.

The undersigned, being all of the Executive Managers of Tudor Proprietary Trading, L.L.C., a Delaware limited liability company (the "Company"), do hereby consent to the adoption by the Management Committee of the following resolutions:

WHEREAS, the Company is the registered holder of common shares of BR Properties S.A. ("BR Properties");

WHEREAS, BR Properties will be conducting a public primary and secondary offering of common shares of BR Properties.

NOW, THEREFORE BE IT:

RESOLVED, that the Company sell any or all of its shares of BR Properties in the upcoming public primary and/or secondary offering at a price per share in the following range BRL 3.25–4.50;

RESOLVED, that the placement of the securities by the Brazilian Underwriters and the Agents (as defined in that certain Placement Facilitation Agreement) is hereby approved;

RESOLVED, that any executive manager, acting individually, or any of the following officers, acting individually, are authorized and instructed to take any action and execute and deliver any and all documents as may be necessary or desirable in order to carry out the purpose and intent of the foregoing resolutions or the transactions contemplated thereby:

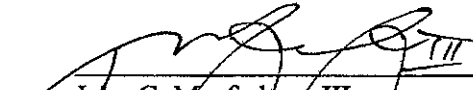
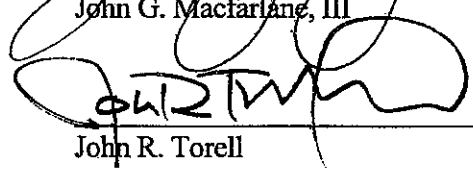
Christopher J. Greene	Managing Director
Michael Riccardi	Managing Director
John R. Torell	Managing Director
Stephen N. Waldman	Managing Director

FURTHER RESOLVED, that any and all actions previously taken by the Company, its executive managers or its officers in conformance with the foregoing are hereby approved, authorized and ratified in all respects.

IN WITNESS WHEREOF, the undersigned Executive Managers of the Company have signed this Consent, which may be signed in one or more counterparts, which taken together shall constitute one and the same as of the 9th day of February, 2010.



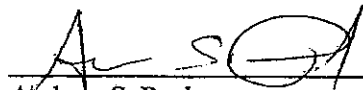
Paul Tudor Jones, II

John G. Macfarlane, III

John R. Torell

Mark F. Dalton

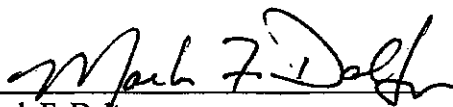


Andrew S. Paul

Gavin S. Boyle

IN WITNESS WHEREOF, the undersigned Executive Managers of the Company have signed this Consent, which may be signed in one or more counterparts, which taken together shall constitute one and the same as of the 9th day of February, 2010.

Paul Tudor Jones, II

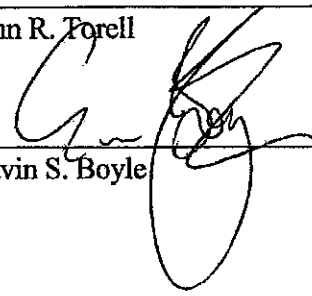


Mark F. Dalton

Andrew S. Paul

John G. Macfarlane, III

John R. Forell



Gavin S. Boyle

CAUSEWAY PROPERTIES LLC ("THE COMPANY")

WRITTEN RESOLUTIONS OF THE SOLE MEMBER DATED 9
FEBRUARY 2010

BR PROPERTIES
PUBLIC
OFFERING AND
SHARE SALE

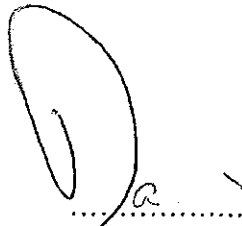
WHEREAS the Company is a shareholder in a Brazilian registered Company, BR Properties SA ("BRP"). It is noted that BRP applied to the Brazilian Securities and Exchange Commission for the Registration of a Public Offering for Primary and Secondary Distribution of its Common Shares ("the Public Offering") on 18 December 2009.


It is further noted the Public Offering is proceeding and that it is proposed that on initial listing, the Company offer for sale up to 20% of its holding of BRP shares.

IT IS HEREBY RESOLVED that the Company sell up to 20% of its BRP shares upon completion of the Public Offering.

IT IS HEREBY FURTHER RESOLVED to authorise any director of Artemis Corporate Services Limited as corporate director of the Company's sole member to give such instructions either in orally or in writing as are necessary to effect the sale of up to 20% of the Company's BRP shares.

NR Investments Limited - Sole Member
By Artemis Corporate Services Limited, its Corporate Director


.....
DIRECTOR


.....
DIRECTOR

- Declarações da Companhia, dos Acionistas Vendedores e do Coordenador Líder nos termos do art. 56 da Instrução CVM 400

[página intencionalmente deixada em branco]

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

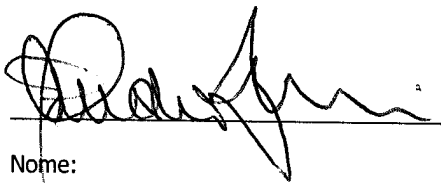
BR PROPERTIES S.A., companhia aberta registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o código 19925, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 15º andar, conjunto 1502, CEP04551-060, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o nº 06.977.751/0001-49, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (a "**Companhia**"), no âmbito da oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de sua emissão, todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames (a "**Oferta**" e as "**Ações**", respectivamente), a ser realizada pela Companhia e determinados acionistas vendedores indicados no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo, conforme definidos abaixo, ("**Acionistas Vendedores**"), no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, sujeita a registro na Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), nos termos da Instrução CVM nº 400 de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400/03**"), a ser coordenada pelo Banco Itaú BBA S.A. ("**Coordenador Líder**"), Banco Bradesco BBI S.A. ("**Bradesco BBI**"), Goldman Sachs do Brasil Banco Múltiplo S.A. ("**Goldman Sachs**"), Banco Santander (Brasil) S.A. ("**Santander**") e Banco Safra BSI S.A. ("**Safra**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, o Bradesco BBI e o Goldman Sachs, os "**Coordenadores**"), com a participação de determinadas instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição e corretoras autorizadas a operar na BM&FBovespa S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, incluindo, simultaneamente, e com esforços de colocação das Ações no exterior, nos Estados Unidos da América, para investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*), conforme definidos na *Rule 144A*, editada pela *Securities and Exchange Commission* dos Estados Unidos da América ("**SEC**"), em operações isentas de registro em conformidade com o disposto no *U.S. Securities Act of 1933*, conforme alterado ("**Securities Act**"), e nos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act*, e, nos demais países, exceto o Brasil e os Estados Unidos da América, em conformidade com os procedimentos previstos no *Regulation S*, editado pela *SEC*, respeitada a legislação vigente no país de domicílio de cada investidor, em qualquer caso, por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pelo Conselho Monetário Nacional ("**CMN**"), pelo Banco Central do Brasil ("**Banco Central**") e pela CVM, vem, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400/03, expor e declarar o quanto segue:

CONSIDERANDO QUE: (a) a Companhia constituiu consultores legais para auxiliá-la na implementação da Oferta; (b) está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia, iniciada em 3 de dezembro de 2009, sendo que tal auditoria prosseguirá até a divulgação do Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia (o "**Prospecto Definitivo**"); (c) a Companhia disponibilizou para a análise dos Coordenadores consultores legais todos os documentos que estes consideraram relevantes para a preparação do Prospecto Preliminar de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia (o "**Prospecto Preliminar**") e do Prospecto Definitivo, bem como foram prestadas todas as informações por eles consideradas relevantes para permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (d) a Companhia, juntamente com os Coordenadores, participou na elaboração do Prospecto Preliminar, e participará na elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio de seus próprios consultores legais.

A COMPANHIA DECLARA QUE: (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a Oferta; (ii) o Prospecto Preliminar contém, nesta data, e que o Prospecto Definitivo conterá, na data de sua divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Ações, da Companhia, das atividades da Companhia, da situação econômico-financeira da Companhia, dos riscos inerentes às suas atividades, e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, sem limitação, a Instrução CVM nº 400/03.


São Paulo, 29 de janeiro de 2010.

BR Properties S.A.



Nome:
Cargo:

Claudio Bruni
Diretor Presidente



Nome:
Cargo:

Pedro Marcio Daltro dos Santos
Diretor

[página intencionalmente deixada em branco]

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

Private Equity Partners A LLC, sociedade devidamente constituída de acordo com as leis do Estado de Delaware, Estados Unidos da América, com sede em RL&F Service Corp., One Rodney Square, 10º andar, Tenth and King Streets, Wilmington, Condado de New Castle, Delaware, 19801, Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ/MF sob o nº10.546.645/0001-88, neste ato representada nos termos de seus atos constitutivos, na qualidade de Acionista Vendedor (conforme definido abaixo) no âmbito da oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da BR Properties S.A. (a "Companhia"), todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames (a "Oferta" e as "Ações", respectivamente), a ser realizada pela Companhia e determinados acionistas vendedores indicados no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo, conforme definido abaixo ("Acionistas Vendedores"), no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, sujeita a registro na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), nos termos da Instrução CVM nº 400/03, conforme alterada, a ser coordenada pelo Banco Itaú BBA S.A. ("Coordenador Líder"), do Banco Bradesco BBI S.A. ("Bradesco BBI"), do Goldman Sachs do Brasil Banco Múltiplo S.A. ("Goldman Sachs"), do Banco Santander (Brasil) S.A. ("Santander") e do Banco Safra BSI S.A. ("Safra" e, em conjunto com o Coordenador Líder, o Bradesco BBI, o Goldman Sachs e o Santander, "Coordenadores"), com a participação de determinadas instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição e corretoras autorizadas a operar na BM&FBovespa S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, incluindo, simultaneamente, e com esforços de colocação das Ações no exterior, nos Estados Unidos da América, para investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*), conforme definidos na *Rule 144A*, editada pela *Securities and Exchange Commission* dos Estados Unidos da América ("SEC"), em operações isentas de registro em conformidade com o disposto no *U.S. Securities Act of 1933*, conforme alterado ("*Securities Act*"), e nos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act*, e, nos demais países, exceto o Brasil e os Estados Unidos da América, em conformidade com os procedimentos previstos no *Regulation S*, editado pela *SEC*, respeitada a legislação vigente no país de domicílio de cada investidor, em qualquer caso, por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pelo Conselho Monetário Nacional ("CMN"), pelo Banco Central do Brasil ("Banco Central") e pela CVM, vem, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400/03, expor e declarar o quanto segue:

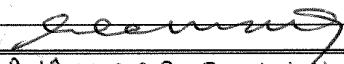

CONSIDERANDO QUE:

(a) A Companhia, os Acionistas Vendedores e os Coordenadores da Oferta constituíram consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta; (b) Está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia, iniciada em 3 de dezembro de 2009, sendo que tal auditoria prosseguirá até a divulgação do Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia (o "Prospecto Definitivo"); (c) A Companhia e os Acionistas Vendedores disponibilizaram para a análise dos Coordenadores da Oferta e seus consultores legais todos os documentos que estes consideraram relevantes para a preparação do Prospecto Preliminar de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia (o "Prospecto Preliminar") e do Prospecto Definitivo, bem como foram prestadas todas as informações por eles consideradas relevantes para permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (d) A Companhia e os Acionistas Vendedores, juntamente com os Coordenadores da Oferta, participaram na elaboração do Prospecto Preliminar, e participarão na elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio de seus respectivos consultores legais;

Private Equity Partners A LLC declara que: (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a Oferta; (ii) o Prospecto Preliminar contém, nesta data, e que o Prospecto Definitivo conterá, na data de sua divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Ações, da Companhia, das atividades da Companhia, da situação econômico-financeira da Companhia, dos riscos inerentes às suas atividades, e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (iii) O Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, sem limitação, a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.

29 de janeiro de 2010

Private Equity Partners A LLC

	
Nome: Antônio C.A.R. Bonchrisiano	Nome: Fésien Lamas Lambranco
Cargo: Diretor	Cargo: Diretor

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

Private Equity Partners B LLC, sociedade devidamente constituída de acordo com as leis do Estado de Delaware, Estados Unidos da América, com sede em RL&F Service Corp., One Rodney Square, 10º andar, Tenth and King Streets, Wilmington, Condado de New Castle, Delaware, 19801, Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ/MF sob o nº07.680.608/0001-53, neste ato representada nos termos de seus atos constitutivos, na qualidade de Acionista Vendedor (conforme definido abaixo) no âmbito da oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da BR Properties S.A. (a "Companhia"), todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames (a "Oferta" e as "Ações", respectivamente), a ser realizada pela Companhia e determinados acionistas vendedores indicados no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo, conforme definido abaixo ("Acionistas Vendedores"), no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, sujeita a registro na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), nos termos da Instrução CVM nº 400/03, conforme alterada, a ser coordenada pelo do Banco Itaú BBA S.A. ("Coordenador Líder"), do Banco Bradesco BBI S.A. ("Bradesco BBI"), do Goldman Sachs do Brasil Banco Múltiplo S.A. ("Goldman Sachs"), do Banco Santander (Brasil) S.A. ("Santander") e do Banco Safra BSI S.A. ("Safra" e, em conjunto com o Coordenador Líder, o Bradesco BBI, o Goldman Sachs e o Santander, "Coordenadores"), com a participação de determinadas instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição e corretoras autorizadas a operar na BM&FBovespa S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, incluindo, simultaneamente, e com esforços de colocação das Ações no exterior, nos Estados Unidos da América, para investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*), conforme definidos na *Rule 144A*, editada pela *Securities and Exchange Commission* dos Estados Unidos da América ("SEC"), em operações isentas de registro em conformidade com o disposto no *U.S. Securities Act of 1933*, conforme alterado ("Securities Act"), e nos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act*, e, nos demais países, exceto o Brasil e os Estados Unidos da América, em conformidade com os procedimentos previstos no *Regulation S*, editado pela *SEC*, respeitada a legislação vigente no país de domicílio de cada investidor, em qualquer caso, por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pelo Conselho Monetário Nacional ("CMN"), pelo Banco Central do Brasil ("Banco Central") e pela CVM, vem, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400/03, expor e declarar o quanto segue:

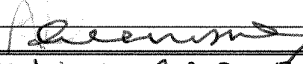
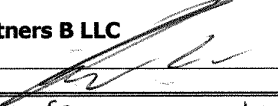
CONSIDERANDO QUE:

(a) A Companhia, os Acionistas Vendedores e os Coordenadores da Oferta constituíram consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta; (b) Está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia, iniciada em 3 de dezembro de 2009, sendo que tal auditoria prosseguirá até a divulgação do Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia (o "Prospecto Definitivo"); (c) A Companhia e os Acionistas Vendedores disponibilizaram para a análise dos Coordenadores da Oferta e seus consultores legais todos os documentos que estes consideraram relevantes para a preparação do Prospecto Preliminar de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia (o "Prospecto Preliminar") e do Prospecto Definitivo, bem como foram prestadas todas as informações por eles consideradas relevantes para permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (d) A Companhia e os Acionistas Vendedores, juntamente com os Coordenadores da Oferta, participaram na elaboração do Prospecto Preliminar, e participarão na elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio de seus respectivos consultores legais;

Private Equity Partners B LLC declara que: (i) É responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a Oferta; (ii) o Prospecto Preliminar contém, nesta data, e que o Prospecto Definitivo conterá, na data de sua divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Ações, da Companhia, das atividades da Companhia, da situação econômico-financeira da Companhia, dos riscos inerentes às suas atividades, e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (iii) O Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, sem limitação, a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.

29 de janeiro de 2010

Private Equity Partners B LLC

	
Nome: Antonio C.A.R. Bonchiani	Nome: Fersen Lamas Lanbranco
Cargo: Diretor	Cargo: Diretor

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

GPCM LLC, sociedade devidamente constituída de acordo com as leis do Estado de Delaware, Estados Unidos da América, com sede em 1308 Delaware Avenue, Wilmington, Delaware, 19806, Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ/MF sob o nº08.901.070/0001-22, neste ato representada nos termos de seus atos constitutivos, na qualidade de Acionista Vendedor (conforme definido abaixo) no âmbito da oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da BR Properties S.A. (a "Companhia"), todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames (a "Oferta" e as "Ações", respectivamente), a ser realizada pela Companhia e determinados acionistas vendedores indicados no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo, conforme definido abaixo ("Acionistas Vendedores"), no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, sujeita a registro na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), nos termos da Instrução CVM nº 400/03, conforme alterada, a ser coordenada pelo do Banco Itaú BBA S.A. ("Coordenador Líder"), do Banco Bradesco BBI S.A. ("Bradesco BBI"), do Goldman Sachs do Brasil Banco Múltiplo S.A. ("Goldman Sachs"), do Banco Santander (Brasil) S.A. ("Santander") e do Banco Safra BSI S.A. ("Safra" e, em conjunto com o Coordenador Líder, o Bradesco BBI, o Goldman Sachs e o Santander, "Coordenadores"), com a participação de determinadas instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição e corretoras autorizadas a operar na BM&FBovespa S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, incluindo, simultaneamente, e com esforços de colocação das Ações no exterior, nos Estados Unidos da América, para investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*), conforme definidos na *Rule 144A*, editada pela *Securities and Exchange Commission* dos Estados Unidos da América ("SEC"), em operações isentas de registro em conformidade com o disposto no *U.S. Securities Act of 1933*, conforme alterado ("Securities Act"), e nos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act*, e, nos demais países, exceto o Brasil e os Estados Unidos da América, em conformidade com os procedimentos previstos no *Regulation S*, editado pela *SEC*, respeitada a legislação vigente no país de domicílio de cada investidor, em qualquer caso, por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pelo Conselho Monetário Nacional ("CMN"), pelo Banco Central do Brasil ("Banco Central") e pela CVM, vem, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400/03, expor e declarar o quanto segue:

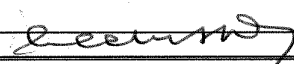

CONSIDERANDO QUE:

(a) A Companhia, os Acionistas Vendedores e os Coordenadores da Oferta constituíram consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta; (b) Está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia, iniciada em 3 de dezembro de 2009, sendo que tal auditoria prosseguirá até a divulgação do Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia (o "Prospecto Definitivo"); (c) A Companhia e os Acionistas Vendedores disponibilizaram para a análise dos Coordenadores da Oferta e seus consultores legais todos os documentos que estes consideraram relevantes para a preparação do Prospecto Preliminar de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia (o "Prospecto Preliminar") e do Prospecto Definitivo, bem como foram prestadas todas as informações por eles consideradas relevantes para permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (d) A Companhia e os Acionistas Vendedores, juntamente com os Coordenadores da Oferta, participaram na elaboração do Prospecto Preliminar, e participarão na elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio de seus respectivos consultores legais;

GPCM LLC declara que: (i) É responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a Oferta; (ii) o Prospecto Preliminar contém, nesta data, e que o Prospecto Definitivo conterá, na data de sua divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Ações, da Companhia, das atividades da Companhia, da situação econômico-financeira da Companhia, dos riscos inerentes às suas atividades, e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (iii) O Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, sem limitação, a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.

29 de janeiro de 2010

GPCM LLC

	
Nome: Antonio C. A. R. Bonchistiano	Nome: Fersen Lamas Lambranco
Cargo: em nome de	Cargo: em nome de

Manex Ltd.

Manex Ltd.

DECLARAÇÃO
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

REIC Brasil Holdings LLC, sociedade devidamente constituída de acordo com as leis do Estado de Nova Iorque, Estados Unidos da América, com sede em 1271 6th Avenue, 38º andar, New York, NY, 10021, Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ/MF sob o nº08.548.493/0001-00, neste ato representada nos termos de seus atos constitutivos, na qualidade de Acionista Vendedor (conforme definido abaixo) no âmbito da oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da BR Properties S.A. (a "Companhia"), todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames (a "Oferta" e as "Ações", respectivamente), a ser realizada pela Companhia e determinados acionistas vendedores indicados no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo, conforme definido abaixo ("Acionistas Vendedores"), no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, sujeita a registro na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), nos termos da Instrução CVM nº 400/03, conforme alterada, a ser coordenada pelo Banco Itaú BBA S.A. ("Coordenador Líder"), do Banco Bradesco BBI S.A. ("Bradesco BBI"), do Goldman Sachs do Brasil Banco Múltiplo S.A. ("Goldman Sachs"), do Banco Santander (Brasil) S.A. ("Santander") e do Banco Safra BSI S.A. ("Safra" e, em conjunto com o Coordenador Líder, o Bradesco BBI, o Goldman Sachs e o Santander, "Coordenadores"), com a participação de determinadas instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição e corretoras autorizadas a operar na BM&FBovespa S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, incluindo, simultaneamente, e com esforços de colocação das Ações no exterior, nos Estados Unidos da América, para investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*), conforme definidos na *Rule 144A*, editada pela *Securities and Exchange Commission* dos Estados Unidos da América ("SEC"), em operações isentas de registro em conformidade com o disposto no *U.S. Securities Act of 1933*, conforme alterado ("Securities Act"), e nos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act*, e, nos demais países, exceto o Brasil e os Estados Unidos da América, em conformidade com os procedimentos previstos no *Regulation S*, editado pela *SEC*, respeitada a legislação vigente no país de domicílio de cada investidor, em qualquer caso, por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pelo Conselho Monetário Nacional ("CMN"), pelo Banco Central do Brasil ("Banco Central") e pela CVM, vem, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400/03, expor e declarar o quanto segue:

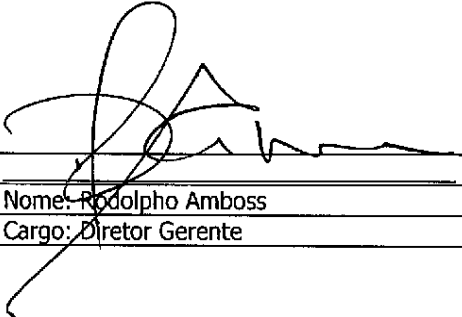
CONSIDERANDO QUE:

(a) A Companhia, os Acionistas Vendedores e os Coordenadores da Oferta constituíram consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta; (b) Está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia, iniciada em 3 de dezembro de 2009, sendo que tal auditoria prosseguirá até a divulgação do Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia (o "Prospecto Definitivo"); (c) A Companhia e os Acionistas Vendedores disponibilizaram para a análise dos Coordenadores da Oferta e seus consultores legais todos os documentos que estes consideraram relevantes para a preparação do Prospecto Preliminar de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia (o "Prospecto Preliminar") e do Prospecto Definitivo, bem como foram prestadas todas as informações por eles consideradas relevantes para permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (d) A Companhia e os Acionistas Vendedores, juntamente com os Coordenadores da Oferta, participaram na elaboração do Prospecto Preliminar, e participarão na elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio de seus respectivos consultores legais;

REIC Brasil Holdings LLC declara que: (i) É responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a Oferta; (ii) o Prospecto Preliminar contém, nesta data, e que o Prospecto Definitivo conterá, na data de sua divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Ações, da Companhia, das atividades da Companhia, da situação econômico-financeira da Companhia, dos riscos inerentes às suas atividades, e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (iii) O Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, sem limitação, a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.

29 de janeiro de 2010

REIC Brasil Holdings LLC

	
Nome: Rodolpho Amboss	Nome:
Cargo: Diretor Gerente	Cargo:

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

Kingsway Latin American Investments LLC, sociedade devidamente constituída de acordo com as leis do Estado de Delaware, Estados Unidos da América, com sede na 2711 Centerville Road, Suite 400, Wilmington, Condado de New Castle, Delaware, Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ/MF sob o nº08.562.730/0001-98, neste ato representada nos termos de seus atos constitutivos, na qualidade de Acionista Vendedor (conforme definido abaixo) no âmbito da oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da BR Properties S.A. (a "Companhia"), todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames (a "Oferta" e as "Ações", respectivamente), a ser realizada pela Companhia e determinados acionistas vendedores indicados no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo, conforme definido abaixo ("Acionistas Vendedores"), no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, sujeita a registro na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), nos termos da Instrução CVM nº 400/03, conforme alterada, a ser coordenada pelo Banco Itaú BBA S.A. ("Coordenador Líder"), do Banco Bradesco BBI S.A. ("Bradesco BBI"), do Goldman Sachs do Brasil Banco Múltiplo S.A. ("Goldman Sachs"), do Banco Santander (Brasil) S.A. ("Santander") e do Banco Safra BSI S.A. ("Safra" e, em conjunto com o Coordenador Líder, o Bradesco BBI, o Goldman Sachs e o Santander, "Coordenadores"), com a participação de determinadas instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição e corretoras autorizadas a operar na BM&FBovespa S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, incluindo, simultaneamente, e com esforços de colocação das Ações no exterior, nos Estados Unidos da América, para investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*), conforme definidos na *Rule 144A*, editada pela *Securities and Exchange Commission* dos Estados Unidos da América ("SEC"), em operações isentas de registro em conformidade com o disposto no *U.S. Securities Act of 1933*, conforme alterado ("Securities Act"), e nos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act*, e, nos demais países, exceto o Brasil e os Estados Unidos da América, em conformidade com os procedimentos previstos no *Regulation S*, editado pela *SEC*, respeitada a legislação vigente no país de domicílio de cada investidor, em qualquer caso, por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pelo Conselho Monetário Nacional ("CMN"), pelo Banco Central do Brasil ("Banco Central") e pela CVM, vem, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400/03, expor e declarar o quanto segue:

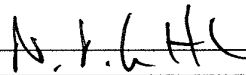
CONSIDERANDO QUE:

(a) A Companhia, os Acionistas Vendedores e os Coordenadores da Oferta constituíram consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta; (b) Está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia, iniciada em 3 de dezembro de 2009, sendo que tal auditoria prosseguirá até a divulgação do Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia (o "Prospecto Definitivo"); (c) A Companhia e os Acionistas Vendedores disponibilizaram para a análise dos Coordenadores da Oferta e seus consultores legais todos os documentos que estes consideraram relevantes para a preparação do Prospecto Preliminar de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia (o "Prospecto Preliminar") e do Prospecto Definitivo, bem como foram prestadas todas as informações por eles consideradas relevantes para permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (d) A Companhia e os Acionistas Vendedores, juntamente com os Coordenadores da Oferta, participaram na elaboração do Prospecto Preliminar, e participarão na elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio de seus respectivos consultores legais;

Kingsway Latin American Investments LLC declara que: (i) É responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a Oferta; (ii) o Prospecto Preliminar contém, nesta data, e que o Prospecto Definitivo conterá, na data de sua divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Ações, da Companhia, das atividades da Companhia, da situação econômico-financeira da Companhia, dos riscos inerentes às suas atividades, e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (iii) O Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, sem limitação, a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.

03 de fevereiro de 2010

Kingsway Latin American Investments LLC

	
Nome: <u>N. S. CAFFALATE</u>	Nome:
Cargo: <u>DIRECTOR</u>	Cargo:

DECLARAÇÃO
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

Peter L. Malkin Family 2000 LLC, sociedade devidamente constituída de acordo com as leis do Estado de Nova Iorque, Estados Unidos da América, com sede em Malkin Holdings LLC, 60 East 42nd Street, Nova Iorque, NY, 10165, Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.019.582/0001-22, neste ato representada nos termos de seus atos constitutivos, na qualidade de Acionista Vendedor (conforme definido abaixo) no âmbito da oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da BR Properties S.A. (a "Companhia"), todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames (a "Oferta" e as "Ações", respectivamente), a ser realizada pela Companhia e determinados acionistas vendedores indicados no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo, conforme definido abaixo ("Acionistas Vendedores"), no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, sujeita a registro na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), nos termos da Instrução CVM nº 400/03, conforme alterada, a ser coordenada pelo Banco Itaú BBA S.A. ("Coordenador Líder"), do Banco Bradesco BBI S.A. ("Bradesco BBI"), do Goldman Sachs do Brasil Banco Múltiplo S.A. ("Goldman Sachs"), do Banco Santander (Brasil) S.A. ("Santander") e do Banco Safra BSI S.A. ("Safra" e, em conjunto com o Coordenador Líder, o Bradesco BBI, o Goldman Sachs e o Santander, "Coordenadores"), com a participação de determinadas instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição e corretoras autorizadas a operar na BM&FBovespa S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, incluindo, simultaneamente, e com esforços de colocação das Ações no exterior, nos Estados Unidos da América, para investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*), conforme definidos na *Rule 144A*, editada pela *Securities and Exchange Commission* dos Estados Unidos da América ("SEC"), em operações isentas de registro em conformidade com o disposto no *U.S. Securities Act of 1933*, conforme alterado ("Securities Act"), e nos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act*, e, nos demais países, exceto o Brasil e os Estados Unidos da América, em conformidade com os procedimentos previstos no *Regulation S*, editado pela *SEC*, respeitada a legislação vigente no país de domicílio de cada investidor, em qualquer caso, por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pelo Conselho Monetário Nacional ("CMN"), pelo Banco Central do Brasil ("Banco Central") e pela CVM, vem, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400/03, expor e declarar o quanto segue:

CONSIDERANDO QUE:

(a) A Companhia, os Acionistas Vendedores e os Coordenadores da Oferta constituíram consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta; (b) Está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia, iniciada em 3 de dezembro de 2009, sendo que tal auditoria prosseguirá até a divulgação do Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia (o "Prospecto Definitivo"); (c) A Companhia e os Acionistas Vendedores disponibilizaram para a análise dos Coordenadores da Oferta e seus consultores legais todos os documentos que estes consideraram relevantes para a preparação do Prospecto Preliminar de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia (o "Prospecto Preliminar") e do Prospecto Definitivo, bem como foram prestadas todas as informações por eles consideradas relevantes para permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (d) A Companhia e os Acionistas Vendedores, juntamente com os Coordenadores da Oferta, participaram na elaboração do Prospecto Preliminar, e participarão na elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio de seus respectivos consultores legais;

Peter L. Malkin Family 2000 LLC declara que: (i) É responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a Oferta; (ii) o Prospecto Preliminar contém, nesta data, e que o Prospecto Definitivo conterá, na data de sua divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Ações, da Companhia, das atividades da Companhia, da situação econômico-financeira da Companhia, dos riscos inerentes às suas atividades, e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (iii) O Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, sem limitação, a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.

29 de janeiro de 2010

Peter L. Malkin Family 2000 LLC

Nome: <u>Anthony E. Malkin</u>	Nome: _____
Cargo: <u>Manager</u>	Cargo: _____

DECLARAÇÃO
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

Talisman Special Purpose Fund Ltd., sociedade constituída de acordo com as leis da Irlanda, com sede na CACEIS Fastnet Ireland Limited, One Custom House Plaza, IFSC, Dublin 1, Irlanda, inscrita no CNPJ/MF sob o nº08.548.591/0001-48, neste ato representada nos termos de seus atos constitutivos, na qualidade de Acionista Vendedor (conforme definido abaixo) no âmbito da oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da BR Properties S.A. (a "Companhia"), todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames (a "Oferta" e as "Ações", respectivamente), a ser realizada pela Companhia e determinados acionistas vendedores indicados no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo, conforme definido abaixo ("Acionistas Vendedores"), no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, sujeita a registro na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), nos termos da Instrução CVM nº 400/03, conforme alterada, a ser coordenada pelo Banco Itaú BBA S.A. ("Coordenador Líder"), do Banco Bradesco BBI S.A. ("Bradesco BBI"), do Goldman Sachs do Brasil Banco Múltiplo S.A. ("Goldman Sachs"), do Banco Santander (Brasil) S.A. ("Santander") e do Banco Safra BSI S.A. ("Safra" e, em conjunto com o Coordenador Líder, o Bradesco BBI, o Goldman Sachs e o Santander, "Coordenadores"), com a participação de determinadas instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição e corretoras autorizadas a operar na BM&FBovespa S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, incluindo, simultaneamente, e com esforços de colocação das Ações no exterior, nos Estados Unidos da América, para investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*), conforme definidos na *Rule 144A*, editada pela *Securities and Exchange Commission* dos Estados Unidos da América ("SEC"), em operações isentas de registro em conformidade com o disposto no *U.S. Securities Act of 1933*, conforme alterado ("Securities Act"), e nos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act*, e, nos demais países, exceto o Brasil e os Estados Unidos da América, em conformidade com os procedimentos previstos no *Regulation S*, editado pela *SEC*, respeitada a legislação vigente no país de domicílio de cada investidor, em qualquer caso, por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pelo Conselho Monetário Nacional ("CMN"), pelo Banco Central do Brasil ("Banco Central") e pela CVM, vem, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400/03, expor e declarar o quanto segue:


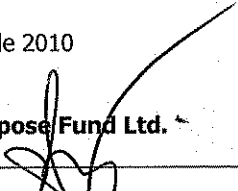
CONSIDERANDO QUE:

(a) A Companhia, os Acionistas Vendedores e os Coordenadores da Oferta constituíram consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta; (b) Está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia, iniciada em 3 de dezembro de 2009, sendo que tal auditoria prosseguirá até a divulgação do Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia (o "Prospecto Definitivo"); (c) A Companhia e os Acionistas Vendedores disponibilizaram para a análise dos Coordenadores da Oferta e seus consultores legais todos os documentos que estes consideraram relevantes para a preparação do Prospecto Preliminar de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia (o "Prospecto Preliminar") e do Prospecto Definitivo, bem como foram prestadas todas as informações por eles consideradas relevantes para permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (d) A Companhia e os Acionistas Vendedores, juntamente com os Coordenadores da Oferta, participaram na elaboração do Prospecto Preliminar, e participarão na elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio de seus respectivos consultores legais;

Talisman Special Purpose Fund Ltd. declara que: (i) É responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a Oferta; (ii) o Prospecto Preliminar contém, nesta data, e que o Prospecto Definitivo conterá, na data de sua divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Ações, da Companhia, das atividades da Companhia, da situação econômico-financeira da Companhia, dos riscos inerentes às suas atividades, e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (iii) O Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, sem limitação, a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.

29 de janeiro de 2010

Talisman Special Purpose Fund Ltd.

	
Nome: John Walsh	Nome: Andrew Bennett
Cargo: FA Manager	Cargo: Head of FA

DECLARAÇÃO
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

Tudor Proprietary Trading, L.L.C., sociedade devidamente constituída de acordo com as leis do Estado de Delaware, Estados Unidos da América, com sede na c/o Corporation Service Company, 2711 Centerville Road, suíte 400, Wilmington, Delaware 19808, Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ/MF, sob o nº 05.448.090/0001-00, neste ato representada nos termos de seus atos constitutivos, na qualidade de Acionista Vendedor (conforme definido abaixo) no âmbito da oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da BR Properties S.A. (a "Companhia"), todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames (a "Oferta" e as "Acções", respectivamente), a ser realizada pela Companhia e determinados acionistas vendedores indicados no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo, conforme definido abaixo ("Acionistas Vendedores"), no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, sujeita a registro na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), nos termos da Instrução CVM nº 400/03, conforme alterada, a ser coordenada pelo Banco Itaú BBA S.A. ("Coordenador Líder"), do Banco Bradesco BBI S.A. ("Bradesco BBI"), do Goldman Sachs do Brasil Banco Múltiplo S.A. ("Goldman Sachs"), do Banco Santander (Brasil) S.A. ("Santander") e do Banco Safra BSI S.A. ("Safra" e, em conjunto com o Coordenador Líder, o Bradesco BBI, o Goldman Sachs e o Santander, "Coordenadores"), com a participação de determinadas instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição e corretoras autorizadas a operar na BM&FBovespa S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, incluindo, simultaneamente, e com esforços de colocação das Ações no exterior, nos Estados Unidos da América, para investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*), conforme definidos na *Rule 144A*, editada pela *Securities and Exchange Commission* dos Estados Unidos da América ("SEC"), em operações isentas de registro em conformidade com o disposto no *U.S. Securities Act of 1933*, conforme alterado ("*Securities Act*"), e nos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act*, e, nos demais países, exceto o Brasil e os Estados Unidos da América, em conformidade com os procedimentos previstos no *Regulation S*, editado pela *SEC*, respeitada a legislação vigente no país de domicílio de cada investidor, em qualquer caso, por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pelo Conselho Monetário Nacional ("CMN"), pelo Banco Central do Brasil ("Banco Central") e pela CVM, vem, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400/03, expor e declarar o quanto segue:


CONSIDERANDO QUE:

(a) A Companhia, os Acionistas Vendedores e os Coordenadores da Oferta constituíram consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta; (b) Está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia, iniciada em 3 de dezembro de 2009, sendo que tal auditoria prosseguirá até a divulgação do Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia (o "Prospecto Definitivo"); (c) A Companhia e os Acionistas Vendedores disponibilizaram para a análise dos Coordenadores da Oferta e seus consultores legais todos os documentos que estes consideraram relevantes para a preparação do Prospecto Preliminar de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia (o "Prospecto Preliminar") e do Prospecto Definitivo, bem como foram prestadas todas as informações por eles consideradas relevantes para permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (d) A Companhia e os Acionistas Vendedores, juntamente com os Coordenadores da Oferta, participaram na elaboração do Prospecto Preliminar, e participarão na elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio de seus respectivos consultores legais;

Tudor Proprietary Trading LLC declara que: (i) É responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a Oferta; (ii) o Prospecto Preliminar contém, nesta data, e que o Prospecto Definitivo conterá, na data de sua divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Ações, da Companhia, das atividades da Companhia, da situação econômico-financeira da Companhia, dos riscos inerentes às suas atividades, e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (iii) O Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, sem limitação, a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.

29 de janeiro de 2010

Tudor Proprietary Trading, L.L.C.


Nome: Stephen N. Waldman
Cargo: Managing Director

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

Tudor Brazil Investments LLC, sociedade devidamente constituída de acordo com as leis de do Estado de Delaware, Estados Unidos da América, com sede na c/o Corporation Service Company, 2711 Centerville Road, suíte 400, Wilmington, Delaware 19808, Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ/MF, sob o nº08.520.499/0001-70, neste ato representada nos termos de seus atos constitutivos, na qualidade de Acionista Vendedor (conforme definido abaixo) no âmbito da oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da BR Properties S.A. (a "Companhia"), todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames (a "Oferta" e as "Ações", respectivamente), a ser realizada pela Companhia e determinados acionistas vendedores indicados no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo, conforme definido abaixo ("Acionistas Vendedores"), no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, sujeita a registro na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), nos termos da Instrução CVM nº 400/03, conforme alterada, a ser coordenada pelo Banco Itaú BBA S.A. ("Coordenador Líder"), do Banco Bradesco BBI S.A. ("Bradesco BBI"), do Goldman Sachs do Brasil Banco Múltiplo S.A. ("Goldman Sachs"), do Banco Santander (Brasil) S.A. ("Santander") e do Banco Safra BSI S.A. ("Safra" e, em conjunto com o Coordenador Líder, o Bradesco BBI, o Goldman Sachs e o Santander, "Coordenadores"), com a participação de determinadas instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição e corretoras autorizadas a operar na BM&FBovespa S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, incluindo, simultaneamente, e com esforços de colocação das Ações no exterior, nos Estados Unidos da América, para investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*), conforme definidos na *Rule 144A*, editada pela *Securities and Exchange Commission* dos Estados Unidos da América ("SEC"), em operações isentas de registro em conformidade com o disposto no *U.S. Securities Act of 1933*, conforme alterado ("*Securities Act*"), e nos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act*, e, nos demais países, exceto o Brasil e os Estados Unidos da América, em conformidade com os procedimentos previstos no *Regulation S*, editado pela *SEC*, respeitada a legislação vigente no país de domicílio de cada investidor, em qualquer caso, por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pelo Conselho Monetário Nacional ("CMN"), pelo Banco Central do Brasil ("Banco Central") e pela CVM, vem, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400/03, expor e declarar o quanto segue:

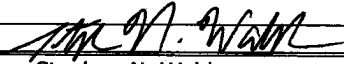
CONSIDERANDO QUE:

(a) A Companhia, os Acionistas Vendedores e os Coordenadores da Oferta constituíram consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta; (b) Está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia, iniciada em 3 de dezembro de 2009, sendo que tal auditoria prosseguirá até a divulgação do Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia (o "Prospecto Definitivo"); (c) A Companhia e os Acionistas Vendedores disponibilizaram para a análise dos Coordenadores da Oferta e seus consultores legais todos os documentos que estes consideraram relevantes para a preparação do Prospecto Preliminar de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia (o "Prospecto Preliminar") e do Prospecto Definitivo, bem como foram prestadas todas as informações por eles consideradas relevantes para permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (d) A Companhia e os Acionistas Vendedores, juntamente com os Coordenadores da Oferta, participaram na elaboração do Prospecto Preliminar, e participarão na elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio de seus respectivos consultores legais;

Tudor Brazil Investments LLC declara que: (i) É responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a Oferta; (ii) o Prospecto Preliminar contém, nesta data, e que o Prospecto Definitivo conterá, na data de sua divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Ações, da Companhia, das atividades da Companhia, da situação econômico-financeira da Companhia, dos riscos inerentes às suas atividades, e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (iii) O Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, sem limitação, a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.

29 de janeiro de 2010

Tudor Brazil Investments LLC


Nome: Stephen N. Waldman
Cargo: Managing Director

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

CLAUDIO BRUNI., brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da carteira de identidade RG sob o nº 6.671.389-4 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 008.268.688-27, com escritório na Rua Funchal, 418, 15º andar, conjunto 1502, na cidade e estado de São Paulo, SP, CEP 04551-060, na qualidade de Acionista Vendedor (conforme abaixo definido), no âmbito da oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da BR Properties S.A (a "Companhia"), todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames (a "Oferta" e as "Ações", respectivamente), a ser realizada pela Companhia e determinados acionistas vendedores indicados no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo, conforme definidos abaixo, ("Acionistas Vendedores"), no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, sujeita a registro na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), nos termos da Instrução CVM nº 400 de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400/03"), a ser coordenada pelo Banco Itaú BBA S.A. ("Coordenador Líder"), Banco Bradesco BBI S.A. ("Bradesco BBI"), Goldman Sachs do Brasil Banco Múltiplo S.A. ("Goldman Sachs"), Banco Santander (Brasil) S.A. ("Santander") e Banco Safra BSI S.A. ("Safra" e, em conjunto com o Coordenador Líder, o Bradesco BBI e o Goldman Sachs, os "Coordenadores"), com a participação de determinadas instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição e corretoras autorizadas a operar na BM&FBovespa S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, incluindo, simultaneamente, e com esforços de colocação das Ações no exterior, nos Estados Unidos da América, para investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*), conforme definidos na *Rule 144A*, editada pela *Securities and Exchange Commission* dos Estados Unidos da América ("SEC"), em operações isentas de registro em conformidade com o disposto no *U.S. Securities Act of 1933*, conforme alterado ("Securities Act"), e nos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act*, e, nos demais países, exceto o Brasil e os Estados Unidos da América, em conformidade com os procedimentos previstos no *Regulation S*, editado pela *SEC*, respeitada a legislação vigente no país de domicílio de cada investidor, em qualquer caso, por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pelo Conselho Monetário Nacional ("CMN"), pelo Banco Central do Brasil ("Banco Central") e pela CVM, vem, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400/03, expor e declarar o quanto segue:

CONSIDERANDO QUE: (a) a Companhia, os Acionistas Vendedores e os Coordenadores da Oferta constituíram consultores legais para auxiliá-la na implementação da Oferta; (b) está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia, iniciada em 3 de dezembro de 2009, sendo que tal auditoria prosseguirá até a divulgação do Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia (o "Prospecto Definitivo"); (c) a Companhia e os Acionistas Vendedores disponibilizaram para a análise dos Coordenadores e seus consultores legais todos os documentos que estes consideraram relevantes para a preparação do Prospecto Preliminar de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia (o "Prospecto Preliminar") e do Prospecto Definitivo, bem como foram prestadas todas as informações por eles consideradas relevantes para permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (d) a Companhia e os Acionistas Vendedores, juntamente com os Coordenadores, participou na elaboração do Prospecto Preliminar, e participarão na elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio de seus próprios consultores legais.

CLAUDIO BRUNI DECLARA QUE: (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a Oferta; (ii) o Prospecto Preliminar contém, nesta data, e que o Prospecto Definitivo conterá, na data de sua divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Ações, da Companhia, das atividades da Companhia, da situação econômico-financeira da Companhia, dos riscos inerentes às suas atividades, e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, sem limitação, a Instrução CVM nº 400/03, de 29 de dezembro de 2003.

05 de fevereiro de 2010.



Claudio Bruni

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

Private Equity Partners C LLC, sociedade devidamente constituída de acordo com as leis do Estado de Delaware, Estados Unidos da América, com sede na 2711 Centerville Road, suite 400, Wilmington, Delaware 19808, Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ/MF, sob o nº09.116.091/0001-08, neste ato representada nos termos de seus atos constitutivos, na qualidade de Acionista Vendedor (conforme definido abaixo) no âmbito da oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da BR Properties S.A. (a "Companhia"), todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames (a "Oferta" e as "Ações", respectivamente), a ser realizada pela Companhia e determinados acionistas vendedores indicados no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo, conforme definido abaixo ("Acionistas Vendedores"), no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, sujeita a registro na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), nos termos da Instrução CVM nº 400/03, conforme alterada, a ser coordenada pelo Banco Itaú BBA S.A. ("Coordenador Líder"), do Banco Bradesco BBI S.A. ("Bradesco BBI"), do Goldman Sachs do Brasil Banco Múltiplo S.A. ("Goldman Sachs"), do Banco Santander (Brasil) S.A. ("Santander") e do Banco Safra BSI S.A. ("Safra" e, em conjunto com o Coordenador Líder, o Bradesco BBI, o Goldman Sachs e o Santander, "Coordenadores"), com a participação de determinadas instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição e corretoras autorizadas a operar na BM&FBovespa S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, incluindo, simultaneamente, e com esforços de colocação das Ações no exterior, nos Estados Unidos da América, para investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*), conforme definidos na *Rule 144A*, editada pela *Securities and Exchange Commission* dos Estados Unidos da América ("SEC"), em operações isentas de registro em conformidade com o disposto no *U.S. Securities Act of 1933*, conforme alterado ("Securities Act"), e nos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act*, e, nos demais países, exceto o Brasil e os Estados Unidos da América, em conformidade com os procedimentos previstos no *Regulation S*, editado pela *SEC*, respeitada a legislação vigente no país de domicílio de cada investidor, em qualquer caso, por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pelo Conselho Monetário Nacional ("CMN"), pelo Banco Central do Brasil ("Banco Central") e pela CVM, vem, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400/03, expor e declarar o quanto segue:

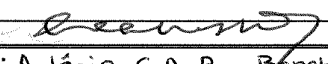
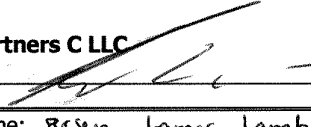
CONSIDERANDO QUE:

(a) A Companhia, os Acionistas Vendedores e os Coordenadores da Oferta constituíram consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta; (b) Está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia, iniciada em 3 de dezembro de 2009, sendo que tal auditoria prosseguirá até a divulgação do Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia (o "Prospecto Definitivo"); (c) A Companhia e os Acionistas Vendedores disponibilizaram para a análise dos Coordenadores da Oferta e seus consultores legais todos os documentos que estes consideraram relevantes para a preparação do Prospecto Preliminar de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia (o "Prospecto Preliminar") e do Prospecto Definitivo, bem como foram prestadas todas as informações por eles consideradas relevantes para permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (d) A Companhia e os Acionistas Vendedores, juntamente com os Coordenadores da Oferta, participaram na elaboração do Prospecto Preliminar, e participarão na elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio de seus respectivos consultores legais;

Private Equity Partners C LLC declara que: (i) É responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a Oferta; (ii) o Prospecto Preliminar contém, nesta data, e que o Prospecto Definitivo conterá, na data de sua divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Ações, da Companhia, das atividades da Companhia, da situação econômico-financeira da Companhia, dos riscos inerentes às suas atividades, e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (iii) O Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, sem limitação, a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.

29 de janeiro de 2010

Private Equity Partners C LLC

	
Nome: Antônio C.A.R. Bonchistiano	Nome: Ríen Lamas Lambranco
Cargo: Diretor	Cargo: Diretor

**DECLARAÇÃO
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03**

Dynamo Brasil Fundo de Investimento em Participações, inscrito no CNPJ/MF sob o nº09.250.736/0001-92, representado neste ato por sua administradora de ativos Dynamo V.C. Administradora de Recursos Ltda., com sede na Rua Ataulfo de Paiva, nº 1351, 7º e 8º andares (parte), na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº03.215.562/0001-40, habilitada pela Comissão de Valores Mobiliários para o exercício da atividade de administração de ativos nos termos do Ato Declaratório CVM nº5.618, neste ato representada nos termos de seus atos constitutivos, na qualidade de Acionista Vendedor (conforme definido abaixo) no âmbito da oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da BR Properties S.A. (a "Companhia"), todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames (a "Oferta" e as "Ações", respectivamente), a ser realizada pela Companhia e determinados acionistas vendedores indicados no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo, conforme definido abaixo ("Acionistas Vendedores"), no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, sujeita a registro na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), nos termos da Instrução CVM nº 400/03, conforme alterada, a ser coordenada pelo Banco Itaú BBA S.A. ("Coordenador Líder"), do Banco Bradesco BBI S.A. ("Bradesco BBI"), do Goldman Sachs do Brasil Banco Múltiplo S.A. ("Goldman Sachs"), do Banco Santander (Brasil) S.A. ("Santander") e do Banco Safra BSI S.A. ("Safra" e, em conjunto com o Coordenador Líder, o Bradesco BBI, o Goldman Sachs e o Santander, "Coordenadores"), com a participação de determinadas instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição e corretoras autorizadas a operar na BM&FBovespa S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, incluindo, simultaneamente, e com esforços de colocação das Ações no exterior, nos Estados Unidos da América, para investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*), conforme definidos na *Rule 144A*, editada pela *Securities and Exchange Commission* dos Estados Unidos da América ("SEC"), em operações isentas de registro em conformidade com o disposto no *U.S. Securities Act of 1933*, conforme alterado ("Securities Act"), e nos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act*, e, nos demais países, exceto o Brasil e os Estados Unidos da América, em conformidade com os procedimentos previstos no *Regulation S*, editado pela *SEC*, respeitada a legislação vigente no país de domicílio de cada investidor, em qualquer caso, por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pelo Conselho Monetário Nacional ("CMN"), pelo Banco Central do Brasil ("Banco Central") e pela CVM, vem, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400/03, expor e declarar o quanto segue:

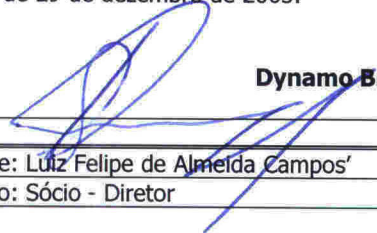

CONSIDERANDO QUE:

(a) A Companhia, os Acionistas Vendedores e os Coordenadores da Oferta constituíram consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta; (b) Está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia, iniciada em 3 de dezembro de 2009, sendo que tal auditoria prosseguirá até a divulgação do Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia (o "Prospecto Definitivo"); (c) A Companhia e os Acionistas Vendedores disponibilizaram para a análise dos Coordenadores da Oferta e seus consultores legais todos os documentos que estes consideraram relevantes para a preparação do Prospecto Preliminar de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia (o "Prospecto Preliminar") e do Prospecto Definitivo, bem como foram prestadas todas as informações por eles consideradas relevantes para permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (d) A Companhia e os Acionistas Vendedores, juntamente com os Coordenadores da Oferta, participaram na elaboração do Prospecto Preliminar, e participarão na elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio de seus respectivos consultores legais;

Dynamo Brasil Fundo de Investimento em Participações declara que: (i) É responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a Oferta; (ii) o Prospecto Preliminar contém, nesta data, e que o Prospecto Definitivo conterá, na data de sua divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Ações, da Companhia, das atividades da Companhia, da situação econômico-financeira da Companhia, dos riscos inerentes às suas atividades, e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (iii) O Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, sem limitação, a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.

29 de janeiro de 2010

Dynamo Brasil Fundo de Investimento em Participações

	
Nome: Luiz Felipe de Almeida Campos'	Nome: George Philip Hime
Cargo: Sócio - Diretor	Cargo: Sócio - Diretor

DECLARAÇÃO
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

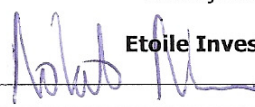
Etoile Investments LLC, sociedade devidamente constituída de acordo com as leis do Estado de Delaware, Estados Unidos da América, com sede na 2711 Centerville Road, suíte 400, Wilmington, Delaware 19808, Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ/MF sob o nº08.621.918/0001-60, neste ato representada nos termos de seus atos constitutivos, na qualidade de Acionista Vendedor (conforme definido abaixo) no âmbito da oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da BR Properties S.A. (a "Companhia"), todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames (a "Oferta" e as "Ações", respectivamente), a ser realizada pela Companhia e determinados acionistas vendedores indicados no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo, conforme definido abaixo ("Acionistas Vendedores"), no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, sujeita a registro na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), nos termos da Instrução CVM nº 400/03, conforme alterada, a ser coordenada pelo Banco Itaú BBA S.A. ("Coordenador Líder"), do Banco Bradesco BBI S.A. ("Bradesco BBI"), do Goldman Sachs do Brasil Banco Múltiplo S.A. ("Goldman Sachs"), do Banco Santander (Brasil) S.A. ("Santander") e do Banco Safra BSI S.A. ("Safra" e, em conjunto com o Coordenador Líder, o Bradesco BBI, o Goldman Sachs e o Santander, "Coordenadores"), com a participação de determinadas instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição e corretoras autorizadas a operar na BM&FBovespa S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, incluindo, simultaneamente, e com esforços de colocação das Ações no exterior, nos Estados Unidos da América, para investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*), conforme definidos na *Rule 144A*, editada pela *Securities and Exchange Commission* dos Estados Unidos da América ("SEC"), em operações isentas de registro em conformidade com o disposto no *U.S. Securities Act of 1933*, conforme alterado ("Securities Act"), e nos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act*, e, nos demais países, exceto o Brasil e os Estados Unidos da América, em conformidade com os procedimentos previstos no *Regulation S*, editado pela *SEC*, respeitada a legislação vigente no país de domicílio de cada investidor, em qualquer caso, por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pelo Conselho Monetário Nacional ("CMN"), pelo Banco Central do Brasil ("Banco Central") e pela CVM, vem, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400/03, expor e declarar o quanto segue:

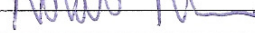
CONSIDERANDO QUE:

(a) A Companhia, os Acionistas Vendedores e os Coordenadores da Oferta constituíram consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta; (b) Está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia, iniciada em 3 de dezembro de 2009, sendo que tal auditoria prosseguirá até a divulgação do Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia (o "Prospecto Definitivo"); (c) A Companhia e os Acionistas Vendedores disponibilizaram para a análise dos Coordenadores da Oferta e seus consultores legais todos os documentos que estes consideraram relevantes para a preparação do Prospecto Preliminar de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia (o "Prospecto Preliminar") e do Prospecto Definitivo, bem como foram prestadas todas as informações por eles consideradas relevantes para permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (d) A Companhia e os Acionistas Vendedores, juntamente com os Coordenadores da Oferta, participaram na elaboração do Prospecto Preliminar, e participarão na elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio de seus respectivos consultores legais;

Etoile Investments LLC declara que: (i) É responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a Oferta; (ii) o Prospecto Preliminar contém, nesta data, e que o Prospecto Definitivo conterá, na data de sua divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Ações, da Companhia, das atividades da Companhia, da situação econômico-financeira da Companhia, dos riscos inerentes às suas atividades, e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (iii) O Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, sem limitação, a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.

29 de janeiro de 2010


Etoile Investments LLC

x 
Nome: Roberto Ruhman
Cargo: Director

DECLARAÇÃO
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

Orsay Investments LLC, sociedade devidamente constituída de acordo com as leis de Delaware, Estados Unidos da America, com sede na 2711 Centerville Road, suíte 400, Wilmington, Delaware 19808, Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ/MF sob o nº09.217.615/0001-49, neste ato representada nos termos de seus atos constitutivos, na qualidade de Acionista Vendedor (conforme definido abaixo) no âmbito da oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da BR Properties S.A. (a "Companhia"), todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames (a "Oferta" e as "Ações", respectivamente), a ser realizada pela Companhia e determinados acionistas vendedores indicados no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo, conforme definido abaixo ("Acionistas Vendedores"), no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, sujeita a registro na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), nos termos da Instrução CVM nº 400/03, conforme alterada, a ser coordenada pelo Banco Itaú BBA S.A. ("Coordenador Líder"), do Banco Bradesco BBI S.A. ("Bradesco BBI"), do Goldman Sachs do Brasil Banco Múltiplo S.A. ("Goldman Sachs"), do Banco Santander (Brasil) S.A. ("Santander") e do Banco Safra BSI S.A. ("Safra" e, em conjunto com o Coordenador Líder, o Bradesco BBI, o Goldman Sachs e o Santander, "Coordenadores"), com a participação de determinadas instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição e corretoras autorizadas a operar na BM&FBovespa S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, incluindo, simultaneamente, e com esforços de colocação das Ações no exterior, nos Estados Unidos da América, para investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*), conforme definidos na *Rule 144A*, editada pela *Securities and Exchange Commission* dos Estados Unidos da América ("SEC"), em operações isentas de registro em conformidade com o disposto no *U.S. Securities Act of 1933*, conforme alterado ("*Securities Act*"), e nos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act*, e, nos demais países, exceto o Brasil e os Estados Unidos da América, em conformidade com os procedimentos previstos no *Regulation S*, editado pela *SEC*, respeitada a legislação vigente no país de domicílio de cada investidor, em qualquer caso, por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pelo Conselho Monetário Nacional ("CMN"), pelo Banco Central do Brasil ("Banco Central") e pela CVM, vem, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400/03, expor e declarar o quanto segue:

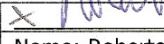
CONSIDERANDO QUE:

(a) A Companhia, os Acionistas Vendedores e os Coordenadores da Oferta constituíram consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta; (b) Está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia, iniciada em 3 de dezembro de 2009, sendo que tal auditoria prosseguirá até a divulgação do Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia (o "Prospecto Definitivo"); (c) A Companhia e os Acionistas Vendedores disponibilizaram para a análise dos Coordenadores da Oferta e seus consultores legais todos os documentos que estes consideraram relevantes para a preparação do Prospecto Preliminar de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia (o "Prospecto Preliminar") e do Prospecto Definitivo, bem como foram prestadas todas as informações por eles consideradas relevantes para permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (d) A Companhia e os Acionistas Vendedores, juntamente com os Coordenadores da Oferta, participaram na elaboração do Prospecto Preliminar, e participarão na elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio de seus respectivos consultores legais;

Orsay Investments LLC declara que: (i) É responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a Oferta; (ii) o Prospecto Preliminar contém, nesta data, e que o Prospecto Definitivo conterá, na data de sua divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Ações, da Companhia, das atividades da Companhia, da situação econômico-financeira da Companhia, dos riscos inerentes às suas atividades, e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (iii) O Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, sem limitação, a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.

29 de janeiro de 2010


Orsay Investments LLC


Nome: Roberto Ruhman
Cargo: Director

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

RIT Capital Partners plc., sociedade devidamente constituída de acordo com as leis da Inglaterra, com sede na 27 St. James' Place, Londres, SW1A 1NR, Inglaterra, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.634.165/0001-27, neste ato representada nos termos de seus atos constitutivos, na qualidade de Acionista Vendedor (conforme definido abaixo) no âmbito da oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da BR Properties S.A. (a "Companhia"), todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames (a "Oferta" e as "Ações", respectivamente), a ser realizada pela Companhia e determinados acionistas vendedores indicados no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo, conforme definido abaixo ("Acionistas Vendedores"), no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, sujeita a registro na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), nos termos da Instrução CVM nº 400/03, conforme alterada, a ser coordenada pelo Banco Itaú BBA S.A. ("Coordenador Líder"), do Banco Bradesco BBI S.A. ("Bradesco BBI"), do Goldman Sachs do Brasil Banco Múltiplo S.A. ("Goldman Sachs"), do Banco Santander (Brasil) S.A. ("Santander") e do Banco Safra BSI S.A. ("Safra" e, em conjunto com o Coordenador Líder, o Bradesco BBI, o Goldman Sachs e o Santander, "Coordenadores"), com a participação de determinadas instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição e corretoras autorizadas a operar na BM&FBovespa S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, incluindo, simultaneamente, e com esforços de colocação das Ações no exterior, nos Estados Unidos da América, para investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*), conforme definidos na *Rule 144A*, editada pela *Securities and Exchange Commission* dos Estados Unidos da América ("SEC"), em operações isentas de registro em conformidade com o disposto no *U.S. Securities Act of 1933*, conforme alterado ("*Securities Act*"), e nos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act*, e, nos demais países, exceto o Brasil e os Estados Unidos da América, em conformidade com os procedimentos previstos no *Regulation S*, editado pela *SEC*, respeitada a legislação vigente no país de domicílio de cada investidor, em qualquer caso, por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pelo Conselho Monetário Nacional ("CMN"), pelo Banco Central do Brasil ("Banco Central") e pela CVM, vem, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400/03, expor e declarar o quanto segue:



CONSIDERANDO QUE:

(a) A Companhia, os Acionistas Vendedores e os Coordenadores da Oferta constituíram consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta; (b) Está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia, iniciada em 3 de dezembro de 2009, sendo que tal auditoria prosseguirá até a divulgação do Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia (o "Prospecto Definitivo"); (c) A Companhia e os Acionistas Vendedores disponibilizaram para a análise dos Coordenadores da Oferta e seus consultores legais todos os documentos que estes consideraram relevantes para a preparação do Prospecto Preliminar de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia (o "Prospecto Preliminar") e do Prospecto Definitivo, bem como foram prestadas todas as informações por eles consideradas relevantes para permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (d) A Companhia e os Acionistas Vendedores, juntamente com os Coordenadores da Oferta, participaram na elaboração do Prospecto Preliminar, e participarão na elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio de seus respectivos consultores legais;

RIT Capital Partners plc. declara que: (i) É responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a Oferta; (ii) o Prospecto Preliminar contém, nesta data, e que o Prospecto Definitivo conterá, na data de sua divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Ações, da Companhia, das atividades da Companhia, da situação econômico-financeira da Companhia, dos riscos inerentes às suas atividades, e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (iii) O Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, sem limitação, a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.

29 de janeiro de 2010

RIT Capital Partners plc.

	
Nome: <u>DWA BUDGE</u>	Nome: <u>D. HAYSEY</u>
Cargo: <u>DIRECTOR</u>	Cargo: <u>AUTHORISED SIGNATORY</u>

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

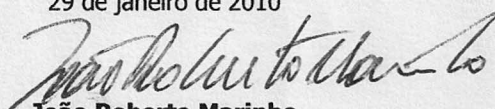
João Roberto Marinho, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº02.686.243-3 IFP-RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº329.971.677-87, com escritório na Rua Lopes Quintas, 303, 11º andar, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na qualidade de Acionista Vendedor (conforme definido abaixo) no âmbito da oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da BR Properties S.A. (a "Companhia"), todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames (a "Oferta" e as "Ações", respectivamente), a ser realizada pela Companhia e determinados acionistas vendedores indicados no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo, conforme definido abaixo ("Acionistas Vendedores"), no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, sujeita a registro na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), nos termos da Instrução CVM nº 400/03, conforme alterada, a ser coordenada pelo Banco Itaú BBA S.A. ("Coordenador Líder"), do Banco Bradesco BBI S.A. ("Bradesco BBI"), do Goldman Sachs do Brasil Banco Múltiplo S.A. ("Goldman Sachs"), do Banco Santander (Brasil) S.A. ("Santander") e do Banco Safra BSI S.A. ("Safra" e, em conjunto com o Coordenador Líder, o Bradesco BBI, o Goldman Sachs e o Santander, "Coordenadores"), com a participação de determinadas instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição e corretoras autorizadas a operar na BM&FBovespa S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, incluindo, simultaneamente, e com esforços de colocação das Ações no exterior, nos Estados Unidos da América, para investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*), conforme definidos na *Rule 144A*, editada pela *Securities and Exchange Commission* dos Estados Unidos da América ("*SEC*"), em operações isentas de registro em conformidade com o disposto no *U.S. Securities Act of 1933*, conforme alterado ("*Securities Act*"), e nos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act*, e, nos demais países, exceto o Brasil e os Estados Unidos da América, em conformidade com os procedimentos previstos no *Regulation S*, editado pela *SEC*, respeitada a legislação vigente no país de domicílio de cada investidor, em qualquer caso, por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pelo Conselho Monetário Nacional ("CMN"), pelo Banco Central do Brasil ("Banco Central") e pela CVM, vem, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400/03, expor e declarar o quanto segue:

CONSIDERANDO QUE:

(a) A Companhia, os Acionistas Vendedores e os Coordenadores da Oferta constituíram consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta; (b) Está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia, iniciada em 3 de dezembro de 2009, sendo que tal auditoria prosseguirá até a divulgação do Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia (o "Prospecto Definitivo"); (c) A Companhia e os Acionistas Vendedores disponibilizaram para a análise dos Coordenadores da Oferta e seus consultores legais todos os documentos que estes consideraram relevantes para a preparação do Prospecto Preliminar de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia (o "Prospecto Preliminar") e do Prospecto Definitivo, bem como foram prestadas todas as informações por eles consideradas relevantes para permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (d) A Companhia e os Acionistas Vendedores, juntamente com os Coordenadores da Oferta, participaram na elaboração do Prospecto Preliminar, e participarão na elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio de seus respectivos consultores legais;

João Roberto Marinho declara que: (i) É responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a Oferta; (ii) o Prospecto Preliminar contém, nesta data, e que o Prospecto Definitivo conterá, na data de sua divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Ações, da Companhia, das atividades da Companhia, da situação econômico-financeira da Companhia, dos riscos inerentes às suas atividades, e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (iii) O Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, sem limitação, a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.

29 de janeiro de 2010



João Roberto Marinho

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

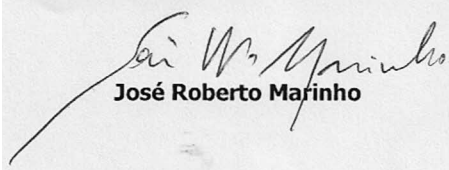
José Roberto Marinho, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 03.653.668-8 IFP-RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 374.224.487-68, com escritório na Rua Lopes Quintas, 303, 11º andar, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na qualidade de Acionista Vendedor (conforme definido abaixo) no âmbito da oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da BR Properties S.A. (a "Companhia"), todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames (a "Oferta" e as "Ações", respectivamente), a ser realizada pela Companhia e determinados acionistas vendedores indicados no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo, conforme definido abaixo ("Acionistas Vendedores"), no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, sujeita a registro na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), nos termos da Instrução CVM nº 400/03, conforme alterada, a ser coordenada pelo Banco Itaú BBA S.A. ("Coordenador Líder"), do Banco Bradesco BBI S.A. ("Bradesco BBI"), do Goldman Sachs do Brasil Banco Múltiplo S.A. ("Goldman Sachs"), do Banco Santander (Brasil) S.A. ("Santander") e do Banco Safra BSI S.A. ("Safra" e, em conjunto com o Coordenador Líder, o Bradesco BBI, o Goldman Sachs e o Santander, "Coordenadores"), com a participação de determinadas instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição e corretoras autorizadas a operar na BM&FBOvespa S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, incluindo, simultaneamente, e com esforços de colocação das Ações no exterior, nos Estados Unidos da América, para investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*), conforme definidos na *Rule 144A*, editada pela *Securities and Exchange Commission* dos Estados Unidos da América ("SEC"), em operações isentas de registro em conformidade com o disposto no *U.S. Securities Act of 1933*, conforme alterado ("Securities Act"), e nos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act*, e, nos demais países, exceto o Brasil e os Estados Unidos da América, em conformidade com os procedimentos previstos no *Regulation S*, editado pela *SEC*, respeitada a legislação vigente no país de domicílio de cada investidor, em qualquer caso, por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pelo Conselho Monetário Nacional ("CMN"), pelo Banco Central do Brasil ("Banco Central") e pela CVM, vem, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400/03, expor e declarar o quanto segue:

CONSIDERANDO QUE:

(a) A Companhia, os Acionistas Vendedores e os Coordenadores da Oferta constituíram consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta; (b) Está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia, iniciada em 3 de dezembro de 2009, sendo que tal auditoria prosseguirá até a divulgação do Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia (o "Prospecto Definitivo"); (c) A Companhia e os Acionistas Vendedores disponibilizaram para a análise dos Coordenadores da Oferta e seus consultores legais todos os documentos que estes consideraram relevantes para a preparação do Prospecto Preliminar de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia (o "Prospecto Preliminar") e do Prospecto Definitivo, bem como foram prestadas todas as informações por eles consideradas relevantes para permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (d) A Companhia e os Acionistas Vendedores, juntamente com os Coordenadores da Oferta, participaram na elaboração do Prospecto Preliminar, e participarão na elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio de seus respectivos consultores legais;

José Roberto Marinho declara que: (i) É responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a Oferta; (ii) o Prospecto Preliminar contém, nesta data, e que o Prospecto Definitivo conterá, na data de sua divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Ações, da Companhia, das atividades da Companhia, da situação econômico-financeira da Companhia, dos riscos inerentes às suas atividades, e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (iii) O Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, sem limitação, a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.

29 de janeiro de 2010


José Roberto Marinho

DECLARAÇÃO
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

Osprey Fund LLC, sociedade devidamente constituída de acordo com as leis do Estado de Delaware, Estados Unidos da America, com sede na 1209 Orange Street, Wilmington, DE 19805 – 1297, Delaware, Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.988.097/0001-06, neste ato representada nos termos de seus atos constitutivos, na qualidade de Acionista Vendedor (conforme definido abaixo) no âmbito da oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da BR Properties S.A. (a "Companhia"), todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames (a "Oferta" e as "Ações", respectivamente), a ser realizada pela Companhia e determinados acionistas vendedores indicados no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo, conforme definido abaixo ("Acionistas Vendedores"), no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, sujeita a registro na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), nos termos da Instrução CVM nº 400/03, conforme alterada, a ser coordenada pelo Banco Itaú BBA S.A. ("Coordenador Líder"), do Banco Bradesco BBI S.A. ("Bradesco BBI"), do Goldman Sachs do Brasil Banco Múltiplo S.A. ("Goldman Sachs"), do Banco Santander (Brasil) S.A. ("Santander") e do Banco Safra BSI S.A. ("Safra" e, em conjunto com o Coordenador Líder, o Bradesco BBI, o Goldman Sachs e o Santander, "Coordenadores"), com a participação de determinadas instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição e corretoras autorizadas a operar na BM&FBovespa S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, incluindo, simultaneamente, e com esforços de colocação das Ações no exterior, nos Estados Unidos da América, para investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*), conforme definidos na *Rule 144A*, editada pela *Securities and Exchange Commission* dos Estados Unidos da América ("SEC"), em operações isentas de registro em conformidade com o disposto no *U.S. Securities Act of 1933*, conforme alterado ("Securities Act"), e nos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act*, e, nos demais países, exceto o Brasil e os Estados Unidos da América, em conformidade com os procedimentos previstos no *Regulation S*, editado pela *SEC*, respeitada a legislação vigente no país de domicílio de cada investidor, em qualquer caso, por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pelo Conselho Monetário Nacional ("CMN"), pelo Banco Central do Brasil ("Banco Central") e pela CVM, vem, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400/03, expor e declarar o quanto segue:


CONSIDERANDO QUE:

(a) A Companhia, os Acionistas Vendedores e os Coordenadores da Oferta constituíram consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta; (b) Está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia, iniciada em 3 de dezembro de 2009, sendo que tal auditoria prosseguirá até a divulgação do Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia (o "Prospecto Definitivo"); (c) A Companhia e os Acionistas Vendedores disponibilizaram para a análise dos Coordenadores da Oferta e seus consultores legais todos os documentos que estes consideraram relevantes para a preparação do Prospecto Preliminar de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia (o "Prospecto Preliminar") e do Prospecto Definitivo, bem como foram prestadas todas as informações por eles consideradas relevantes para permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (d) A Companhia e os Acionistas Vendedores, juntamente com os Coordenadores da Oferta, participaram na elaboração do Prospecto Preliminar, e participarão na elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio de seus respectivos consultores legais;

Osprey Fund LLC declara que: (i) É responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a Oferta; (ii) o Prospecto Preliminar contém, nesta data, e que o Prospecto Definitivo conterá, na data de sua divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Ações, da Companhia, das atividades da Companhia, da situação econômico-financeira da Companhia, dos riscos inerentes às suas atividades, e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (iii) O Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, sem limitação, a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.

29 de janeiro de 2010

Osprey Fund LLC



ASIF Administradora de Recursos Ltda.
Nome: Bruno Licht
Cargo: Socio / Gestor

DECLARAÇÃO
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

Causeway Properties LLC, sociedade devidamente constituída de acordo com as leis do Estado de Delaware, Estados Unidos da América, com sede na c/o Corporation Service Company, 2711 Centerville Road, suíte 400, Wilmington, Delaware 19808, Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ/MF, sob o nº10.890.344/0001-08, neste ato representada nos termos de seus atos constitutivos, na qualidade de Acionista Vendedor (conforme definido abaixo) no âmbito da oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da BR Properties S.A. (a "Companhia"), todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames (a "Oferta" e as "Ações", respectivamente), a ser realizada pela Companhia e determinados acionistas vendedores indicados no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo, conforme definido abaixo ("Acionistas Vendedores"), no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, sujeita a registro na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), nos termos da Instrução CVM nº 400/03, conforme alterada, a ser coordenada pelo Banco Itaú BBA S.A. ("Coordenador Líder"), do Banco Bradesco BBI S.A. ("Bradesco BBI"), do Goldman Sachs do Brasil Banco Múltiplo S.A. ("Goldman Sachs"), do Banco Santander (Brasil) S.A. ("Santander") e do Banco Safra BSI S.A. ("Safra" e, em conjunto com o Coordenador Líder, o Bradesco BBI, o Goldman Sachs e o Santander, "Coordenadores"), com a participação de determinadas instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição e corretoras autorizadas a operar na BM&FBovespa S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, incluindo, simultaneamente, e com esforços de colocação das Ações no exterior, nos Estados Unidos da América, para investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*), conforme definidos na *Rule 144A*, editada pela *Securities and Exchange Commission* dos Estados Unidos da América ("SEC"), em operações isentas de registro em conformidade com o disposto no *U.S. Securities Act of 1933*, conforme alterado ("Securities Act"), e nos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act*, e, nos demais países, exceto o Brasil e os Estados Unidos da América, em conformidade com os procedimentos previstos no *Regulation S*, editado pela *SEC*, respeitada a legislação vigente no país de domicílio de cada investidor, em qualquer caso, por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pelo Conselho Monetário Nacional ("CMN"), pelo Banco Central do Brasil ("Banco Central") e pela CVM, vem, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400/03, expor e declarar o quanto segue:

CONSIDERANDO QUE:

(a) A Companhia, os Acionistas Vendedores e os Coordenadores da Oferta constituíram consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta; (b) Está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia, iniciada em 3 de dezembro de 2009, sendo que tal auditoria prosseguirá até a divulgação do Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia (o "Prospecto Definitivo"); (c) A Companhia e os Acionistas Vendedores disponibilizaram para a análise dos Coordenadores da Oferta e seus consultores legais todos os documentos que estes consideraram relevantes para a preparação do Prospecto Preliminar de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia (o "Prospecto Preliminar") e do Prospecto Definitivo, bem como foram prestadas todas as informações por eles consideradas relevantes para permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (d) A Companhia e os Acionistas Vendedores, juntamente com os Coordenadores da Oferta, participaram na elaboração do Prospecto Preliminar, e participarão na elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio de seus respectivos consultores legais;

Causeway Properties LLC declara que: (i) É responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a Oferta; (ii) o Prospecto Preliminar contém, nesta data, e que o Prospecto Definitivo conterá, na data de sua divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Ações, da Companhia, das atividades da Companhia, da situação econômico-financeira da Companhia, dos riscos inerentes às suas atividades, e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (iii) O Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, sem limitação, a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.

29 de janeiro de 2010

Causeway Properties LLC

**By Artemis Corporate Services Limited
as Corporate Director of
NR Investments Limited, Its Sole Member**

Name:
Title: Director

DECLARAÇÃO

BANCO ITAÚ BBA S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brig. Faria Lima 3400, 4º andar (parte), inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o n.º 17.298.092/0001-30, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de coordenador líder ("Coordenador Líder") da oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias de emissão de BR Properties S.A. ("Companhia") ("Oferta"), cujo pedido de registro está sob análise da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), vem, pela presente, apresentar a declaração de que trata o artigo 56 da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400").

CONSIDERANDO QUE:

- (i) o Coordenador Líder constituiu assessores legais para auxiliá-lo na implementação da Oferta;
- (ii) para a realização da Oferta, está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia e em suas subsidiárias, iniciada em novembro de 2009, a qual prosseguirá até a divulgação do prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo");
- (iii) por solicitação do Coordenador Líder, a Companhia contratou seus auditores independentes para aplicação dos procedimentos previstos nos termos do Pronunciamento IBRACON NPA n.º 12, com relação ao prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar") e ao Prospecto Definitivo;
- (iv) foram disponibilizados pela Companhia e por Private Equity Partners A LLC, Private Equity Partners B LLC, GPCM LLC, REIC Brasil Holdings LLC, Kingsway Latin American Investments LLC, Peter L. Malkin Family 2000 LLC, Talisman Special Purpose Fund Ltd., Tudor Proprietary Trading LLC, Tudor Brazil Investments LLC, Private Equity Partners C LLC, Dynamo Brasil Fundo de Investimento em Participações, Etoile Investments LLC, Orsay Investments LLC, RIT Capital Partners plc., João Roberto Marinho, José Roberto Marinho, Prima Investments LLC, Osprey Fund LLC, Claudio Bruni e Causeway Properties LLC ("Acionistas Vendedores") os documentos

que a Companhia e os Acionistas Vendedores consideraram relevantes para a Oferta;

- (v) além dos documentos a que se refere o item (iv) acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos à Companhia e aos Acionistas Vendedores; e
- (vi) a Companhia e os Acionistas Vendedores confirmaram ter disponibilizado todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre os negócios da Companhia, para análise do Coordenador Líder e de seus consultores legais, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta;

o Coordenador Líder declara que:

- (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas pela Companhia e pelos Acionistas Vendedores são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Companhia, que integram o Prospecto Preliminar e que venham a integrar o Prospecto Definitivo, são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (ii) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, nas datas de suas respectivas divulgações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das ações a serem ofertadas, da Companhia, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; e
- (iii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400 e o Código ANBID de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários.

São Paulo, 11 de fevereiro de 2010.

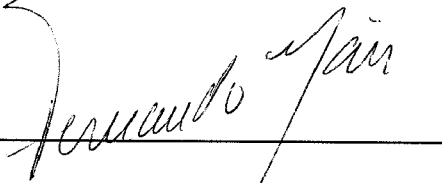
BANCO ITAÚ BBA S.A.

Nome:
Cargo:



Adriano Borges
Investment Banking

Nome:
Cargo:



Fernando Henrique M. de Castro
Senior Vice President
Investment Banking

- Informações Anuais relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2008 (apenas as informações não constantes neste Prospecto)

[página intencionalmente deixada em branco]

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS****IAN - INFORMAÇÕES ANUAIS**

Data-Base - 31/12/2008

Legislação Societária

Reapresentação por Exigência CVM Nº 2009-13117

O REGISTRO NA CVM NÃO IMPLICA QUALQUER APRECIÇÃO SOBRE A COMPANHIA, SENDO OS SEUS ADMINISTRADORES RESPONSÁVEIS PELA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS.

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 019925	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL BR PROPERTIES S.A.		3 - CNPJ 06977751000149
4 - DENOMINAÇÃO COMERCIAL BR PROPERTIES S.A.			
5 - DENOMINAÇÃO SOCIAL ANTERIOR ITAREMA PARTICIPAÇÕES S.A.			
6 - NIRE 35300316592	7 - SITE www.brpr.com.br		
8 - DATA DE CONSTITUIÇÃO DA CIA 26/05/2004	9 - DATA DE REGISTRO DA CIA NA CVM 04/01/2006		

01.02 - SEDE

1 - ENDEREÇO COMPLETO Rua Funchal, 418, 15º andar, conjunto 1502		2 - BAIRRO OU DISTRITO Vila Olímpia		
3 - CEP 04551-060	4 - MUNICÍPIO SÃO PAULO		5 - UF SP	
6 - DDD 11	7 - TELEFONE 3201-1000	8 - TELEFONE -	9 - TELEFONE -	10 - TELEX
11 - DDD 11	12 - FAX 3201-1001	13 - FAX -	14 - FAX -	
15 - E-MAIL ri@brpr.com.br				

01.03 - DEPARTAMENTO DE ACIONISTAS**ATENDIMENTO NA EMPRESA**

1 - NOME Pedro Marcio Daltro dos Santos				
2 - CARGO Diretor de Relações com Investidores				
3 - ENDEREÇO COMPLETO Rua Funchal, 418, 15º andar, conj 1502			4 - BAIRRO OU DISTRITO Vila Olímpia	
5 - CEP 04551-060	6 - MUNICÍPIO São Paulo			7 - UF SP
8 - DDD 011	9 - TELEFONE 3201-1000	10 - TELEFONE -	11 - TELEFONE -	12 - TELEX
13 - DDD 011	14 - FAX 3201-1001	15 - FAX -	16 - FAX -	
17 - E-MAIL ri@brpr.com.br				

AGENTE EMISSOR / INSTITUIÇÃO FINANCEIRA DEPOSITÁRIA

18 - NOME				
19 - CONTATO				
20 - ENDEREÇO COMPLETO			21 - BAIRRO OU DISTRITO	
22 - CEP -	23 - MUNICÍPIO			24 - UF
25 - DDD	26 - TELEFONE -	27 - TELEFONE -	28 - TELEFONE -	29 - TELEX
30 - DDD	31 - FAX -	32 - FAX -	33 - FAX -	
34 - E-MAIL				

Reapresentação por Exigência CVM Nº 2009-13117

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01992-5	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL BR PROPERTIES S.A.	3 - CNPJ 06.977.751/0001-49
---------------------------	--	--------------------------------

OUTROS LOCAIS DE ATENDIMENTO A ACIONISTAS

35 - ITEM	36 - MUNICÍPIO	37 - UF	38 - DDD	39 - TELEFONE	40 - TELEFONE
01				-	-
02				-	-
03				-	-
04				-	-

01.04 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)

1 - NOME Pedro Marcio Daltro dos Santos					
2 - ENDEREÇO COMPLETO Rua Funchal, 418, 15º andar, conj 1502				3 - BAIRRO OU DISTRITO Vila Olímpia	
4 - CEP 04551-060		5 - MUNICÍPIO SÃO PAULO			6 - UF SP
7 - DDD 11	8 - TELEFONE 3201-1000	9 - TELEFONE -	10 - TELEFONE -	11 - TELEX	
12 - DDD 11	13 - FAX 3201-1001	14 - FAX -	15 - FAX -		
16 - E-MAIL ri@brpr.com.br					
17 - DIRETOR BRASILEIRO SIM	18 - CPF 482.418.225-53	18 - PASSAPORTE			

01.05 - REFERÊNCIA / AUDITOR

1 - DATA DE INÍCIO DO ÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL 01/01/2008	2 - DATA DE TÉRMINO DO ÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL 31/12/2008
3 - DATA DE INÍCIO DO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO 01/01/2009	4 - DATA DE TÉRMINO DO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO 31/12/2009
5 - NOME/RAZÃO SOCIAL DO AUDITOR Ernest Young Auditores Independentes S/S	6 - CÓDIGO CVM 00471-5
7 - NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO Antonio Humberto Barros dos Santos	8 - CPF DO RESP. TÉCNICO 104.575.398-01

01.06 - CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA

1 - BOLSA DE VALORES ONDE POSSUI REGISTRO					
<input type="checkbox"/> BVBAAL	<input type="checkbox"/> BVMESB	<input type="checkbox"/> BVPR	<input type="checkbox"/> BVRJ	<input type="checkbox"/> BVST	
<input type="checkbox"/> BVES	<input type="checkbox"/> BVPP	<input type="checkbox"/> BVRG	<input checked="" type="checkbox"/> BOVESPA		
2 - MERCADO DE NEGOCIAÇÃO Bolsa					
3 - TIPO DE SITUAÇÃO Operacional					
4 - CÓDIGO DE ATIVIDADE 3990 - Emp. Adm. Part. - Sem Setor Principal					
5 - ATIVIDADE PRINCIPAL Administração e Participações de Ativos Imobiliários				6 - AÇÕES PREF. COM CLASSES NÃO	

Reapresentação por Exigência CVM Nº 2009-13117

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01992-5	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL BR PROPERTIES S.A.	3 - CNPJ 06.977.751/0001-49
---------------------------	--	--------------------------------

01.07 - CONTROLE ACIONÁRIO / VALORES MOBILIÁRIOS

1 - NATUREZA DO CONTROLE ACIONÁRIO Estrangeira	
2 - VALORES MOBILIÁRIOS EMITIDOS PELA CIA.	
<input checked="" type="checkbox"/> Ações	<input type="checkbox"/> Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
<input type="checkbox"/> Debêntures Conversíveis em Ações	<input type="checkbox"/> Notas Promissórias (NP)
<input type="checkbox"/> Ações Resgatáveis	<input type="checkbox"/> BDR
<input type="checkbox"/> Partes Beneficiárias	<input type="checkbox"/> Outros DESCRIÇÃO
<input type="checkbox"/> Debêntures Simples	
<input type="checkbox"/> Bônus de Subscrição	
<input type="checkbox"/> Certificado de Investimento Coletivo (CIC)	

01.08 - PUBLICAÇÕES DE DOCUMENTOS

1 - AVISO AOS ACIONISTAS SOBRE DISPONIBILIDADE DAS DFs. 09/04/2009	2 - ATA DA AGO QUE APROVOU AS DFs. 29/05/2009
3 - CONVOCAÇÃO DA AGO PARA APROVAÇÃO DAS DFs. 09/04/2009	4 - PUBLICAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 28/03/2009

01.09 - JORNAIS ONDE A CIA. DIVULGA INFORMAÇÕES

1 - ITEM	2 - TÍTULO DO JORNAL	3 - UF
01	Diário Oficial do Estado de S.	SP
02	Jornal O Dia	SP

01.10 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

1 - DATA 11/01/2010	2 - ASSINATURA
------------------------	----------------

Representação por Exigência CVM Nº 2009-13117

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01992-5	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL BR PROPERTIES S.A.	3 - CNPJ 06.977.751/0001-49
---------------------------	--	--------------------------------

02.01.01 - COMPOSIÇÃO ATUAL DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO E DIRETORIA

1 - ITEM	2 - NOME DO ADMINISTRADOR	3 - CPF	4 - DATA DA ELEIÇÃO	5 - PRAZO DO MANDATO	6 - CÓDIGO TIPO DO ADMINISTRADOR *	7 - ELEITO P/ CONTROLADOR	8 - CARGO /FUNÇÃO	9 - FUNÇÃO
01	Claudio Bruni	008.266.688-27	27/03/2009	1 ano	1		19	Diretor Presidente
02	Thiago Emanuel Rodrigues	730.653.826-87	29/04/2009	2 anos	2	SIM	22	Conselho de Administração (Efetivo)
03	Fersen Lamas Lambrano	667.308.057-49	29/04/2009	2 anos	2	SIM	22	Conselho de Administração (Efetivo)
04	Antonio Carlos Augusto R. Bonchristiano	086.323.078-43	29/04/2009	2 anos	2	SIM	21	Vice Presidente Cons. de Administração
05	Marcio Tabatchnik Trigueiro	832.302.464-20	21/08/2009	2 anos	2	SIM	20	Presidente do Conselho de Administração
06	Jorge de Pablo	232.930.948-13	29/04/2009	2 anos	2	SIM	22	Conselho de Administração (Efetivo)
07	Rodolpho Amboss	742.664.117-15	29/04/2009	2 anos	2	SIM	22	Conselho de Administração (Efetivo)
09	Marco Antonio Cordeiro	007.183.148-75	27/03/2009	1 ano	1		19	Diretor sem Designação Especifica
10	Pedro Marcio Daltro dos Santos	482.418.225-53	27/03/2009	1 ano	1		12	Diretor de Relações com Investidores
11	Martin Andrés Jaco	135.273.848-12	27/03/2009	1 ano	1		19	Diretor Sem Designação Especifica
12	José Flávio Ferreira Ramos	315.119.536-91	29/04/2009	2 anos	2	SIM	22	Conselho de Administração (Efetivo)

* CÓDIGO: 1 - PERTENCE APENAS À DIRETORIA;
 2 - PERTENCE APENAS AO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO;
 3 - PERTENCE À DIRETORIA E AO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO.

Reapresentação por Exigência CVM Nº 2009-13117

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01992-5	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL BR PROPERTIES S.A.	3 - CNPJ 06.977.751/0001-49
---------------------------	--	--------------------------------

03.01 - EVENTOS RELATIVOS À DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL

1 - EVENTO BASE AGE	2 - DATA DO EVENTO 06/10/2009	3 - PESSOAS FÍSICAS E JURÍDICAS 28	4 - INVESTIDORES INSTITUCIONAIS 0	5 - ACORDO DE ACIONISTAS SIM	6 - AÇÕES PREFER. COM DIREITO A VOTO NÃO	8 - DATA DO ÚLTIMO ACORDO DE ACIONISTAS 06/10/2009
------------------------	----------------------------------	---------------------------------------	--------------------------------------	---------------------------------	---	---

AÇÕES EM CIRCULAÇÃO NO MERCADO

9 - EXISTEM AÇÕES EM CIRCULAÇÃO NÃO	10 - QUANTIDADE (Unidade) 0	11 - PERCENTUAL 0,00	12 - QUANTIDADE (Unidade) 0	13 - PERCENTUAL 0,00	14 - QUANTIDADE (Unidade) 0	15 - PERCENTUAL 0,00
--	--------------------------------	-------------------------	--------------------------------	-------------------------	--------------------------------	-------------------------

16 - AÇÕES PREFERENCIAIS EM CIRCULAÇÃO NO MERCADO

1 - CLASSE	2 - QUANTIDADE (Unidade)	3 - PERCENTUAL
------------	--------------------------	----------------

Reapresentação por Exigência CVM Nº 2009-13117

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01992-5	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL BR PROPERTIES S.A.	3 - CNPJ 06.977.751/0001-49	5 - UF
---------------------------	--	--------------------------------	--------

03.02 - POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS CONTROLADORES E ACIONISTAS COM 5% OU MAIS DE AÇÕES

1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF								
6 - AÇÕES ORDINÁRIAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	9 - %	10 - TOTAL DE AÇÕES (Unidades)	11 - %	12 - COMP. CAP. SOC.	13 - PART. NO ACORDO DE ACIONISTAS					
15/1 - CLASSE	15/2 - QTD. AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	15/3 - % PREFERENCIAIS										
001	REIC BRASIL HOLDING, LLC	08.548.493-0001/00	ESTRANGEIRA									
	29.328.489	8,98	0	0,00	29.328.489	8,98	06/10/2009	SIM				SIM
002	PRIVATE EQUITY PARTNERS A, LLC	10.546.645-0001/88	ESTRANGEIRA									
	62.979.404	19,29	0	0,00	62.979.404	19,29	06/10/2009	SIM				SIM
003	Kingsway Latin American Investments LLC	08.562.730-0001/98	ESTRANGEIRA									
	24.440.405	7,49	0	0,00	24.440.405	7,49	06/10/2009	SIM				SIM
004	LAUGAR SA	07.924.124-0001/02	ESTRANGEIRA									
	25.398.457	7,78	0	0,00	25.398.457	7,78	06/10/2009	SIM				SIM
008	CAUSEWAY PROPERTIES, LLC	10.890.344-0001/77	ESTRANGEIRA									
	29.750.412	9,11	0	0,00	29.750.412	9,11	06/10/2009	SIM				SIM
009	PRIVATE EQUITY PARTNERS C, LLC	09.116.091-0001/08	ESTRANGEIRA									
	22.844.616	7,00	0	0,00	22.844.616	7,00	06/10/2009	SIM				SIM
997	AÇÕES EM TESOURARIA											
	0	0,00	0	0,00	0	0,00						
998	OUTROS											
	131.687.325	40,35	0	0,00	131.687.325	40,35						
999	TOTAL											
	326.429.108	100,00	0	0,00	326.429.108	100,00						

Reapresentação por Exigência CVM Nº 2009-13117

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01992-5	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL BR PROPERTIES S.A.	3 - CNPJ 06.977.751/0001-49
---------------------------	--	--------------------------------

03.03 - DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL DOS CONTROLADORES E DOS ACIONISTAS COM 5% OU MAIS DE AÇÕES

1 - ITEM 001	2 - CONTROLADORA / INVESTIDORA REIC BRASIL HOLDING, LLC	3 - DATA DE COMP. CAP. SOCIAL 06/10/2009
1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ
6 - AÇÕES ORDINÁRIAS/ COTAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)
10 - AÇÕES/COTAS TOTAL (Unidades)	11 - %	12 - COMP. CAP. SOC.
		4 - NACIONALIDADE
		5 - UF

Reapresentação por Exigência CVM Nº 2009-13117

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01992-5	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL BR PROPERTIES S.A.	3 - CNPJ 06.977.751/0001-49
---------------------------	--	--------------------------------

03.03 - DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL DOS CONTROLADORES E DOS ACIONISTAS COM 5% OU MAIS DE AÇÕES

1 - ITEM	2 - CONTROLADORA / INVESTIDORA	3 - DATA DE COMP. CAP. SOCIAL				
002	PRIVATE EQUITY PARTNERS A, LLC	06/10/2009				
1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF		
6 - AÇÕES ORDINÁRIAS/ COTAS (Unidades)	7 - % (Unidades)	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	9 - % (Unidades)	10 - AÇÕES/COTAS TOTAL (Unidades)	11 - % (Unidades)	12 - COMP. CAP. SOC.
002001	Private Equity Partners A, Ltd	0	0,00	0	0,00	20/10/2009
002999	TOTAL	0	0,00	0	0,00	0100,00

Reapresentação por Exigência CVM Nº 2009-13117

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01992-5	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL BR PROPERTIES S.A.	3 - CNPJ 06.977.751/0001-49
---------------------------	--	--------------------------------

03.03 - DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL DOS CONTROLADORES E DOS ACIONISTAS COM 5% OU MAIS DE AÇÕES

1 - ITEM	2 - CONTROLADORA / INVESTIDORA	3 - DATA DE COMP. CAP. SOCIAL				
002001	Private Equity Partners A, Ltd	20/10/2009				
1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF		
6 - AÇÕES ORDINÁRIAS/ COTAS (Unidades)	7 - % (Unidades)	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	9 - % (Unidades)	10 - AÇÕES/COTAS TOTAL (Unidades)	11 - % (Unidades)	12 - COMP. CAP. SOC.
002001001	GP Capital Partners III, LP	0	0,00	0	66,74	20/10/2009
002001002	Outros	0	0,00	0	33,26	
002001999	TOTAL	0	0,00	0	100,00	

Reapresentação por Exigência CVM Nº 2009-13117

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01992-5	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL BR PROPERTIES S.A.	3 - CNPJ 06.977.751/0001-49
---------------------------	--	--------------------------------

03.03 - DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL DOS CONTROLADORES E DOS ACIONISTAS COM 5% OU MAIS DE AÇÕES

1 - ITEM	2 - CONTROLADORA / INVESTIDORA	3 - DATA DE COMP. CAP. SOCIAL				
002001001	GP Capital Partners III, LP	20/10/2009				
1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF		
6 - AÇÕES ORDINÁRIAS/ COTAS (Unidades)	7 - % (Unidades)	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	9 - % (Unidades)	10 - AÇÕES/COTAS TOTAL (Unidades)	11 - % (Unidades)	12 - COMP. CAP. SOC.
002001001001	GP Investment Ltd	0	0,00	0	47,53	20/10/2009
002001001002	Outros	0	0,00	0	52,47	
002001001999	TOTAL	0	0,00	0	100,00	

Reapresentação por Exigência CVM Nº 2009-13117

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01992-5	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL BR PROPERTIES S.A.	3 - CNPJ 06.977.751/0001-49
---------------------------	--	--------------------------------

03.03 - DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL DOS CONTROLADORES E DOS ACIONISTAS COM 5% OU MAIS DE AÇÕES

1 - ITEM 002001001001	2 - CONTROLADORA / INVESTIDORA GP Investment Ltd	3 - DATA DE COMP. CAP. SOCIAL 20/10/2009
1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ
6 - AÇÕES ORDINÁRIAS/ COTAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS/9 - % (Unidades)
10 - AÇÕES/COTAS TOTAL (Unidades)	11 - %	12 - COMP. CAP. SOC.
		4 - NACIONALIDADE
		5 - UF

Reapresentação por Exigência CVM Nº 2009-13117

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01992-5	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL BR PROPERTIES S.A.	3 - CNPJ 06.977.751/0001-49
---------------------------	--	--------------------------------

03.03 - DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL DOS CONTROLADORES E DOS ACIONISTAS COM 5% OU MAIS DE AÇÕES

1 - ITEM	2 - CONTROLADORA / INVESTIDORA	3 - DATA DE COMP. CAP. SOCIAL				
003	Kingsway Latin American Investments LLC	06/10/2009				
1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF		
6 - AÇÕES ORDINÁRIAS/ COTAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	9 - %	10 - AÇÕES/COTAS TOTAL (Unidades)	11 - %	12 - COMP. CAP. SOC.
003001	0	0,00	0	0	0,00	20/10/2009
	Kingsway Latin American Invest Holdi LLC					
	TOTAL					
003999	0	0,00	0	0	0,00	0100,00
	Estados Unidos					

Reapresentação por Exigência CVM Nº 2009-13117

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01992-5	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL BR PROPERTIES S.A.	3 - CNPJ 06.977.751/0001-49
---------------------------	--	--------------------------------

03.03 - DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL DOS CONTROLADORES E DOS ACIONISTAS COM 5% OU MAIS DE AÇÕES

1 - ITEM	2 - CONTROLADORA / INVESTIDORA	3 - DATA DE COMP. CAP. SOCIAL				
003001	Kingsway Latin American Invest Hold LLC	20/10/2009				
1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF		
6 - AÇÕES ORDINÁRIAS/ COTAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	9 - %	10 - AÇÕES/COTAS TOTAL (Unidades)	11 - %	12 - COMP. CAP. SOC.
003001001	Ashmore Cayman SPC No2 Ltd re Latam Hold					20/10/2009
0	0,00	0	0,00	0	100,00	20/10/2009
TOTAL						
003001999						
0	0,00	0	0,00		0	100,00

Reapresentação por Exigência CVM Nº 2009-13117

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01992-5	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL BR PROPERTIES S.A.	3 - CNPJ 06.977.751/0001-49
---------------------------	--	--------------------------------

03.03 - DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL DOS CONTROLADORES E DOS ACIONISTAS COM 5% OU MAIS DE AÇÕES

1 - ITEM	2 - CONTROLADORA / INVESTIDORA	3 - DATA DE COMP. CAP. SOCIAL				
003001001	Ashmore Cayman SPC No2 Ltd re Latam Hold	20/10/2009				
1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF		
6 - AÇÕES ORDINÁRIAS/ COTAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	9 - %	10 - AÇÕES/COTAS TOTAL (Unidades)	11 - %	12 - COMP. CAP. SOC.
003001001001	Ashmore Global Special Situations Fund4	0	0,00	0	100,00	20/10/2009
003001001999	TOTAL	0	0,00	0	100,00	

Reapresentação por Exigência CVM Nº 2009-13117

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01992-5	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL BR PROPERTIES S.A.	3 - CNPJ 06.977.751/0001-49
---------------------------	--	--------------------------------

03.03 - DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL DOS CONTROLADORES E DOS ACIONISTAS COM 5% OU MAIS DE AÇÕES

1 - ITEM 003001001001	2 - CONTROLADORA / INVESTIDORA Ashmore Global Special Situations Fund4	3 - DATA DE COMP. CAP. SOCIAL 20/10/2009
1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ
6 - AÇÕES ORDINÁRIAS/ COTAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)
9 - %	10 - AÇÕES/COTAS TOTAL (Unidades)	11 - %
	12 - COMP. CAP. SOC.	4 - NACIONALIDADE
		5 - UF

Reapresentação por Exigência CVM Nº 2009-13117

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01992-5	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL BR PROPERTIES S.A.	3 - CNPJ 06.977.751/0001-49
---------------------------	--	--------------------------------

03.03 - DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL DOS CONTROLADORES E DOS ACIONISTAS COM 5% OU MAIS DE AÇÕES

1 - ITEM 004	2 - CONTROLADORA / INVESTIDORA LAUGAR SA				3 - DATA DE COMP. CAP. SOCIAL 06/10/2009	5 - UF			
6 - AÇÕES ORDINÁRIAS/ COTAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	9 - %	10 - AÇÕES/COTAS TOTAL (Unidades)	11 - %	12 - COMP. CAP. SOC. (Unidades)			
004001	0	0,00	0	0,00	0	100,00	20/10/2009	Cayman	
004999	0	0,00	0	0,00	0	100,00			
TOTAL							0	100,00	

Reapresentação por Exigência CVM Nº 2009-13117

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01992-5	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL BR PROPERTIES S.A.	3 - CNPJ 06.977.751/0001-49
---------------------------	--	--------------------------------

03.03 - DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL DOS CONTROLADORES E DOS ACIONISTAS COM 5% OU MAIS DE AÇÕES

1 - ITEM	2 - CONTROLADORA / INVESTIDORA	3 - DATA DE COMP. CAP. SOCIAL						
004001	Boisbriand Investments Ltd	20/10/2009						
1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF				
6 - AÇÕES ORDINÁRIAS/ COTAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	9 - %	10 - AÇÕES/COTAS TOTAL (Unidades)	11 - %	12 - COMP. CAP. SOC.		
004001001	0	0,00	0	Jacob Joseph Safra	0	100,00	20/10/2009	
004001999	0	0,00	0	TOTAL	0	100,00		

Reapresentação por Exigência CVM Nº 2009-13117

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01992-5	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL BR PROPERTIES S.A.	3 - CNPJ 06.977.751/0001-49
---------------------------	--	--------------------------------

03.03 - DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL DOS CONTROLADORES E DOS ACIONISTAS COM 5% OU MAIS DE AÇÕES

1 - ITEM 004001001	2 - CONTROLADORA / INVESTIDORA Jacob Joseph Safra	3 - DATA DE COMP. CAP. SOCIAL 20/10/2009
1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ
6 - AÇÕES ORDINÁRIAS/ COTAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)
9 - %	10 - AÇÕES/COTAS TOTAL (Unidades)	11 - %
		12 - COMP. CAP. SOC.
		4 - NACIONALIDADE
		5 - UF

Reapresentação por Exigência CVM Nº 2009-13117

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01992-5	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL BR PROPERTIES S.A.	3 - CNPJ 06.977.751/0001-49
---------------------------	--	--------------------------------

03.03 - DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL DOS CONTROLADORES E DOS ACIONISTAS COM 5% OU MAIS DE AÇÕES

1 - ITEM	2 - CONTROLADORA / INVESTIDORA	3 - DATA DE COMP. CAP. SOCIAL					
008	CAUSEWAY PROPERTIES, LLC	06/10/2009					
1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF			
6 - AÇÕES ORDINÁRIAS/ COTAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	9 - %	10 - AÇÕES/COTAS TOTAL (Unidades)	11 - %	12 - COMP. CAP. SOC.	
008001	0	0,00	0	NR Investments Ltd	0	100,00	20/10/2009
008999	0	0,00	0	TOTAL	0	100,00	

Reapresentação por Exigência CVM Nº 2009-13117

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01992-5	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL BR PROPERTIES S.A.	3 - CNPJ 06.977.751/0001-49
---------------------------	--	--------------------------------

03.03 - DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL DOS CONTROLADORES E DOS ACIONISTAS COM 5% OU MAIS DE AÇÕES

1 - ITEM	2 - CONTROLADORA / INVESTIDORA	3 - DATA DE COMP. CAP. SOCIAL						
008001	NR Investments Ltd	20/10/2009						
1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF				
6 - AÇÕES ORDINÁRIAS/ COTAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	9 - %	10 - AÇÕES/COTAS TOTAL (Unidades)	11 - %	12 - COMP. CAP. SOC.		
008001001	0	0,00	0	Nathaniel Rothschild	0	100,00	20/10/2009	
008001999	0	0,00	0	TOTAL	0	100,00		

Reapresentação por Exigência CVM Nº 2009-13117

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01992-5	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL BR PROPERTIES S.A.	3 - CNPJ 06.977.751/0001-49
---------------------------	--	--------------------------------

03.03 - DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL DOS CONTROLADORES E DOS ACIONISTAS COM 5% OU MAIS DE AÇÕES

1 - ITEM 008001001	2 - CONTROLADORA / INVESTIDORA Nathaniel Rothschild	3 - DATA DE COMP. CAP. SOCIAL 20/10/2009
1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ
6 - AÇÕES ORDINÁRIAS/ COTAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)
9 - %	10 - AÇÕES/COTAS TOTAL (Unidades)	11 - %
		12 - COMP. CAP. SOC.
		4 - NACIONALIDADE
		5 - UF

Reapresentação por Exigência CVM Nº 2009-13117

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01992-5	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL BR PROPERTIES S.A.	3 - CNPJ 06.977.751/0001-49
---------------------------	--	--------------------------------

03.03 - DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL DOS CONTROLADORES E DOS ACIONISTAS COM 5% OU MAIS DE AÇÕES

1 - ITEM	2 - CONTROLADORA / INVESTIDORA	3 - DATA DE COMP. CAP. SOCIAL				
009	PRIVATE EQUITY PARTNERS C, LLC	06/10/2009				
1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF		
6 - AÇÕES ORDINÁRIAS/ COTAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	9 - %	10 - AÇÕES/COTAS TOTAL (Unidades)	11 - %	12 - COMP. CAP. SOC.
009001	0	0,00	0	0	100,00	26/10/2009
	Private Equity Partners C Ltd.					
009999	0	0,00	0	0	100,00	
	TOTAL					
	0	0,00	0	0	100,00	

Reapresentação por Exigência CVM Nº 2009-13117

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01992-5	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL BR PROPERTIES S.A.	3 - CNPJ 06.977.751/0001-49
---------------------------	--	--------------------------------

03.03 - DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL DOS CONTROLADORES E DOS ACIONISTAS COM 5% OU MAIS DE AÇÕES

1 - ITEM	2 - CONTROLADORA / INVESTIDORA	3 - DATA DE COMP. CAP. SOCIAL				
009001	Private Equity Partners C Ltd.	26/10/2009				
1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF		
6 - AÇÕES ORDINÁRIAS/ COTAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	9 - %	10 - AÇÕES/COTAS TOTAL (Unidades)	11 - %	12 - COMP. CAP. SOC.
009001001	0	0,00	0	0	100,00	26/10/2009
009001999	0	0,00	0	0	100,00	
TOTAL						
009001999	0	0,00	0	0	100,00	

Reapresentação por Exigência CVM Nº 2009-13117

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01992-5	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL BR PROPERTIES S.A.	3 - CNPJ 06.977.751/0001-49
---------------------------	--	--------------------------------

03.03 - DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL DOS CONTROLADORES E DOS ACIONISTAS COM 5% OU MAIS DE AÇÕES

1 - ITEM	2 - CONTROLADORA / INVESTIDORA	3 - DATA DE COMP. CAP. SOCIAL				
009001001	Sherwood Investments PTE. Ltd	26/10/2009				
1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF		
6 - AÇÕES ORDINÁRIAS/ COTAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	9 - %	10 - AÇÕES/COTAS TOTAL (Unidades)	11 - %	12 - COMP. CAP. SOC.
009001001001	0	0,00	0	0,00	0	26/10/2009
	Tembusu Capital Pte Ltd					
	0	0,00	0	0,00	0	26/10/2009
009001001999	TOTAL					
	0	0,00	0	0,00	0	0,00

Reapresentação por Exigência CVM Nº 2009-13117

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01992-5	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL BR PROPERTIES S.A.	3 - CNPJ 06.977.751/0001-49
---------------------------	--	--------------------------------

03.03 - DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL DOS CONTROLADORES E DOS ACIONISTAS COM 5% OU MAIS DE AÇÕES

1 - ITEM 009001001001	2 - CONTROLADORA / INVESTIDORA Tembusu Capital Pte Ltd	3 - DATA DE COMP. CAP. SOCIAL 26/10/2009
1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ
6 - AÇÕES ORDINÁRIAS/ COTAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)
9 - %	10 - AÇÕES/COTAS TOTAL (Unidades)	11 - %
		12 - COMP. CAP. SOC.
		4 - NACIONALIDADE
		5 - UF

Reapresentação por Exigência CVM Nº 2009-13117

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01992-5	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL BR PROPERTIES S.A.	3 - CNPJ 06.977.751/0001-49
---------------------------	--	--------------------------------

04.01 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

1 - Data da Última Alteração: 06/10/2009

2- ITEM	3 - ESPÉCIE DAS AÇÕES	4 - NOMINATIVA OU ESCRITURAL	5 - VALOR NOMINAL (Reais)	6 - QTD. DE AÇÕES (Unidades)	7 - SUBSCRITO (Reais)	8 - INTEGRALIZADO (Reais)
01	ORDINÁRIAS	ESCRITURAL		326.429.108	819.209.853	819.209.853
02	PREFERENCIAIS			0	0	0
03	PREFERENCIAIS CLASSE A			0	0	0
04	PREFERENCIAIS CLASSE B			0	0	0
05	PREFERENCIAIS CLASSE C			0	0	0
06	PREFERENCIAIS CLASSE D			0	0	0
07	PREFERENCIAIS CLASSE E			0	0	0
08	PREFERENCIAIS CLASSE F			0	0	0
09	PREFERENCIAIS CLASSE G			0	0	0
10	PREFERENCIAIS CLASSE H			0	0	0
11	PREFER. OUTRAS CLASSES			0	0	0
99	TOTAIS			326.429.108	819.209.853	819.209.853

Representação por Exigência CVM Nº 2009-13117

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01992-5	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL BR PROPERTIES S.A.	3 - CNPJ 06.977.751/0001-49
---------------------------	--	--------------------------------

04.02 - CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO E ALTERAÇÕES NOS TRÊS ÚLTIMOS ANOS

1- ITEM	2 - DATA DA ALTERAÇÃO	3 - VALOR DO CAPITAL SOCIAL (Reais)	4 - VALOR DA ALTERAÇÃO (Reais)	5 - ORIGEM DA ALTERAÇÃO	7 - QUANTIDADE DE AÇÕES EMITIDAS (Unidades)	8 - PREÇO DA AÇÃO NA EMISSÃO (Reais)
01	19/01/2006	27.262	1	Subscrição Particular em Dinheiro	1	1,0000000000
02	15/11/2006	64.368	37.862	Subscrição Particular em Dinheiro	37.862	1,0000000000
03	11/12/2006	63.168	(1.200)	ção parcial/red. do Capital	0	0,0000000000
04	22/12/2006	53.959.955	53.896.787	Subscrição Particular em Dinheiro	25.000.000	2,1559000000
05	16/04/2007	55.039.605	1.079.650	Subscrição Particular em Dinheiro	500.000	2,1593000000
06	10/05/2007	106.605.705	51.566.100	Subscrição Particular em Dinheiro	23.890.911	2,1583982000
07	19/06/2007	203.745.405	97.139.700	Subscrição Particular em Dinheiro	45.005.268	2,1584073000
08	27/07/2007	300.920.805	97.175.400	Subscrição Particular em Dinheiro	45.173.167	2,1511753000
09	18/09/2007	300.920.843	37	Subscrição Particular em Dinheiro	18	2,1108000000
10	18/12/2007	305.695.870	4.775.027	Subscrição Particular em Dinheiro	2.500.000	1,9100000000
11	18/12/2007	305.789.773	93.903	Subscrição Particular em Dinheiro	50.000	1,8781000000
12	18/12/2007	310.260.288	4.470.515	Subscrição Particular em Dinheiro	2.389.091	1,8712000000
13	18/12/2007	318.639.183	8.378.895	Subscrição Particular em Dinheiro	4.500.527	1,8618000000
14	18/12/2007	327.000.356	8.361.172	Subscrição Particular em Dinheiro	4.517.317	1,8509000000
15	19/12/2007	597.033.056	270.032.700	Subscrição Particular em Dinheiro	87.278.150	3,0939320000
16	11/08/2008	597.422.474	389.417	Subscrição Particular em Dinheiro	230.252	1,6912667320
20	21/07/2009	598.309.853	887.379	Subscrição Particular em Dinheiro	432.868	2,0500000000
28	06/10/2009	819.209.853	220.900.000	Subscrição Particular em Dinheiro	84.961.539	2,6000000000

Reapresentação por Exigência CVM Nº 2009-13117

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01992-5	BR PROPERTIES S.A.	06.977.751/0001-49

04.04 - CAPITAL SOCIAL AUTORIZADO

1 - QUANTIDADE (Unidades)	2 - VALOR (Reais)	3 - DATA DA AUTORIZAÇÃO
400.000.000	0	06/10/2009

04.05 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL AUTORIZADO

1- ITEM	2 - ESPÉCIE	3 - CLASSE	4 - QUANTIDADE DE AÇÕES AUTORIZADAS À EMISSÃO (Unidades)
01	ORDINÁRIAS		400.000.000

Reapresentação por Exigência CVM Nº 2009-13117

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01992-5	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL BR PROPERTIES S.A.	3 - CNPJ 06.977.751/0001-49
---------------------------	--	--------------------------------

05.02 - PARTES BENEFICIÁRIAS, BÔNUS DE SUBSCRIÇÃO OU OPÇÃO DE COMPRA DE AÇÕES

1 - ITEM	2 - VALOR MOBILIÁRIO	3 - DATA DA DELIBERAÇÃO	4 - DELIBERAÇÃO EVENTO	5 - DATA DA EMISSÃO	6 - QUANTIDADE EM CIRCULAÇÃO (Unidades)	7 - VALOR NOMINAL (Reais)	8 - VENCIMENTO	9 - CONVERSÍVEL/ EXERCÍVEL
01	Opção de Compra de Ações	17/07/2007	RCA	17/07/2007	0	0,01	17/07/2017	SIM
02	Opção de Compra de Ações	31/08/2007	RCA	31/08/2007	0	0,01	31/08/2018	SIM

Reapresentação por Exigência CVM Nº 2009-13117

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01992-5	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL BR PROPERTIES S.A.	3 - CNPJ 06.977.751/0001-49
---------------------------	--	--------------------------------

06.03 - DISPOSIÇÕES ESTATUTÁRIAS DO CAPITAL SOCIAL

1 - ITEM	2 - ESPÉCIE DA AÇÃO	3 - CLASSE DA AÇÃO	4 - % DO CAPITAL SOCIAL	5 - CONVERTÍVEL	6 - CONVERTE EM	7 - DIREITO A VOTO	8 - TAG ALONG %	9 - PRIORIDADE NO REEMBOLSO DE CAPITAL	17 - OBSERVAÇÃO
10 - PRÊMIO	11 - TIPO DE DIVIDENDO	12 - % DIVIDENDO	13 - R\$/AÇÃO	14 - CUMULATIVO	15 - PRIORITÁRIO	16 - CALCULADO SOBRE			
01	ORDINÁRIA		100,00	NÃO		PLENO	100,00		
			0,00						
				0,00000					

06.04 - MODIFICAÇÃO ESTATUTÁRIA/DIVIDENDO OBRIGATÓRIO

1 - DATA DA ÚLTIMA MODIFICAÇÃO DO ESTATUTO 06/10/2009	2 - DIVIDENDO OBRIGATÓRIO (% DO LUCRO) 25,00
--	---

Reapresentação por Exigência CVM Nº 2009-13117

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01992-5	BR PROPERTIES S.A.	06.977.751/0001-49

07.01 - REMUNERAÇÃO E PARTICIPAÇÃO DOS ADMINISTRADORES NO LUCRO

1 - PARTICIPAÇÃO DOS ADMINISTRADORES NO LUCRO	2 - VALOR DA REMUNERAÇÃO GLOBAL DOS ADMINISTRADORES (Reais)	3 - PERIODICIDADE
NÃO	4.828.313	ANUAL

07.02 - PARTICIPAÇÕES E CONTRIBUIÇÕES NOS TRÊS ÚLTIMOS ANOS

1 - DATA FINAL DO ÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL: 31/12/2008

2 - DATA FINAL DO PENÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL: 31/12/2007

3 - DATA FINAL DO ANTEPENÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL:

4 - ITEM	5 - DESCRIÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES E CONTRIBUIÇÕES	6 - VALOR DO ÚLTIMO EXERCÍCIO (Reais)	7 - VALOR DO PENÚLTIMO EXERCÍCIO (Reais)	8 - VALOR DO ANTEPENÚLTIMO EXERCÍCIO (Reais)
01	PARTICIPAÇÕES-DEBENTURISTAS	0	0	0
02	PARTICIPAÇÕES-EMPREGADOS	0	0	0
03	PARTICIPAÇÕES-ADMINISTRADORES	0	0	0
04	PARTIC.-PARTES BENEFICIÁRIAS	0	0	0
05	CONTRIBUIÇÕES FDO. ASSISTÊNCIA	0	0	0
06	CONTRIBUIÇÕES FDO. PREVIDÊNCIA	0	0	0
07	OUTRAS CONTRIBUIÇÕES	0	0	0
08	LUCRO LÍQUIDO NO EXERCÍCIO	0	0	0
09	PREJUÍZO LÍQUIDO NO EXERCÍCIO	1.578.449	13.154.252	0

Representação por Exigência CVM Nº 2009-13117

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01992-5	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL BR PROPERTIES S.A.	3 - CNPJ 06.977.751/0001-49
---------------------------	--	--------------------------------

07.03 - PARTICIPAÇÕES EM SOCIEDADES CONTROLADAS E/OU COLIGADAS

1 - ITEM	2 - RAZÃO SOCIAL DA CONTROLADA/COLIGADA	3 - CNPJ	4 - CLASSIFICAÇÃO	5 - % PARTICIPAÇÃO NO CAPITAL DA INVESTIDA	6 - % PATRIMÔNIO LÍQUIDO DA INVESTIDORA
7 - TIPO DE EMPRESA	8 - INÍCIO ÚLTIMO EXERC. SOCIAL	9 - FINAL ÚLTIMO EXERC. SOCIAL	10 - QTD. AÇÕES ÚLTIMO EXERC. SOCIAL (Unidades)	11 - INÍCIO PENÚLTIMO EXERC. SOCIAL	12 - FINAL PENÚLTIMO EXERC. SOCIAL (Unidades)
13 - QTD. AÇÕES PENÚLTIMO EXERC. SOCIAL	14 - INÍCIO ANTEPENÚLT. EXERC. SOCIAL	15 - FINAL DO ANTEPENÚLT. EXERC. SOCIAL	16 - QTD. AÇÕES ANTEPENÚLTIMO EXERC. SOCIAL (Unidades)		
01	BRPR I EMPREEND E PARTICIPAÇÕES LTDA EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS	08.720.656/0001-90	FECHADA CONTROLADA	99,99	14,37
21/03/2007	31/12/2007	01/01/2008	31/12/2008		98.741.500
					0

Representação por Exigência CVM Nº 2009-13117

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01992-5	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL BR PROPERTIES S.A.	3 - CNPJ 06.977.751/0001-49
---------------------------	--	--------------------------------

10.01 - PRODUTOS E SERVIÇOS OFERECIDOS

1- ITEM	2 - PRINCIPAIS PRODUTOS E/OU SERVIÇOS	3 - % RECEITA LÍQUIDA
01	Administração de Imóveis	1,30
02	Receita de Aluguéis	98,70

Representação por Exigência CVM Nº 2009-13117

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01992-5	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL BR PROPERTIES S.A.	3 - CNPJ 06.977.751/0001-49
---------------------------	--	--------------------------------

13.01 - PROPRIEDADES RELEVANTES

1- ITEM	2 - TIPO DE PROPRIEDADE	3 - ENDEREÇO										
4 - MUNICÍPIO	5 - UF	6 - ÁREA TOTAL (MIL M²)	7 - ÁREA CONSTRUÍDA (MIL M²)	8 - IDADE (ANOS)	9 - SEGURO	10 - HIPOTECA	11 - ALUGADA DE TERCEIROS	12 - DATA DO CONTRATO	13 - TÉRMINO LOCAÇÃO			
14 - OBSERVAÇÃO												
02	Edifício Comercial (Panamérica)	Av. Guido Caloi, 1000										
São Paulo	SP	10.928,000	24.676,820	7	SIM	NÃO	NÃO					
BRPR II Empreendimentos e Participações Ltda.												
03	Edifício Comercial (Plaza Centenário)	Av. João Gualberto, 717										
Curtitiba	PR	1.497,550	6.670,000	9	SIM	NÃO	NÃO					
Proprietária: BRPR II Empreendimentos e Participações Ltda.												
04	Edifício Comercial (Glória)	Praça Floriano, 31										
Rio de Janeiro	RJ	840,000	7.903,340	81	SIM	NÃO	NÃO					
Proprietária: BRPR III Empreendimentos e Participações Ltda.												
05	Edifício comercial (Alphaville)	Al. Grajaú, 219										
Barueri	SP	6.570,000	15.231,800	4	SIM	NÃO	NÃO					
Proprietária: BRPR I Empreendimentos e Participações Ltda.												
06	Edifício comercial (General)	Rua Barulio Gomes, 22 a 44										
São Paulo	SP	14.043,000	14.043,000	46	SIM	NÃO	NÃO					
Proprietária: BRPR III Empreendimentos e Participações Ltda.												
07	Andares de Edifício Comercial (Bolsa)	Rua XV de novembro, 275										
Rio de Janeiro	RJ	416,400	3.535,420	4	SIM	NÃO	NÃO					
Proprietária: BRPR III Empreendimentos e Participações Ltda.												

Representação por Exigência CVM Nº 2009-13117

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01992-5	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL BR PROPERTIES S.A.	3 - CNPJ 06.977.751/0001-49
---------------------------	--	--------------------------------

13.01 - PROPRIEDADES RELEVANTES

1- ITEM	2 - TIPO DE PROPRIEDADE	3 - ENDEREÇO									
4 - MUNICÍPIO	5 - UF	6 - ÁREA TOTAL (MIL M²)	7 - ÁREA CONSTRUÍDA (MIL M²)	8 - IDADE (ANOS)	9 - SEGURO	10 - HIPOTECA	11 - ALUGADA DE TERCEIROS	12 - DATA DO CONTRATO	13 - TÉRMINO LOCAÇÃO		
14 - OBSERVAÇÃO											
08	Andares de Edifício Comercial (Midas)	Al. Vicente Pinzzon, 173									
São Paulo	SP	329,620	2.320,980	11	SIM	NÃO	NÃO				
Proprietária: BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda.											
09	Andares de Ed. Comercial (Number One)	Al. Vicente Pinzzon, 144									
São Paulo	SP	155,480	1.188,050	11	SIM	NÃO	NÃO				
Proprietária: BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda.											
10	Andares Ed. Comercial (Olympic Tower)	Rua Dr. Cardoso de Melo, 1450									
São Paulo	SP	488,900	3.544,710	11	SIM	NÃO	NÃO				
Proprietária: BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda.											
11	Andares de Ed. Comercial (Network)	Rua Dr. Cardoso de Melo, 1340									
São Paulo	SP	52,980	454,540	13	SIM	NÃO	NÃO				
Proprietária: BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda.											
12	Andares de Ed. Comercial (George)	Praça Roquete Pinto, nº 9									
São Paulo	SP	24,030	196,370	4	SIM	NÃO	NÃO				
Proprietária: BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda.											
13	Andares Ed. Comercial (Paulista Park)	Rua do Paraíso, 45									
São Paulo	SP	215,950	1.528,780	8	SIM	NÃO	NÃO				
Proprietária: BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda.											

Representação por Exigência CVM Nº 2009-13117

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01992-5	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL BR PROPERTIES S.A.	3 - CNPJ 06.977.751/0001-49
---------------------------	--	--------------------------------

13.01 - PROPRIEDADES RELEVANTES

1- ITEM	2 - TIPO DE PROPRIEDADE	3 - ENDEREÇO										
4 - MUNICÍPIO	5 - UF	6 - ÁREA TOTAL (MIL M²)	7 - ÁREA CONSTRUÍDA (MIL M²)	8 - IDADE (ANOS)	9 - SEGURO	10 - HIPOTECA	11 - ALUGADA DE TERCEIROS	12 - DATA DO CONTRATO	13 - TÉRMINO LOCAÇÃO			
14 - OBSERVAÇÃO												
14	Andares Ed. Comercial (Isabela)	Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 28										
São Paulo	SP	201,490	1.594,950	5	SIM	NÃO	NÃO					
Proprietária: BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda.												
15	Andares Ed. Comercial (Berini)	Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 1681										
São Paulo	SP	89,700	722,200	4	SIM	NÃO	NÃO					
Proprietária: BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda.												
16	Andares Ed. Com (Joaquim Floriano)	Rua Joaquim Floriano, 913										
São Paulo	SP	696,680	5.242,140	6	SIM	NÃO	NÃO					
Proprietária: BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda.												
17	Andares Ed. Comercial (Paulista Plaza)	Rua do Paraíso, 148										
São Paulo	SP	629,580	4.977,990	2	SIM	NÃO	NÃO					
Proprietária: BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda.												
18	Edifício Comercial (Celebration)	Rua Casa do Ator, 1155										
São Paulo	SP	1.800,000	1.800,000	2	SIM	NÃO	NÃO					
Proprietária: BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda.												
19	Edifício Comercial (Athenas)	Rua Dr. Fernandes Coelho, 64										
São Paulo	SP	1.645,000	11.386,000	14	SIM	NÃO	NÃO					
Proprietária: BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda.												

Representação por Exigência CVM Nº 2009-13117

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01992-5	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL BR PROPERTIES S.A.	3 - CNPJ 06.977.751/0001-49
---------------------------	--	--------------------------------

13.01 - PROPRIEDADES RELEVANTES

1- ITEM	2 - TIPO DE PROPRIEDADE	3 - ENDEREÇO										
4 - MUNICÍPIO	5 - UF	6 - ÁREA TOTAL (MIL.M²)	7 - ÁREA CONSTRUÍDA (MIL.M²)	8 - IDADE (ANOS)	9 - SEGURO	10 - HIPOTECA	11 - ALUGADA DE TERCEIROS	12 - DATA DO CONTRATO	13 - TÉRMINO LOCAÇÃO	14 - OBSERVAÇÃO		
20	Edifício Comercial (ICOMAP)	Av. Marechal Floriano, 99										
Rio de Janeiro	RJ	890,000	8.695,000	24	SIM	NÃO	NÃO					
Proprietária: BRPR IX Empreendimentos e Participações Ltda.												
21	Edifício São Pedro	R. Verbo Divino, 1227										
São Paulo	SP	3.174,000	5.789,190	12	SIM	NÃO	NÃO					
Proprietária: BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.												
22	Edifício Comercial (Vargas)	Av. Pres. Vargas, 824 e 844										
Rio de Janeiro	RJ	946,000	19.195,630	22	NÃO	SIM	NÃO					
Proprietária: BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.												
23	Galpão Industrial Jundiaí	R. Kanebo, 175										
Jundiaí	SP	123.226,000	55.160,000	1	SIM	NÃO	NÃO					
Proprietária: BRPR I Empreendimentos e Participações Ltda.												
24	Galpão Industrial Itapevi	Av. Portugal, 400										
Itapeví	SP	60.268,000	33.526,200	5	SIM	NÃO	NÃO					
Proprietária: BRPR I Empreendimentos e Participações Ltda.												
25	Galpão Industrial Jandira 1	Rod. Castelo Branco, km 32										
Jandira	SP	53.483,400	16.389,970	1	SIM	NÃO	NÃO					
Proprietária: BRPR I Empreendimentos e Participações Ltda.												

Representação por Exigência CVM Nº 2009-13117

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01992-5	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL BR PROPERTIES S.A.	3 - CNPJ 06.977.751/0001-49
---------------------------	--	--------------------------------

13.01 - PROPRIEDADES RELEVANTES

1- ITEM	2 - TIPO DE PROPRIEDADE	3 - ENDEREÇO										
4 - MUNICÍPIO	5 - UF	6 - ÁREA TOTAL (MIL.M²)	7 - ÁREA CONSTRUÍDA (MIL.M²)	8 - IDADE (ANOS)	9 - SEGURO	10 - HIPOTECA	11 - ALUGADA DE TERCEIROS	12 - DATA DO CONTRATO	13 - TÉRMINO LOCAÇÃO			
14 - OBSERVAÇÃO												
26	Imóvel de Varejo (Piraporinha)											
	São Bernardo do Camp	SP	24.435,200	6.903,070	46	SIM	NÃO	NÃO				
Proprietária: BRPR I Empreendimentos e Participações Ltda.												
27	Galpão Industrial Jandira 2											
	Jandira	SP	55.638,600	18.062,190	1	SIM	NÃO	NÃO				
Proprietária: BRPR I Empreendimentos e Participações Ltda.												
28	Edifício Comercial (Henr. Shaumann)											
	São Paulo	SP	2.340,000	19.765,930	24	SIM	NÃO	NÃO				
Proprietária: BRPR I Empreendimentos e Participações Ltda.												
29	Escritório (Ed. Santo Antonio)											
	São Paulo	SP	4.231,000	6.893,750	5	SIM	NÃO	NÃO				
Proprietária: BRPR VIII Empreendimentos e Participações Ltda.												
30	Galpão Industrial SJC											
	São José dos Campos	SP	587.642,700	77.656,500	1	SIM	NÃO	NÃO				
Proprietária: BRPR XIV Empreendimentos e Participações Ltda.												
31	Galpão Industrial (Araucária)											
	Araucária	PR	16.157,500	6.462,500	1	SIM	NÃO	NÃO				
Proprietária: BRPR IX Empreendimentos e Participações Ltda.												

Representação por Exigência CVM Nº 2009-13117

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01992-5	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL BR PROPERTIES S.A.	3 - CNPJ 06.977.751/0001-49
---------------------------	--	--------------------------------

13.01 - PROPRIEDADES RELEVANTES

1- ITEM	2 - TIPO DE PROPRIEDADE	3 - ENDEREÇO										
4 - MUNICÍPIO	5 - UF	6 - ÁREA TOTAL (MIL.M²)	7 - ÁREA CONSTRUÍDA (MIL.M²)	8 - IDADE (ANOS)	9 - SEGURO	10 - HIPOTECA	11 - ALUGADA DE TERCEIROS	12 - DATA DO CONTRATO	13 - TÉRMINO LOCAÇÃO	14 - OBSERVAÇÃO		
32	Ed. São José	Av. Verbo Divino, 1207										
São Paulo	SP	5.489,000	8.447,000	10	SIM	NÃO	NÃO					
Proprietária: BRPR VIII Empreendimentos e Participações Ltda.												
33	Ed. Comercial (Itapevi)	Av. Prof. Vermon Kriebler, 455										
Itapevi	SP	27.800,000	15.152,380	12	SIM	NÃO	NÃO					
Proprietária: BRPR XV Empreendimentos e Participações Ltda.												
34	Terrenos	Av. Guido Caloi, 1000										
São Paulo	SP	19.375,130	1,000	15	NÃO	NÃO	NÃO					
Proprietária: PP II SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.												
35	Galpão Industrial Sorocaba	Av. Hollingsworth, 215										
Sorocaba	SP	22.437,930	14.797,290	6	SIM	NÃO	NÃO					
Proprietária: BRPR XVII Empreendimentos e Participações Ltda.												
36	Edifício Twin Towers	Av. Raja Gabáglia, 1753/1775										
Belo Horizonte	MG	5.034,750	32.843,190	0	SIM	NÃO	NÃO					
Proprietária: BRPR X Empreendimentos e Participações Ltda.												
37	Edifício (Souza Aranha)	Av. Egídio de Souza Aranha, 145										
São Paulo	SP	2.215,000	3.359,000	25	SIM	NÃO	NÃO					

Representação por Exigência CVM Nº 2009-13117

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01992-5	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL BR PROPERTIES S.A.	3 - CNPJ 06.977.751/0001-49
---------------------------	--	--------------------------------

13.01 - PROPRIEDADES RELEVANTES

1- ITEM	2 - TIPO DE PROPRIEDADE	3 - ENDEREÇO										
4 - MUNICÍPIO	5 - UF	6 - ÁREA TOTAL (MIL.M²)	7 - ÁREA CONSTRUÍDA (MIL.M²)	8 - IDADE (ANOS)	9 - SEGURO	10 - HIPOTECA	11 - ALUGADA DE TERCEIROS	12 - DATA DO CONTRATO	13 - TÉRMINO LOCAÇÃO			
14 - OBSERVAÇÃO												
38	Galpão	Av. Portugal, 1100										
Itapevi	SP	116.423,000	49.680,000	1	SIM	NÃO	NÃO					
BRPR XXVI Empreend. e Part. Ltda.												
39	Ed. Comercial (Alexandre Dumas)	Rua Alexandre Dumas, 2051										
Sao Paulo	SP	10.945,000	7.575,000	20	SIM	NÃO	NÃO					
Rua do Ouvidor, 107												
40	Edifício Ouvidor 107	Rua do Ouvidor, 107										
Rio de Janeiro	RJ	6.284,000	7.802,000	36	SIM	NÃO	NÃO					
Rod. Anhanguera, Km 70												
41	Galpao Louveira I	Rod. Anhanguera, Km 70										
Louveira	SP	138.096,000	138.096,000	9	SIM	NÃO	NÃO					
Proprietária BRPR XVI Empreendimentos e Participações Ltda												
42	Galpão Louveira II	Rod. Anhanguera, km70										
Louveira	SP	138.096,000	138.096,000	1	SIM	NÃO	NÃO					
Proprietária BRPR XVI Empreendimentos e Participações Ltda												

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

[página intencionalmente deixada em branco]

- Demonstrações Financeiras da Companhia para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2008 e 2009, respectivas notas explicativas dos exercícios findos naquelas datas e respectivos pareceres dos auditores independentes

[página intencionalmente deixada em branco]

Demonstrações Financeiras

BR Properties S.A.

31 de dezembro de 2009 e 2008
com Parecer dos Auditores Independentes

BR Properties S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2009 e 2008

Índice

Parecer dos auditores independentes	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balancos patrimoniais.....	2
Demonstrações do resultado	4
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	5
Demonstrações dos fluxos de caixa	6
Demonstrações do valor adicionado.....	7
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	8

Parecer dos auditores independentes

Aos
Administradores e Acionistas da
BR Properties S.A.

Examinamos os balanços patrimoniais da BR Properties S.A. e os balanços patrimoniais consolidados da BR Properties S.A. e empresas controladas levantados em 31 de dezembro de 2009 e 2008, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e do valor adicionado correspondentes aos exercícios findos naquelas datas, elaborados sob a responsabilidade de sua administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras.

Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil e compreenderam: a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos da Companhia e empresas controladas; b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; e c) a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas adotadas pela administração da Companhia e empresas controladas, bem como da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da BR Properties S.A. e a posição patrimonial e financeira consolidada da BR Properties S.A. e empresas controladas em 31 de dezembro de 2009 e 2008, os resultados de suas operações, as mutações de seu patrimônio líquido, os seus fluxos de caixa e os valores adicionados nas operações referentes aos exercícios findos naquelas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

São Paulo, 27 de janeiro de 2010.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP016199/O-6

Antonio Humberto Barros dos Santos
Contador CRC-1SP161745/O-3

BR Properties S.A.

Balanços patrimoniais
31 de dezembro de 2009 e 2008
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
Ativo				
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 6)	10.831	100.170	89.373	122.707
Contas a receber de clientes (Nota 7)	-	-	10.954	9.634
Imóveis disponíveis para venda (Nota 11)	-	-	22.479	-
Adiantamentos para aquisição de imóveis (Nota 11)	-	-	20.735	122
Impostos a recuperar (Nota 8)	5.069	4.103	6.562	4.935
Despesas antecipadas	281	28	385	583
Contas a receber de partes relacionadas (Nota 18)	141.864	-	-	-
Outros créditos	212	471	287	438
Total do ativo circulante	158.257	104.772	150.775	138.419
Não circulante				
Depósitos judiciais	-	-	93	92
Investimentos (Nota 9)	796.016	581.080	-	-
Intangível (Nota 10)	14.617	8.080	23.613	9.487
Imobilizado (Nota 11)	500	500	1.487.514	1.193.375
Total do ativo não circulante	811.133	589.660	1.511.220	1.202.954
Total do ativo	969.390	694.432	1.661.995	1.341.373

	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
Passivo				
Circulante				
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	-	-	79.860	65.040
Operações com derivativos (Nota 19)	61	1.394	61	1.394
Fornecedores	280	77	1.162	1.964
Obrigações por aquisição de imóveis (Nota 13)	-	-	33.265	10.094
Impostos a recolher	18	5	757	809
Provisão para imposto de renda e contribuição social	-	-	1.142	500
Provisão para gratificação a empregados e administradores	4.500	4.595	4.500	4.595
Salários e encargos sociais a pagar	385	357	586	602
Contas a pagar para partes relacionadas (Nota 18)	30.022	-	-	-
Dividendos a pagar (Nota 16)	3.577	-	3.577	-
Outras contas a pagar	128	173	1.458	1.162
Total do passivo circulante	38.971	6.601	126.368	86.160
Não circulante				
Operações com derivativos (Nota 19)	-	669	-	669
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 11)	-	-	48.751	52.117
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	-	-	556.457	515.265
Total do passivo não circulante	-	669	605.208	568.051
Patrimônio líquido (Nota 15)				
Capital social	819.210	597.422	819.210	597.422
Reserva de capital	3.496	2.512	3.496	2.512
Reserva de reavaliação – empresas controladas	94.635	101.168	94.635	101.168
Reservas de lucros	13.078	-	13.078	-
Lucros (prejuízos) acumulados	-	(13.940)	-	(13.940)
Total do patrimônio líquido	930.419	687.162	930.419	687.162
Total do passivo	969.390	694.432	1.661.995	1.341.373

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BR Properties S.A.

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2009 e 2008

(Em milhares de reais, exceto prejuízo por lote de mil ações)

	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
Receita operacional bruta:				
Receitas de aluguel	-	-	128.226	96.080
Receita de prestação de serviços	-	-	2.078	958
	-	-	130.304	97.038
Deduções da receita bruta:				
Impostos sobre as receitas	-	-	(10.591)	(8.326)
Abatimentos	-	-	(2.364)	(2.005)
	-	-	117.349	86.707
Receita operacional líquida	-	-	117.349	86.707
Custos dos imóveis alugados e dos serviços prestados	-	-	(16.460)	(15.619)
Lucro bruto	-	-	100.889	71.088
Receitas (despesas) operacionais				
Despesas gerais e administrativas	(15.609)	(10.507)	(22.672)	(15.525)
Honorários da administração	(2.852)	(4.922)	(2.913)	(4.922)
Plano de opção de compra de ações (Nota 16c)	(984)	(1.614)	(984)	(1.614)
Receitas financeiras (Nota 17)	13.854	21.265	18.219	23.216
Despesas financeiras (Nota 17)	(1.259)	(3.979)	(60.682)	(72.723)
Resultado de equivalência patrimonial (Nota 9a)	35.835	(1.131)	-	-
Outras receitas operacionais	280	301	560	575
Lucro (prejuízo) operacional antes do imposto de renda e da contribuição social	29.265	(587)	32.417	95
Imposto de renda e contribuição social (Nota 14)	(266)	(992)	(3.418)	(1.674)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	28.999	(1.579)	28.999	(1.579)
Lucro líquido (prejuízo) por lote de mil ações – R\$	88,84	(6,55)		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BR Properties S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2009 e 2008
(Em milhares de reais)

	Capital social subscrito e integralizado	Reserva de capital		Reservas de lucro			Total
		Opções outorgadas reconhecidas	Reserva de reavaliação – empresas controladas	Reserva legal	Retenção de lucros	Lucros (prejuízos) acumulados	
Saldos em 31 de dezembro de 2007	597.033	-	102.859	-	-	(13.154)	686.738
Ajuste de exercício anterior (Nota 15c)	-	898	-	-	-	(898)	-
Aumento de capital social conforme Assembléia Geral Extraordinária realizada em 11 de agosto de 2008	389	-	-	-	-	-	389
Realização da reserva de reavaliação, líquida de imposto de renda e contribuição social	-	-	(1.691)	-	-	1.691	-
Plano de opção de compra de ações	-	1.614	-	-	-	-	1.614
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	-	(1.579)	(1.579)
Saldos em 31 de dezembro de 2008	597.422	2.512	101.168	-	-	(13.940)	687.162
Aumento de capital social conforme Assembléia Geral Extraordinária realizada em 31 de julho de 2009	887	-	-	-	-	-	887
Aumento de capital social conforme Assembléia Geral Extraordinária realizada em 6 de outubro de 2009	220.901	-	-	-	-	-	220.901
Realização da reserva de reavaliação, líquida de imposto de renda e contribuição social	-	-	(6.533)	-	-	1.596	(4.937)
Plano de opção de compra de ações	-	984	-	-	-	-	984
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	28.999	28.999
Destinação:							
Reserva legal	-	-	-	753	-	(753)	-
Dividendos propostos	-	-	-	-	-	(3.577)	(3.577)
Retenção de Lucros	-	-	-	-	12.325	(12.325)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2009	819.210	3.496	94.635	753	12.325	-	930.419

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BR Properties S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2009 e 2008
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro Líquido (prejuízo) no exercício	28.999	(1.579)	28.999	(1.579)
Ajuste para reconciliação do lucro líquido (prejuízo) do exercício com o caixa gerado pelas (aplicações nas) atividades operacionais				
Depreciação	102	95	16.460	15.619
Resultado de equivalência patrimonial	(35.835)	1.131	-	-
Juros e variações monetárias	-	-	57.756	67.146
Plano de opção de compra de ações	984	1.614	984	1.614
Varição nos ativos e passivos:				
Contas a receber de clientes	-	-	(1.320)	(4.010)
Impostos a recuperar	(966)	(2.224)	(1.627)	(2.927)
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	4.125	-	-
Partes relacionadas	(111.842)	-	-	-
Adiantamentos para aquisição de imóveis	-	-	(20.735)	-
Outros ativos	6	295	1.321	1.962
Provisão para gratificação a empregados e administradores	(95)	1.969	(95)	1.965
Obrigações por aquisição de imóveis	-	-	23.171	(9.842)
Outros passivos	(1.803)	697	(5.301)	2.643
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(120.450)	6.123	99.613	72.591
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Investimentos em controladas	(190.575)	(178.238)	(14.126)	-
Recebimento na venda de imobilizado	15	-	19.260	-
Aquisição de imobilizado	(117)	(85)	(358.125)	(245.345)
Caixa aplicado nas atividades de investimentos	(190.677)	(178.323)	(352.991)	(245.345)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos				
Aumento de capital social	221.788	389	221.788	389
Tomada de Empréstimos e Financiamentos	-	-	79.960	87.368
Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	-	-	(81.704)	(73.272)
Caixa originado das atividades de financiamentos	221.788	389	220.044	14.485
Diminuição líquida no caixa e equivalentes de caixa	(89.339)	(171.811)	(33.334)	(158.269)
Saldo de caixa e equivalentes no início do exercício	100.170	271.981	122.707	280.976
Saldo de caixa e equivalentes no final do exercício	10.831	100.170	89.373	122.707
Diminuição líquida no caixa e equivalentes de caixa	(89.339)	(171.811)	(33.334)	(158.269)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BR Properties S.A.

Demonstração do valor adicionado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2009 e 2008
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
Receitas de aluguel e prestação de serviços		-	127.940	95.033
Outras Receitas	280	301	560	575
Provisão para devedores duvidosos	-	-	(191)	(372)
Custos dos imóveis alugados e serviços prestados	-	-	(16.460)	(15.619)
Insumos adquiridos de terceiros	(8.774)	(3.818)	(14.271)	(7.671)
Perda/Recuperação de valores ativos	-	-	-	-
Valor adicionado bruto	(8.494)	(3.517)	97.578	71.946
Retenções (Depreciação)	(102)	(95)	(102)	(103)
Valor adicionado líquido gerado	(8.596)	(3.612)	97.476	71.843
Valor adicionado recebido em transferência	49.689	20.134	18.219	23.216
Resultado de equivalência patrimonial	35.835	(1.131)	-	-
Receitas financeiras	13.854	21.265	18.219	23.216
Valor adicionado para distribuição	41.093	16.522	115.695	95.059
Distribuição do valor adicionado:				
Governo	(1.545)	(2.436)	(15.288)	(11.705)
Federais	(1.545)	(2.436)	(15.189)	(11.690)
Municipais	-	-	(99)	(15)
Empregados	(9.290)	(11.686)	(10.726)	(12.210)
Remuneração direta	(8.625)	(11.335)	(9.695)	(11.816)
Benefícios	(439)	(120)	(732)	(131)
Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS	(226)	(231)	(299)	(263)
Remuneração do capital de terceiros	(1.259)	(3.979)	(60.682)	(72.723)
Juros	-	-	(57.825)	(67.146)
Outros	(1.259)	(3.979)	(2.857)	(5.577)
Remuneração do capital próprio	28.999	(1.579)	28.999	(1.579)
Dividendos	3.577	-	3.577	-
Lucros (prejuízos) retidos	25.422	(1.579)	25.422	(1.579)
Total distribuído e retido	41.093	16.522	115.695	95.059

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2009 e 2008
(Em milhares de reais)

1. Contexto operacional

A Companhia foi constituída em 26 de maio de 2004 sob a forma de sociedade anônima com a denominação social de Itarema Participações S.A. Em 4 de janeiro de 2006, obteve registro de companhia aberta perante a CVM sob o n.º 19925, e em 22 de dezembro de 2006, houve a alteração de sua denominação social para BR Properties S.A. (“BR Properties” ou “Companhia”).

Em 22 de dezembro de 2006, a Companhia recebeu aportes de capital dos acionistas, inclusive de novos acionistas, no montante de R\$ 53.000. Os principais novos acionistas foram o GP Investments Ltd, Private Equity Partners A, LLC, Private Equity Partners B, LLC, Reic Brasil Holding LLC, Castlerigg Latin American Investments LLC, Laugar S.A , Peter L. Malkin Family 2000 LLC, Talisman Special Purpose Fund Ltd, Tudor Proprietary Trading LLC e Tudor Brazil Investments LLC.

Os acionistas estabeleceram o plano de negócios da Companhia e determinaram sua atuação como Holding para a aquisição, administração, arrendamento e venda de imóveis comerciais no Brasil, principalmente edifícios e andares comerciais e de escritórios, lojas de varejo e armazéns, desde que sejam ativos existentes ou constituídos sob medida (“built to suit”).

A partir do mês de abril de 2007, a Companhia iniciou as suas operações mediante a constituição de sociedades de propósito específico – SPEs para adquirir os imóveis para locação comercial, tendo investido aproximadamente R\$1,4 bilhão até 31 de dezembro de 2009. Nesta data, a área bruta locável (ABL) total dos imóveis comerciais detidos pela Companhia alcançou 631.923 m², representados por edifícios de escritórios (30%), galpões (69%) e espaços de varejo (1%).

Durante o exercício de 2009, a Companhia investiu nos seguintes empreendimentos comerciais:

Em 2 de outubro de 2009, a controlada BRPR XVIII Empreendimentos e Participações Ltda. adquiriu pelo valor ajustado de R\$14.100, 100% das quotas da MGM Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda., proprietária de um imóvel comercial na região de Itapevi, à beira da Rodovia Castelo Branco, no Estado de São Paulo, e com acesso direto ao Rodoanel Mario Covas. O Centro de Distribuição Castelo está localizado na Avenida Portugal nº 1.100, a 20km de São Paulo, e dispõe de 49.659 m² de ABL. O imóvel está integralmente locado. Posteriormente a aquisição pela BRPR XVIII, a MGM Participações e Empreendimentos Imobiliários teve sua razão social alterada para BRPR XXVI Empreendimentos e Participações Ltda.

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2009 e 2008
(Em milhares de reais)

1. Contexto operacional--Continuação

Em 3 de dezembro de 2009, a Companhia adquiriu a totalidade das ações de emissão da REC Alexandre Dumas S.A., pelo preço total de R\$33.600. A REC Alexandre Dumas é a única proprietária do Edifício Alexandre Dumas, localizado na cidade de São Paulo e com ABL de 6.899 m², o qual se encontra inteiramente locado. Posteriormente a aquisição pela Companhia, a REC Alexandre Dumas teve sua razão social alterada para BRPR XXIX Empreendimentos e Participações Ltda.

Em 10 de dezembro de 2009, a controlada BRPR XXII Empreendimentos e Participações Ltda. adquiriu a totalidade das unidades autônomas do imóvel comercial Condomínio Edifício Ouvidor, localizado na cidade do Rio de Janeiro e com (ABL) com área bruta locável total de 6.284 m², pelo preço total de R\$40.000. Este imóvel também se encontra integralmente locado.

Em 30 de dezembro de 2009, finalmente, a controlada BRPR XVI Empreendimentos e Participações Ltda. ("BRPR XVI") adquiriu mais dois galpões industriais no estado de São Paulo. Os galpões ("Imóveis") adquiridos, integrantes do empreendimento denominado "Distribution Park Louveira", estão localizados no km 70 da Rodovia Anhanguera, no município de Louveira/SP, dispõem em conjunto de 144.599 m² de (ABL), e se encontram inteiramente locados.

Simultaneamente, a BRPR XVI emitiu, nesta mesma data, cinco Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCIs") nos valores nominais de R\$ 54.526, R\$ 62.483, R\$ 2.786, R\$ 234.019 e R\$ 10.426, com vencimentos para 31.07.2012, 31.07.2014, 02.07.2012, 05.08.2019 e 05.08.2019, respectivamente, lastreadas em créditos imobiliários oriundos dos contratos de locação dos Imóveis, as quais foram cedidas à Brazilian Securities Companhia de Securitização ("Brazilian Securities") para viabilizar uma operação de securitização por meio da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários com vencimento em 116 meses (a "Operação").

Durante o ano de 2009 a Companhia, através de suas controladas, efetuou as seguintes alienações de propriedades integrantes do seu portfólio:

Em 4 de maio de 2009, a controlada BRPR I Empreendimentos e Participações Ltda. alienou pela quantia de R\$18.500 o edifício comercial KPMG Tower, localizado na cidade de São Paulo, com ABL de 4.729 m².

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2009 e 2008
(Em milhares de reais)

1. Contexto operacional--Continuação

Em 10 de dezembro de 2009, a controlada BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda. ("BRPR IV") alienou pela quantia de R\$400 a única unidade que possuía no Flat George V, que havia adquirido em 2007 como parte de um amplo portfólio de Escritórios localizados em diversos locais na cidade de São Paulo.

Em 16 de dezembro de 2009, a BRPR IV assinou um compromisso de venda do conjunto 41 do Edifício Isabella Plaza, correspondente a 33% da ABL deste imóvel (do qual a controlada em questão não tem o controle) pertencente ao seu portfólio. Foi recebido um sinal de R\$ 200, correspondente a 10% do valor total de venda, sendo que o pagamento do saldo total do preço deverá ocorrer até março de 2010.

Em 17 de dezembro de 2009, a Companhia celebrou, como vendedora, contrato de promessa de compra e venda de 50% das quotas representativas do capital social da BRPR XIII Empreendimentos e Participações Ltda., proprietária do Edifício Souza Aranha, na cidade de São Paulo, para a LeCrec Administração Ltda. (da qual a Companhia já é sócia, na proporção de 50%, na PP2 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.), visando a estabelecer as bases para o desenvolvimento conjunto do projeto de ampliação do referido imóvel. O preço preliminarmente estabelecido para a alienação definitiva das quotas foi fixado em R\$5.200, mas o contrato foi celebrado em caráter não vinculante, e tanto o preço final quanto as demais disposições do acordo definitivo dependem de negociações posteriores entre as partes.

Em 21 de dezembro de 2009, a Companhia solicitou registro de oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras

A autorização para conclusão da preparação destas demonstrações contábeis ocorreu na reunião de diretoria realizada em 27 de janeiro de 2010.

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil e normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), observando as diretrizes contábeis emanadas da legislação societária (Lei nº 6404/76) que incluem os novos dispositivos introduzidos, alterados e revogados pelas Leis nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007 e 11.941, de 27 de maio de 2009.

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2009 e 2008
(Em milhares de reais)

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2009 e 2008 foram elaboradas com base nos seguintes pronunciamentos contábeis emitidos pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC):

- Estrutura Conceitual para a Elaboração e Apresentação das Demonstrações Contábeis, aprovado pela Deliberação CVM nº 539, de 14 de março de 2008;
- CPC 01 Redução ao Valor Recuperável dos Ativos, aprovado pela Deliberação CVM nº 527, de 01 de novembro de 2007;
- CPC 03 Demonstração dos Fluxos de Caixa, aprovado pela Deliberação CVM nº 547, de 13 de agosto de 2008;
- CPC 04 Ativo Intangível, aprovado pela Deliberação CVM nº 553, de 12 de novembro de 2008;
- CPC 05 Divulgação sobre Partes Relacionadas, aprovado pela Deliberação CVM nº 560, de 11 de dezembro de 2008;
- CPC 06 Operações de Arrendamento Mercantil, aprovado pela Deliberação CVM nº 554, de 12 de novembro de 2008;
- CPC 09 Demonstração do Valor Adicionado, aprovado pela Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008;
- CPC 10 Pagamento Baseado em Ações, aprovado pela Deliberação CVM nº 562, de 17 de dezembro de 2008;
- CPC 12 Ajuste a Valor Presente, aprovado pela Deliberação CVM nº 564, de 17 de dezembro de 2008;
- CPC 13 Adoção Inicial da Lei nº 11.638/07 e da Medida Provisória nº 449/08, aprovado pela Deliberação CVM nº 565, de 17 de dezembro de 2008 (em 2008);
- CPC 14 Instrumentos Financeiros: Reconhecimento, Mensuração e Evidenciação, aprovado pela Deliberação CVM nº 566, de 17 de dezembro de 2008.

Na adoção inicial da Lei 11.638/07 em 2008, os principais impactos estavam relacionados com o reconhecimento das despesas do plano de opções de compra de ações – CPC 10 no montante de R\$1.614 e da valorização a mercado dos instrumentos financeiros derivativos – CPC 14 no montante de R\$2.063.

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2009 e 2008
(Em milhares de reais)

3. Novos pronunciamentos contábeis

O Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) seguindo agenda conjunta divulgada pela CVM e CPC tem emitido diversos pronunciamentos para convergir as práticas contábeis brasileiras para o padrão internacional de contabilidade. Esses pronunciamentos contábeis têm sido sistematicamente aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e Comissão de Valores Mobiliários (CVM), com vigência para os exercícios sociais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2010 com aplicação retroativa para fins de comparabilidade.

Os CPCs que poderão ser aplicáveis à Companhia são os seguintes:

- CPC 15 – Combinação de Negócios, aprovado pela Deliberação CVM no. 580, de 31 de julho de 2009;
- CPC 18 – Investimento em Coligada e em Controlada, aprovado pela Deliberação CVM nº 605, de 26 de novembro de 2009;
- CPC 20 – Custos de Empréstimos, aprovado pela Deliberação CVM nº 577, de 5 de junho de 2009;
- CPC 24 - Eventos Subsequentes, aprovado pela Deliberação CVM nº 593, de 15 de setembro de 2009;
- CPC 26 - Apresentação das Demonstrações, aprovado pela Deliberação CVM nº 595, de 15 de setembro de 2009;
- CPC 27 - Ativo Imobilizado, aprovado pela Deliberação CVM nº 583, de 31 de julho de 2009;
- CPC 28 – Propriedades para Investimento, aprovado pela Deliberação CVM no. 584, de 31 de julho de 2009;
- CPC - 30 Receitas, aprovado pela Deliberação CVM nº 597, de 15 de setembro de 2009;
- CPC 32 - Tributos sobre o Lucro, aprovado pela Deliberação CVM nº 599, de 15 de setembro de 2009;
- CPC 33 - Benefícios a Empregados, aprovado pela Deliberação CVM nº600 , de 7 de outubro de 2009;
- CPC 36 – Demonstrações Consolidadas, aprovado pela Deliberação CVM nº608, de 26 de novembro de 2009;
- CPC 37 – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade, aprovado pela Deliberação CVM nº 609 , de 22 de dezembro de 2009;
- CPC 38 – Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração, aprovado pela Deliberação CVM nº 604, de 19 de novembro de 2009;

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2009 e 2008
(Em milhares de reais)

3. Novos pronunciamentos contábeis--Continuação

- CPC 39 – Instrumentos Financeiros: Apresentação, aprovado pela Deliberação CVM nº 604, de 19 de novembro de 2009;
- CPC 40 – Instrumentos Financeiros: Evidenciação, aprovado pela Deliberação CVM nº 604, de 19 de novembro de 2009;
- CPC 43 – Adoção Inicial dos Pronunciamentos Técnicos do CPC 15 a 40, aprovado pela Deliberação CVM nº 610, de 22 de dezembro de 2009;
- OCPC 03 – Instrumentos Financeiros: Reconhecimento, Mensuração e Evidenciação;
- ICPC 09 – Demonstrações contábeis individuais, demonstrações separadas, demonstrações consolidadas e, aplicação do método de equivalência patrimonial, aprovado pela Deliberação CVM nº 618, de 22 de dezembro de 2009;
- ICPC 10 – Interpretação sobre a aplicação inicial ao ativo imobilizado e a propriedade para investimento dos CPCs 27, 28, 37 e 43, aprovado pela Deliberação CVM nº 619 de 22 de dezembro de 2009;

A Companhia efetuou uma avaliação preliminar dos pronunciamentos técnicos emitidos até a presente data e concluiu que os principais impactos na preparação e divulgação de suas demonstrações financeiras serão aqueles decorrentes da adoção do CPC 30 - Receitas, em razão da chamada “linearização de receitas” propugnada por este Pronunciamento, e do CPC 28 – Propriedades para Investimento, caso a avaliação dos imóveis passe a ser feita com base no valor justo, decisão esta ainda sujeita a deliberações da Administração.

O CPC pretende ainda emitir diversos pronunciamentos técnicos em 2010, portanto a análise acima deverá ser complementada por ocasião da emissão de novos pronunciamentos contábeis ou revisada na medida em que esses novos pronunciamentos ou novas interpretações tragam alguma alteração que possam modificar as análises efetuadas anteriormente.

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2009 e 2008
(Em milhares de reais)

4. Demonstrações financeiras consolidadas

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

	Percentual de participação Direta	Critério de Consolidação
BRPR I Empreendimentos e Part. Ltda.	99,99%	Integral
BRPR II Empreendimentos e Part. Ltda.	99,99%	Integral
BRPR III Empreendimentos e Part. Ltda.	99,99%	Integral
BRPR IV Empreendimentos e Part. Ltda.	99,99%	Integral
BRPR V Empreendimentos e Part. Ltda.	99,99%	Integral
BRPR VII Empreendimentos e Part. Ltda.	99,99%	Integral
BRPR VIII Empreendimentos e Part. Ltda.	99,99%	Integral
BRPR IX Empreendimentos e Part. Ltda.	99,99%	Integral
BRPR X Empreendimentos e Part. Ltda.	99,99%	Integral
BRPR XI Empreendimentos e Part. Ltda.	99,99%	Integral
BRPR XII Empreendimentos e Part. Ltda.	99,99%	Integral
BRPR XIII Empreendimentos e Part. Ltda.	99,99%	Integral
BRPR XIV Empreendimentos e Part. Ltda.	99,99%	Integral
BRPR XV Empreendimentos e Part. Ltda.	99,99%	Integral
BRPR XVI Empreendimentos e Part. Ltda.	99,99%	Integral
BRPR XVII Empreendimentos e Part. Ltda.	99,99%	Integral
BRPR XVIII Empreendimentos e Part. Ltda.	99,99%	Integral
PP II Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	Proporcional
BRPR XX Empreendimentos e Part. Ltda.	99,99%	Integral
BRPR XXI Empreendimentos e Part. Ltda.	99,99%	Integral
BRPR XXII Empreendimentos e Part. Ltda.	99,99%	Integral
BRPR XXIII Empreendimentos e Part. Ltda.	99,99%	Integral
BRPR XXIV Empreendimentos e Part. Ltda.	99,99%	Integral
BRPR XXV Empreendimentos e Part. Ltda.	99,99%	Integral
BRPR XXVI Empreendimentos e Part. Ltda.	99,99%	Integral
BRPR XXIX Empreendimentos e Part. Ltda.	99,99%	Integral
BRPR A Adm. de Ativos Imobiliários Ltda	99,99%	Integral
BRPR Participações S/A	100,00%	Integral

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2009 e 2008
(Em milhares de reais)

4. Demonstrações financeiras consolidadas--Continuação

Os exercícios sociais das controladas incluídas na consolidação são coincidentes com os da controladora e as políticas contábeis foram aplicadas de forma uniforme nas empresas consolidadas.

Para fins de consolidação, a controlada BRPR I consolida as operações da sua controlada integral BRPR VI e a controlada BR PR XI consolida as operações da SPE Cidade Jardim de forma proporcional à sua participação acionária de 50%. Adicionalmente, a controlada BRPR XVIII consolida as operações de sua controlada integral BRPR XXVI.

Os principais procedimentos de consolidação são:

- Eliminação dos saldos das contas de ativos e passivos entre as empresas consolidadas;
- Eliminação das participações no capital, reservas e lucros acumulados das empresas consolidadas;
- Eliminação dos saldos de receitas e despesas, decorrentes de negócios entre as empresas.

5. Sumário das principais práticas contábeis

a) Apuração do resultado

As receitas de locação estão sendo apresentadas brutas, ou seja, incluem os impostos e os descontos incidentes sobre as mesmas, os quais estão apresentados como contas redutoras das receitas. O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil de competência de exercício. Uma receita não é reconhecida se há uma incerteza significativa da sua realização.

b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional da Companhia é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras individuais (Companhia) e consolidadas.

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2009 e 2008
(Em milhares de reais)

5. Sumário das principais práticas contábeis--Continuação

c) Ativos e passivos financeiros

Os principais ativos financeiros reconhecidos pela Companhia são: caixa e equivalentes de caixa e contas a receber de clientes. Os principais passivos financeiros são empréstimos e contas a pagar a fornecedores.

Os ativos e passivos financeiros estão representados pelos valores de custo e respectivas apropriações de receitas e despesas até a data dos balanços, os quais se aproximam dos valores de mercado.

d) Operações de *hedge*

Os instrumentos financeiros derivativos utilizados para proteger exposições a risco ou para modificar as características de ativos e passivos financeiros, compromissos firmes não reconhecidos, transações altamente prováveis ou investimentos líquidos em operações no exterior, e que sejam: (i) altamente correlacionados no que se refere às alterações no seu valor de mercado em relação ao valor de mercado do item que estiver sendo protegido, tanto no início quanto ao longo da vida do contrato (efetividade entre 80% e 125%); (ii) possuir identificação documental da operação, do risco objeto de *hedge*, do processo de gerenciamento de risco e da metodologia utilizada na avaliação da efetividade; e (iii) considerados efetivos na redução do risco associado à exposição a ser protegida, são classificados e contabilizados como operações de *hedge* de acordo com sua natureza:

- *hedge* de valor justo - devem ser classificados os instrumentos financeiros derivativos que se destinem a compensar riscos decorrentes da exposição à variação no valor justo do item objeto de *hedge*. Os itens objeto de *hedge* e os respectivos instrumentos financeiros derivativos relacionados são contabilizados em contrapartida à adequada conta de receita ou despesa, no resultado do exercício.

e) Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras resgatáveis no prazo de 90 dias das datas dos balanços e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa, em sua maioria, são classificadas na categoria "ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado". A abertura dessas aplicações por tipo de classificação está apresentada na nota 6.

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2009 e 2008
(Em milhares de reais)

5. Sumário das principais práticas contábeis--Continuação

f) Contas a receber de clientes

Estão apresentadas a valores de realização. Foi constituída provisão em montante considerado suficiente pela Administração para os créditos cuja recuperação é considerada duvidosa.

g) Investimentos

Os investimentos em empresas controladas estão avaliados pelo método de equivalência patrimonial.

h) Imobilizado

Registrado ao custo de aquisição, acrescido da reavaliação de edificações e terrenos, registrada em dezembro de 2007 pelas empresas controladas, com base em laudo de avaliação preparado por peritos independentes. As depreciações de bens do imobilizado são calculadas pelo método linear com base na vida útil remanescente, conforme descrito na nota explicativa nº 11. A reavaliação foi reconhecida contra uma reserva de reavaliação no patrimônio líquido, líquida dos efeitos dos impostos.

Os gastos incorridos com manutenção e reparo são contabilizados somente se os benefícios econômicos associados a esses itens forem prováveis e os valores mensurados de forma confiável, enquanto que os demais gastos são registrados diretamente no resultado quando incorridas.

i) Intangível

Os ágios gerados nas aquisições de investimentos ocorridas até 31 de dezembro de 2009 têm como fundamento econômico a rentabilidade futura (que por sua vez leva em consideração a perspectiva de valorização dos imóveis estimada pela Administração no momento das respectivas aquisições de investimentos, bem como a sua realização no futuro).

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2009 e 2008
(Em milhares de reais)

5. Sumário das principais práticas contábeis--Continuação

j) Recuperação de ativos

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

Não foi identificado nenhum indicador de perda do valor recuperável dos ativos e do ágio existentes em 31 de dezembro de 2009 e 2008.

k) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos doze meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

l) Tributação

As receitas de locação dos imóveis estão sujeitas aos seguintes impostos e contribuições, pelas seguintes alíquotas básicas:

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

Esses encargos são apresentados como deduções das receitas de aluguel na demonstração do resultado. Os créditos decorrentes da não cumulatividade do Pis e Cofins são apresentados dedutivamente do custo dos imóveis alugados e dos serviços prestados na demonstração do resultado.

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2009 e 2008
(Em milhares de reais)

5. Sumário das principais práticas contábeis--Continuação

l) Tributação--Continuação

A tributação sobre o lucro compreende o imposto de renda e a contribuição social.

O imposto de renda é computado sobre o lucro tributável pela alíquota de 15%, acrescido do adicional de 10% para os lucros que excederem R\$ 240 no período de 12 meses, enquanto que a contribuição social é computada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, reconhecidos pelo regime de competência.

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

m) Neutralidade para fins tributários da aplicação inicial das Leis nº 11.638/07 e 11.941/09

A Companhia optou pelo Regime Tributário de Transição (RTT) instituído pela Lei 11.941, de 27 de maio de 2009, por meio do qual as apurações do imposto sobre a renda (IRPJ), da contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL), da contribuição para o PIS e da contribuição para o financiamento da seguridade social (COFINS), para o biênio 2008-2009, continuam a ser determinadas sobre os métodos e critérios contábeis definidos pela Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, vigentes em 31 de dezembro 2007. A Companhia consignou referida opção na Declaração de Informações Econômico-Fiscais da Pessoa Jurídica (DIPJ) no ano de 2009.

n) Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários de curto e longo prazos não estão sendo apresentados pelo valor presente, pois a Administração considerou que alguns ativos e passivos não circulantes não estão sujeitos aos ajustes a valor presente, assim como os efeitos relativos aos ajustes calculados foram considerados irrelevantes em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

o) Pagamento baseado em ações

Os principais executivos e administradores da Companhia possuem remuneração baseada num plano de opção de compra de ações. Os custos dessas transações são reconhecidos no resultado durante o período em que os serviços foram recebidos em contrapartida a uma reserva no patrimônio líquido, e mensurados pelo seu valor justo, no momento em que as opções são outorgadas.

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2009 e 2008
(Em milhares de reais)

5. Sumário das principais práticas contábeis--Continuação

p) Demonstrações dos fluxos de caixa e do valor adicionado

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas e estão apresentadas de acordo com a Deliberação CVM n° 547, de 13 de agosto de 2009 que aprovou o pronunciamento contábil CPC 03 – Demonstração dos Fluxos de Caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). As demonstrações do valor adicionado foram preparadas e estão apresentadas de acordo com a Deliberação CVM ° 557, de 12 de novembro de 2009 que aprovou o pronunciamento contábil CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado, emitido pelo CPC.

6. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
Caixa e bancos	23	17	1.140	383
Aplicações financeiras e CDB's	10.808	100.153	88.233	122.324
	10.831	100.170	89.373	122.707

(a) As aplicações financeiras referem-se substancialmente a debêntures e certificados de depósito bancário, com liquidez imediata, realizadas junto a banco de primeira linha. Essas aplicações são remuneradas por taxas entre 90% e 103% do certificado de depósito interbancário CDI.

7. Contas a receber de clientes

	Consolidado	
	2009	2008
Aluguéis a receber	11.212	9.382
Quotas de condomínio	305	624
Provisão para devedores duvidosos	(563)	(372)
	10.954	9.634

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

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2009 e 2008
(Em milhares de reais)

8. Impostos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
Imposto de renda retido na fonte	4.779	3.424	5.571	3.988
Antecipações de imposto de renda e contribuição social	289	678	956	925
Outros	1	1	35	22
	5.069	4.103	6.562	4.935

9. Investimentos

	Controladora	
	2009	2008
Participações em controladas	796.016	581.080
	796.016	581.080

a) Informações sobre as empresas controladas

As participações em controladas, avaliadas pelo método de equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços na data-base de 31 de dezembro de 2009. O valor contábil do investimento em 31 de dezembro de 2009 e o resultado de equivalência patrimonial de R\$35.835 em 2009, estão assim demonstrados:

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2009 e 2008
(Em milhares de reais)

9. Investimentos--Continuação

a) Informações sobre as empresas controladas--Continuação

Controladas	Ações / Quotas	Capital social	Reserva de reavaliação	Patrimônio Líquido	Resultado do Exercício	Controladora	
						Valor contábil do investimento	Resultado de equivalência patrimonial
BRPR I Empreend. e Part. Ltda.	101.241.500	101.242	30.593	132.565	9.448	132.565	9.448
BRPR II Empreend. e Part. Ltda.	33.016.000	33.016	27.155	59.897	2.301	59.897	2.301
BRPR III Empreend. e Part. Ltda.	23.785.000	23.785	13.949	39.122	2.163	39.122	2.163
BRPR IV Empreend. e Part. Ltda.	66.896.620	66.897	4.209	71.404	3.188	71.404	3.188
BRPR V Empreend. e Part. Ltda.	56.869.000	56.869	1.062	59.997	3.652	59.997	3.652
BRPR VII Empreend. e Part. Ltda.	23.799.400	23.799	5.769	31.182	1.411	31.182	1.411
BRPR VIII Empreend. e Part. Ltda.	15.001.000	15.001	-	15.179	1.883	15.179	1.883
BRPR IX Empreend. e Part. Ltda.	15.208.771	15.209	11.898	29.571	2.692	29.571	2.692
BRPR X Empreend. e Part. Ltda.	68.851.000	68.851	-	68.874	5.494	68.874	5.494
BRPR XI Empreend. e Part. Ltda.	28.071.000	28.071	-	28.084	5	28.084	5
BRPR XII Empreend. e Part. Ltda.	151.000	201	-	186	-	186	-
BRPR XIII Empreend. e Part. Ltda.	5.701.000	7.001	-	7.287	356	7.287	356
BRPR XIV Empreend. e Part. Ltda.	22.131.000	28.731	-	28.007	1.211	28.007	1.211
BRPR XV Empreend. e Part. Ltda.	8.671.000	8.671	-	8.917	375	8.917	375
BRPR XVI Empreend. e Part. Ltda.	2.000	90.132	-	90.000	(75)	90.000	(75)
BRPR XVII Empreend. e Part. Ltda.	5.501.000	5.501	-	5.905	372	5.905	372
BRPR XVIII Empreend. e Part. Ltda.	1.000	39.051	-	39.552	506	39.552	506
PP II Empreend. Imobiliários Ltda.	19.423.500	19.624	-	20.122	313	10.061	157
BRPR XX Empreend. e Part. Ltda.	21.000	5.571	-	5.499	(20)	5.499	(20)
BRPR XXI Empreend. e Part. Ltda.	9.301.000	101	-	442	505	442	505
BRPR XXII Empreend. e Part. Ltda.	1.000	21.521	-	21.604	85	21.604	85
BRPR XXIII Empreend. e Part. Ltda.	1.000	41	-	12	(28)	12	(28)
BRPR XXIV Empreend. e Part. Ltda.	1.000	15.021	-	15.014	(6)	15.014	(6)
BRPR XXV Empreend. e Part. Ltda.	1.000	21	-	19	(1)	19	(1)
BRPR XXIX Empreend. e Part. Ltda.		26.953	-	27.185	135	27.185	135
BRPR Participações S/A	51.000	101	-	36	(25)	36	(25)
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	401.000	401	-	416	53	416	53
			94.635			796.016	35.835

Os percentuais de participação da Companhia nas empresas controladas estão demonstrados na Nota 4.

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2009 e 2008
(Em milhares de reais)

9. Investimentos--Continuação

a) Informações sobre as empresas controladas--Continuação

Controladas	Ações / Quotas	Capital social	Reserva de reavaliação	Patrimônio Líquido	Resultado do Exercício	Controladora 2008	
						Valor contábil do investimento	Resultado de equivalência patrimonial
BRPR I Empreend. e Part. Ltda.	98.741.500	98.741	35.943	129.117	(1.296)	129.117	(1.296)
BRPR II Empreend. e Part. Ltda.	33.016.000	33.016	27.593	58.552	(1.893)	58.552	(1.893)
BRPR III Empreend. e Part. Ltda.	23.785.000	23.785	14.195	39.059	866	39.059	866
BRPR IV Empreend. e Part. Ltda.	66.896.620	66.897	4.283	71.594	1.398	71.594	1.398
BRPR V Empreend. e Part. Ltda.	56.869.000	56.869	1.100	59.145	1.263	59.145	1.263
BRPR VII Empreend. e Part. Ltda.	22.294.400	23.084	5.892	29.056	359	29.056	359
BRPR VIII Empreend. e Part. Ltda.	15.001.000	15.001	-	13.990	(1.008)	13.990	(1.008)
BRPR IX Empreend. e Part. Ltda.	14.208.771	14.209	12.162	28.379	821	28.379	821
BRPR X Empreend. e Part. Ltda.	20.001.000	65.551	-	65.774	223	65.774	223
BRPR XI Empreend. e Part. Ltda.	27.471.000	27.471	-	27.479	10	27.479	10
BRPR XII Empreend. e Part. Ltda.	101.000	151	-	136	(15)	136	(15)
BRPR XIII Empreend. e Part. Ltda.	5.701.000	5.701	-	5.632	(68)	5.632	(68)
BRPR XIV Empreend. e Part. Ltda.	22.131.000	22.131	-	20.197	(1.933)	20.197	(1.933)
BRPR XV Empreend. e Part. Ltda.	8.671.000	8.671	-	8.542	(129)	8.542	(129)
BRPR XVI Empreend. e Part. Ltda.	1.000	1	-	(56)	(57)	(56)	(57)
BRPR XVII Empreend e Part. Ltda.	5.501.000	5.501	-	5.532	31	5.532	31
BRPR XVIII Empreend e Part Ltda	1.000	1	-	(3)	(4)	(3)	(4)
PP II Empreend Imobiliários Ltda.	18.569.000	18.569	-	18.754	185	9.377	92
BRPR XX Empreend e Part. Ltda.	1.000	21	-	(31)	(52)	(31)	(52)
BRPR XXI Empreend e Part. Ltda.	9.301.000	9.301	-	9.637	336	9.637	336
BRPR XXII Empreend e Part. Ltda.	1.000	1	-	(0)	(1)	(0)	(1)
BRPR XXIII Empreend e Part.	1.000	1	-	(0)	(1)	(0)	(1)
BRPR XXIV Empreend e Part.							
Ltda.	1.000	1	-	(0)	(1)	(0)	(1)
BRPR XXV Empreend e Part.	1.000	1	-	(0)	(2)	(1)	(2)
BRPR A Adm. de Ativos Imob.							
Ltda	1.000	1	-	(37)	(30)	(37)	(30)
BRPR Participações S/A	1.000	51	-	11	(39)	11	(39)
			<u>101.168</u>			<u>581.080</u>	<u>(1.131)</u>

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2009 e 2008
(Em milhares de reais)

9. Investimentos--Continuação

b) Informações sobre os principais grupos de ativo, passivo e resultado das empresas controladas em 31 de dezembro de 2009

	ATIVO				PASSIVO			
	Circulante	Longo prazo	Permanente	Total	Circulante	Longo prazo	Patrimônio líquido	Total
BRPR I Empreend. e Part. Ltda.	19.010	93	290.177	309.280	23.332	153.383	132.565	309.280
BRPR II Empreend. e Part. Ltda.	2.908	-	149.514	152.422	10.447	82.078	59.897	152.422
BRPR III Empreend. e Part. Ltda.	22.410	-	71.055	93.465	6.261	48.082	39.122	93.465
BRPR IV Empreend. e Part. Ltda.	8.594	-	131.817	140.411	9.720	59.287	71.404	140.411
BRPR V Empreend. e Part. Ltda.	2.961	-	155.590	158.551	12.394	86.160	59.997	158.551
BRPR VII Empreend. e Part. Ltda.	1.078	-	57.441	58.519	3.179	24.158	31.182	58.519
BRPR VIII Empreend. e Part. Ltda.	1.517	-	39.523	41.040	3.253	22.608	15.179	41.040
BRPR IX Empreend. e Part. Ltda.	1.804	-	34.144	35.948	248	6.129	29.571	35.948
BRPR X Empreend. e Part. Ltda.	39.009	-	70.488	109.497	4.529	36.094	68.874	109.497
BRPR XI Empreend. e Part. Ltda.	90	-	28.007	28.097	13	-	28.084	28.097
BRPR XII Empreend. e Part. Ltda.	119	-	85	204	18	-	186	204
BRPR XIII Empreend. e Part. Ltda.	758	-	15.282	16.040	805	7.948	7.287	16.040
BRPR XIV Empreend. e Part. Ltda.	1.019	-	55.779	56.798	4.100	24.691	28.007	56.798
BRPR XV Empreend. e Part. Ltda.	655	-	21.139	21.794	1.562	11.315	8.917	21.794
BRPR XVI Empreend. e Part. Ltda.	14.700	-	206.415	221.115	131.115	-	90.000	221.115
BRPR XVII Empreend. e Part. Ltda.	462	-	14.582	15.044	791	8.348	5.905	15.044
BRPR XVIII Empreend. e Part. Ltda.	2.595	-	78.856	81.451	6.972	34.927	39.552	81.451
PP II Empreend. Imobiliários Ltda.	204	-	19.933	20.137	15	-	20.122	20.137
BRPR XX Empreend. e Part. Ltda.	5.502	-	-	5.502	3	-	5.499	5.502
BRPR XXI Empreend. e Part. Ltda.	442	-	-	442	-	-	442	442
BRPR XXII Empreend. e Part. Ltda.	21.697	-	40.077	61.774	40.170	-	21.604	61.774
BRPR XXIII Empreend. e Part. Ltda.	13	-	-	13	1	-	12	13
BRPR XXIV Empreend. e Part. Ltda.	15.005	-	29	15.034	20	-	15.014	15.034
BRPR XXV Empreend. e Part. Ltda.	19	-	-	19	-	-	19	19
BRPR XXVIX Empreend. e Part. Ltda.	476	-	26.839	27.315	130	-	27.185	27.315
BRPR Participações S/A	37	-	-	37	-	-	37	37
BRPR A Adm. de Ativos Imob Ltda	576	-	53	629	213	-	416	629
	163.660	93	1.506.825	1.670.578	259.291	605.208	806.079	1.670.578

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2009 e 2008
(Em milhares de reais)

9. Investimentos--Continuação

b) Informações sobre os principais grupos de ativo, passivo e resultado das empresas controladas em 31 de dezembro de 2009--Continuação

	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 exercício
BRPR I Empreend. e Part. Ltda.	33.930	(6.389)	(17.217)	(875)	9.449
BRPR II Empreend. e Part. Ltda.	15.461	(4.580)	(8.771)	191	2.301
BRPR III Empreend. e Part. Ltda.	9.736	(2.439)	(4.971)	(163)	2.163
BRPR IV Empreend. e Part. Ltda.	13.287	(3.161)	(6.973)	35	3.188
BRPR V Empreend. e Part. Ltda.	18.046	(4.181)	(9.983)	(230)	3.652
BRPR VII Empreend. e Part. Ltda.	6.136	(1.612)	(3.150)	38	1.412
BRPR VIII Empreend. e Part. Ltda.	4.768	(1.237)	(1.333)	(316)	1.882
BRPR IX Empreend. e Part. Ltda.	3.981	(1.036)	(6)	(248)	2.691
BRPR X Empreend. e Part. Ltda.	8.224	(1.152)	(652)	(926)	5.494
BRPR XI Empreend. e Part. Ltda.	-	-	7	(2)	5
BRPR XII Empreend. e Part. Ltda.	-	-	-	-	-
BRPR XIII Empreend. e Part. Ltda.	1.611	(323)	(910)	(23)	355
BRPR XIV Empreend. e Part. Ltda.	5.947	(1.683)	(3.053)	(1)	1.210
BRPR XV Empreend. e Part. Ltda.	2.281	(530)	(1.377)	-	374
BRPR XVI Empreend. e Part. Ltda.	-	(7)	(69)	-	(76)
BRPR XVII Empreend. e Part. Ltda.	1.739	(346)	(980)	(40)	373
BRPR XVIII Empreend. e Part. Ltda.	2.327	(321)	(1.252)	(249)	505
PP II Empreend Imobiliários Ltda.	532	(49)	(44)	(125)	314
BRPR XX Empreend. e Part. Ltda.	-	-	(20)	-	(20)
BRPR XXI Empreend. e Part. Ltda.	-	-	729	(224)	505
BRPR XXII Empreend. e Part. Ltda.	255	(47)	(112)	(11)	85
BRPR XXIII Empreend. e Part. Ltda.	-	-	(28)	-	(28)
BRPR XXIV Empreend. e Part. Ltda.	-	-	(6)	-	(6)
BRPR XXV Empreend. e Part. Ltda.	-	-	(1)	-	(1)
BRPR XXVIX Empreend. e Part. Ltda.	328	(156)	(4)	(34)	134
BRPR Participações S/A	-	101	(126)	-	(25)
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda	1.979	(293)	(1.622)	(11)	53
	<u>130.568</u>	<u>(29.441)</u>	<u>(61.924)</u>	<u>(3.214)</u>	<u>35.989</u>

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2009 e 2008
(Em milhares de reais)

10. Intangível

	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
Ágio na aquisição da DVR V Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	-	1.407	1.407
Ágio na aquisição da Icomap Indústria e Comércio Ltda. (ii)	8.080	8.080	8.080	8.080
Ágio na aquisição da MGM Empresa de Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda (iii)	-	-	7.589	-
Ágio na aquisição da REC Alexandre Dumas S.A.(iv)	6.537	-	6.537	-
	14.617	8.080	23.613	9.487

- (i) Esta empresa é proprietária de dois galpões industriais localizados na cidade de Jandira-SP. Após a aquisição pela Companhia, a denominação social passou a ser BRPR VI Empreendimentos e Participações Ltda.
- (ii) Esta empresa é proprietária do Edifício Icomap, localizado na cidade do Rio de Janeiro, e do galpão Interbox, localizado em Araucária (PR). Após a aquisição pela Companhia, a denominação social passou a ser BRPR IX Empreendimentos Participações Ltda.
- (iii) Esta empresa é proprietária do galpão CD Castelo, localizado em Itapevi - SP. Após a aquisição pela Companhia, a denominação social passou a ser BRPR XXVI Empreendimentos Participações Ltda.
- (iv) Esta empresa é proprietária do Edifício Comercial Alexandre Dumas, localizado na cidade de São Paulo. Após a aquisição pela Companhia, a denominação social passou a ser BRPR XXIX Empreendimentos e Participações Ltda.

Com base nas projeções de fluxo de caixa descontado gerado pelos ativos mantidos por estas empresas controladas, a Administração da Companhia não identificou nenhum indicador de perda da substância econômica do ágio registrado em 31 de dezembro de 2009.

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2009 e 2008
(Em milhares de reais)

11. Imobilizado

Consolidado

	Taxa Anual de depreciação	2009		2008	
		Custo	Depreciação acumulada	Líquido	
Terrenos	-	406.292	-	406.292	296.481
Reavaliação terrenos	-	42.875	-	42.875	44.681
Edificações	(a)	969.549	(39.038)	930.511	738.893
Reavaliação edificações	(a)	105.318	(4.820)	100.498	108.605
Softwares	10%	121	(53)	68	80
Instalações	10%	203	(45)	158	4.318
Moveis e utensílios	10%	216	(41)	175	132
Equipamentos de informática	20%	291	(133)	158	185
Imobilizado em andamento	-	29.258	-	29.258	-
		1.554.123	(44.130)	1.509.993	1.193.375
Imóveis disponíveis para venda (b)	-	-	-	(22.479)	-
		1.554.123	(44.130)	1.487.514	1.193.375

(a) A depreciação é computada de acordo com o período durante o qual se espera que os imóveis sejam usados pela Companhia, por prazos variáveis entre 20 e 58 anos, conforme vidas úteis remanescentes determinadas em laudos de avaliação emitidos por avaliadores independentes.

(b) Corresponde a 2 imóveis (Edifício Generalli e Isabella Plaza) disponibilizado para a venda pela Companhia conforme aprovado em reunião do Conselho de Administração em 9 de dezembro de 2009.

Em 31 de dezembro de 2009, a Companhia possui adiantamentos de R\$20.735 feitos principalmente para a aquisição das seguintes imóveis: BBP Atibaia (R\$4.914), localizado no município de Atibaia (SP), terrenos/extensão DP Louveira (R\$850), localizado no município de Louveira (SP) e Torre Nações Unidas (R\$14.850), localizado na cidade de São Paulo.

Em 31 de dezembro de 2007, as controladas da Companhia, com base em laudo de avaliação emitido por peritos independentes, registraram a reavaliação de edificações e terrenos em contrapartida à reserva de reavaliação no patrimônio líquido, líquido do imposto de renda diferido passivo, que totalizava R\$48.751 em 31 de dezembro de 2009 (R\$52.117 em 2008).

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2009 e 2008
(Em milhares de reais)

12. Empréstimos e financiamentos

Finalidade	Encargos financeiros	Vencimento final	2009	2008
Aquisição do Edifício KPMG Tower (a)	IGP M+8,84% a.a.	17/4/2017	11.154	12.405
Aquisição do Condomínio Panamérica Park e Ed. Plaza Centenário	TR+9,90% a.a.	25/5/2017	48.320	49.792
Aquisição do Condomínio Ed. Glória (RJ), prédio sob o no. 1280 da Av. Piraporinha, Alphaville Centro Empresarial, prédio industrial em Jundiaí, e Conjunto de Galpões Comerciais em Itapevi	TR+9,90% a.a.	17/8/2017	134.960	141.482
Aquisição de 2 imóveis em Jandira	CDI+1,27% a.a.	17/8/2017	35.634	37.325
Aquisição do Edifício Henrique Schauman	TR+10,15% a.a.	17/10/2017	30.130	30.568
Aquisição do Ed. Generali (SP) e Edifício da Bovespa RJ	TR+9,90% a.a.	17/8/2017	23.663	25.174
Aquisição de conjuntos do Ed. Paulista Park, Ed. Berrini, Condomínio Ed. Isabella Plaza, 3o pavimento do Ed. Olympic Tower, Ed. Joaquim Floriano, Cond. Ed. Midas, Ed. Number One e conjunto no. 31 do Ed. Network Empresarial	TR+10,15% a.a.	17/8/2017	65.687	66.904
Aquisição dos edifícios MV9, Sylvio Fraga, Raja Hills e galpão industrial Coveright	TR+9,90% a.a.	20/12/2017	97.842	100.627
Aquisição dos edifícios Avaya e Presidente Vargas	TR+10,15% a.a.	18/9/2017	24.325	25.940
Aquisição dos edifícios São José e Santo Antônio	IGPM+6% a.a.	17/1/2018	25.799	27.722
Aquisição do edifício Ericsson São José dos Campos	TR+10,15% a.a.	17/1/2018	28.177	30.439
Aquisição do edifício Souza Aranha	TR+10,15% a.a.	17/1/2021	8.736	9.051
Aquisição do Galpão Industrial Trisoft	TR+10,15% a.a.	9/4/2018	12.858	13.430
Aquisição do Galpão Industrial Tecsis	TR+10,15% a.a.	4/9/2021	9.125	9.446
Aquisição do edifício Twin Towers	TR+11% a.a.	15/12/2019	40.104	-
Aquisição do Galpão CD Castelo	TR+11% a.a.	27/2/2018	39.803	-
			636.317	580.305
Parcela vencível nos próximos 12 meses			(79.860)	(65.040)
Passivo não circulante			556.457	515.265

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

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2009 e 2008
(Em milhares de reais)

12. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Conforme divulgado na nota 19, para parte dos empréstimos indexados a TR com juros pré fixados, a Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos visando indexar esses empréstimos à variação do IGPM.

Os imóveis adquiridos foram hipotecados como garantia principal dos empréstimos. 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.

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

	<u>2009</u>
2011	62.077
2012	68.191
2013	60.414
2014 a 2021	365.775
	<u>556.457</u>

13. Obrigações por aquisição de imóveis

Em 31 de dezembro de 2009, o saldo consolidado de R\$ 33.265 (R\$10.094 em 2008) corresponde aos valores a pagar relacionados a aquisição de imóveis comerciais, assim demonstrados:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Edifício Ouvidor	20.000	-
CD Castelo	1.072	-
BP Louveira	10.075	-
Prédio Industrial Jundiaí	-	2.400
Edifício Glória	-	150
Galpão Jandira	1.740	1.740
Edifício Icomap	128	171
Edifício Twin Towers	250	5.633
	<u>33.265</u>	<u>10.094</u>

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2009 e 2008
(Em milhares de reais)

14. Imposto de renda e contribuição social

Os detalhes da despesa de imposto de renda e contribuição social lançada no resultado do exercício estão assim demonstrados:

	<u>2008</u>
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social - controladora	(585)
Resultado negativo de equivalência patrimonial	1.131
Adições	3.640
Compensação de prejuízos fiscais	(1.266)
Base de apuração de imposto de renda e contribuição social	2.920
Alíquota nominal	34%
<hr/>	
Despesa de imposto de renda e contribuição social lançadas no resultado do exercício – controladora	(992)
Despesas de imposto de renda e contribuição das SPEs tributadas com base no lucro presumido	(682)
Despesa de imposto de renda e contribuição social lançadas no resultado do exercício - consolidado	(1.674)

Controladora 2009

Em 2009, a controladora optou pela apuração do lucro real trimestral. Foi registrado despesa de imposto de renda e contribuição social de R\$266, conforme apuração detalhada abaixo:

	<u>Controladora</u> <u>1º.Trimestre</u>	<u>Controladora</u> <u>2º.Trimestre</u>	<u>Controladora</u> <u>3º.Trimestre</u>	<u>Controladora</u> <u>4º.Trimestre</u>	<u>Acumulado</u> <u>2009</u>
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	7.282	10.271	6.497	5.215	29.265
Equivalência patrimonial	(6.263)	(12.054)	(8.673)	(8.845)	-
Adições (principalmente gratificação a empregados)	1.050	1.050	1.050	2.449	-
Exclusões (principalmente ganhos com derivativos)	(944)	(635)	(167)	(375)	-
Compensação de prejuízos fiscais	(343)	-	-	-	-
Base de apuração de imposto de renda e contribuição social	782	(1.368)	(1.293)	(1.556)	-
Alíquota IR/CS	34%	34%	34%	34%	-
<hr/>					
Despesa de imposto de renda e contribuição social lançada ao resultado do exercício	(266)	-	-	-	(266)

Em 31 de dezembro de 2009, o saldo de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social da controladora é de R\$12.125. Não foi constituído imposto de renda diferido ativo oriundo de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, que serão reconhecidos somente no momento em que houver consistentes perspectivas de sua realização.

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2009 e 2008
(Em milhares de reais)

14. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

	<u>Consolidado</u>
	<u>2009</u>
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	32.417
Despesa de IR e CS a alíquota nominal – 34%	(11.021)
Adições:	
Reserva de reavaliação	(3.366)
Outras adições permanentes	(646)
Exclusões:	
Redução de IR/CS das SPEs tributadas pelo lucro presumido (calculado com base na receita bruta)	3.497
Depreciação fiscal (a)	7.017
Utilização de prejuízos fiscais	1.101
Despesa de imposto de renda e contribuição social lançada no resultado do exercício - consolidado	<u>(3.418)</u>

(a) Refere-se à diferença de taxas de depreciação entre os livros contábeis e fiscais. Tal exclusão gerou prejuízos fiscais de IR e CS e bases negativas da CS nas SPEs em montante equivalente. Dessa forma, em 31 de dezembro de 2009 o crédito tributário correspondente aos prejuízos fiscais e bases negativas é suficiente para compensar o IR diferido passivo sobre essa exclusão.

15. Contingências

As operações da Companhia foram iniciadas em abril de 2007. Em 31 de dezembro de 2009, a Companhia e suas empresas controladas estavam envolvidas em poucas ações de despejo ou execução de seus imóveis, sempre no pólo ativo destes processos de natureza civil, decorrentes do curso normal dos seus negócios, que não envolvem valores individuais ou em conjunto significativos.

Com base na opinião dos consultores jurídicos da Companhia e avaliação da administração, não foi registrada provisões para contingências, pois não havia processos classificados como perda provável.

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2009 e 2008
(Em milhares de reais)

16. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de julho de 2009, o capital social da Companhia foi aumentado em R\$ 887 representado por 432.868 ações ordinárias, escriturais, e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$2,05. O aumento é decorrente do exercício da opção de compra de ações de determinados beneficiários, outorgadas na forma do plano de opções aprovado em Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 16 de abril de 2007 e do Segundo Programa de Opções de Compra de ações, aprovado pelo Conselho de Administração em 31 de agosto de 2007.

Em 6 de outubro de 2009, o capital social da Companhia foi aumentado em R\$220.901, com a emissão de 84.961.539 novas ações ordinárias, escriturais, sem valor nominal e com preço de emissão de R\$2,60.

Em 31 de dezembro de 2009, o capital social integralizado de R\$ 819.210 está representado por 326.429.108 ações ordinárias, todas nominativas, sem valor nominal. Do total do capital social integralizado, R\$ 716.186 é composto por ações pertencentes a acionistas domiciliados no exterior.

Em 31 de dezembro de 2009, o limite de capital autorizado é de 400.000.000 de ações ordinárias.

b) Reserva de capital

A reserva de “opções outorgadas reconhecidas” registra a contrapartida das despesas com o plano de opção de compra de ações, conforme CPC 10 – Pagamentos Baseados em Ações.

c) Reserva legal

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

d) Dividendos

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

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2009 e 2008
(Em milhares de reais)

16. Patrimônio líquido--Continuação

d) Dividendos--Continuação

O cálculo do dividendo mínimo obrigatório é demonstrado como segue:

	2009
Lucro líquido do exercício	28.999
Prejuízos acumulados	(13.940)
Lucro líquido após absorção dos prejuízos acumulados	15.059
Constituição de reserva legal	(753)
Lucro base para determinação dos dividendos	14.306
Dividendos propostos, equivalentes a 25% do lucro-base	3.577
Dividendos a pagar	3.577
Dividendo por ação – R\$	0,01

e) Plano de opção de compra de ações

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

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

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2009 e 2008
(Em milhares de reais)

16. Patrimônio líquido--Continuação

e) Plano de opção de compra de ações--Continuação

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

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 30 de maio de 2008, foi aprovado o Primeiro Programa de Opção de Compra de Ações para o exercício de 2008 e alocação da outorga de 3.559.871 opções de compras de ações. O preço do exercício de opções foi fixado em R\$3,09 por ação, acrescidos de 4% de juros a.a e correção pelo IGPM/FGV.

Em 29 de agosto de 2008, foi aprovado pelo Conselho da Administração da Companhia, o Segundo programa de opções de compra de ações sob o âmbito do Plano de Opções de Compra de Ações aprovado em AGOE de 30 de Abril de 2008, correspondente a 647.248 ações bem como a alocação das outorgas a determinados empregados 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:

<u>Em milhares</u>	<u>1a Outorga</u>	<u>2a Outorga</u>	<u>3a Outorga</u>	<u>4a Outorga</u>	<u>Total</u>
Total de opções de compra de ações emitidas	9.440	4.517	3.560	647	18.164
(-) Exercício das opções de compra de ações	(230)	(433)	-	-	(663)
(=) saldo atual do número de opções de compra de ações em 31/12/2009	<u>9.209</u>	<u>4.084</u>	<u>3.560</u>	<u>647</u>	<u>17.501</u>
Valor de exercício da opção em 31/12/2009 - R\$	1,87	1,86	3,20	3,12	
Valor de mercado da ação em 31/12/2009 - R\$	3,09	3,09	3,09	3,09	

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2009 e 2008
(Em milhares de reais)

16. Patrimônio líquido--Continuação

e) Plano de opção de compra de ações--Continuação

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

	<u>1a Outorga</u>	<u>2a Outorga</u>	<u>3a Outorga</u>	<u>4a Outorga</u>
Data da Outorga	17/07/07	31/08/07	30/05/08	29/08/08
Volatilidade do preço da ação	3,01%	3,01%	3,01%	3,01%
Taxa de juro livre de risco	7,47%	7,47%	4,24%	4,24%
"Vesting period"	3,54 anos	3,66 anos	4,41 anos	4,66 anos
Número de opções	9.440	4.517	3.560	647
Valor justo na data da outorga	3.183	1.491	0	0
Valor de exercício da opção em 31/12/2009 - R\$	1,87	1,86	3,20	3,12

A despesa contabilizada corresponde ao valor justo dos respectivos instrumentos financeiros, calculado na data da outorga, com base no modelo Black&Scholes, registrado em uma base "pro rata temporis", durante o período de prestação de serviços que se inicia na data da outorga, até a data em que o beneficiário adquire o direito ao exercício da opção. No resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2009, a Companhia reconheceu despesa de R\$984 (R\$1.614 em 2008).

f) Reserva de reavaliação

Em 31 de dezembro de 2007, foi constituída reserva de reavaliação reflexa relativa aos valores registrados pelas empresas controladas, líquida dos efeitos tributários. Essa reserva será transferida para lucros/prejuízos acumulados à medida da realização dos ativos reavaliados pelas empresas controladas com base nas depreciações, baixas ou alienações.

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2009 e 2008
(Em milhares de reais)

17. Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
<u>Receitas financeiras</u>				
Aplicações financeiras	11.111	20.509	14.891	22.152
Marcação a mercado dos instrumentos financeiros derivativos	2.104	751	2.104	751
Outras receitas	639	5	1.224	313
	13.854	21.265	18.219	23.216
<u>Despesas financeiras</u>				
Juros e encargos financeiros sobre empréstimos	-	-	57.825	67.146
Perdas em operações com derivativos (swap)	842	3.924	842	3.924
IOF	126	3	291	1.463
Outros	291	52	1.724	190
	1.259	3.979	60.682	72.723

18. Partes relacionadas

	Controladora	
	2009	
	Ativo	Passivo
BRPR XVI Empreendimentos e Participações Ltda.	121.039	-
BRPR XXII Empreendimentos e Participações Ltda.	20.092	-
BRPR XVIII Empreendimentos e Participações Ltda.	733	-
BRPR X Empreendimentos e Participações Ltda.	-	30.022
	141.864	30.022

As transações com partes relacionadas correspondem a contas correntes entre as empresas e são provenientes basicamente de pagamentos de despesas a serem reembolsadas no curto prazo os quais são atualizados com base na variação diária do CDI – Certificado de Depósito Interbancário. Essas transações geraram receitas financeiras de R\$639 na controladora.

O limite global de remuneração dos Administradores para o exercício financeiro 2009, aprovado nas Assembléias Gerais Ordinárias e Extraordinárias realizadas em 29 de abril de 2009, é de R\$ 4.828 (R\$ 3.925 em 2008). Deste total, o montante de R\$ 3.039 já havia sido creditado aos respectivos beneficiários em 31 de dezembro de 2009.

A despesa com o plano de opção de compra de ações aos administradores e empregados totalizou R\$984 em 2009 (R\$1.614 em 2008).

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2009 e 2008
(Em milhares de reais)

19. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

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

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

Em 31 de dezembro de 2009, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

A Companhia e suas empresas controladas não têm dívidas, passivos ou custos relevantes denominados em moeda estrangeira.

A Companhia operou com derivativos durante 2009, com o objetivo de se proteger (“hedge”) do possível descasamento negativo entre a variação da Taxa de Referência – TR, índice que corrige a maioria dos contratos de financiamento bancários, e o Índice Geral de Preços – Mercado – IGP-M, utilizado para atualização monetária da maior parte dos contratos de aluguéis. O derivativo de proteção (“Swap”) foi contratado em fevereiro de 2008 pelo prazo de 30 meses e valor de referência (nocional) de R\$ 73.486, apresentando perda não realizada de R\$61 (valor justo), sobre um valor nocional remanescente de R\$ 16.871, em 31 de dezembro de 2009.

Os principais riscos financeiros são:

Risco de taxas de juros

As receitas e despesas da Companhia são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido aos impactos que essas alterações têm nas despesas de juros provenientes dos instrumentos de dívida com taxas variáveis e das receitas de juros geradas a partir dos saldos das aplicações financeiras.

Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, de forma a manter uma forte estrutura de capital. Além disso, eventuais descasamentos entre ativos e passivos são constantemente monitorados.

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2009 e 2008
(Em milhares de reais)

19. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação

Risco de liquidez--Continuação

Os instrumentos financeiros estão sendo apresentados em atendimento à Deliberação CVM nº 566, de 17 de dezembro de 2008, que aprovou o Pronunciamento Técnico CPC 14.

Contratos de "swaps" mensurados a valor justo por meio do resultado	2009	
	Valor de referência (nocial)	Valor Justo
Posição ativa		
Índices (TR + 10%)	16.871	20.847
Posição passiva		
Índices (IGP-M + 7,06%)	(16.871)	(20.908)
	<u>-</u>	<u>(61)</u>

Os resultados, realizados e não realizados, sobre esses contratos são registrados como receita ou despesa financeira e totalizaram ganhos de R\$2.104 e perdas de R\$842 em 2009 (Nota 17). O saldo a pagar em 31 de dezembro de 2009 no valor justo de R\$ 61 está registrado na conta operações com derivativos no passivo circulante (R\$1.394 no passivo circulante e R\$669 no passivo não circulante em 2008).

Análise da sensibilidade dos instrumentos financeiros derivativos

A Instrução CVM 475 de 17 de dezembro de 2008 estabelece que as companhias abertas, em complemento ao disposto no item 59 do CPC 14 – Instrumentos Financeiros: Reconhecimento, Mensuração e Evidenciação, 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.

A tabela a seguir demonstra a análise de sensibilidade preparada pela Administração da Companhia e o efeito das operações em aberto em 31 de dezembro de 2009:

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2009 e 2008
(Em milhares de reais)

19. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação

Risco de liquidez--Continuação

Análise da sensibilidade dos instrumentos financeiros derivativos—Continuação

Operação	Risco	Cenário		
		Provável	Possível	Remoto
Índices (TR + 10%)	Aumento da TR/ Queda IGPM	4.465	4.461	4.456
Índices (IGP-M + 7,06%)	Aumento do IGP-M/ Queda da TR	(4.787)	(4.839)	(4.892)
Efeito líquido das variações dos cenários		(322)	(378)	(436)

Cenários em 2010 (melhor estimativa da Administração)

IGPM	6,2%	7,0%	7,8%
TR	0,8%	0,7%	0,6%
Variação do cenário	-	25%	50%

Em 31 de dezembro de 2009, os contratos em aberto possuem vencimentos até julho de 2010.

20. Cobertura de seguros

Em 31 de dezembro de 2009, o valor dos seguros contratados pelos locatários dos imóveis é considerado suficiente pela administração da Companhia para cobrir eventuais perdas.

O escopo dos trabalhos de nossos auditores não inclui a emissão de opinião sobre a suficiência da cobertura de seguros, a qual foi determinada pela Administração da Companhia e que considera suficiente para cobrir eventuais sinistros.

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2009 e 2008
(Em milhares de reais)

21. Eventos subsequentes

Em 11 de janeiro de 2010, a Brazilian Securities pagou R\$121.400 a controlada BR PR XVI Empreendimentos e Participações Ltda. pela aquisição de recebíveis imobiliários, conforme mencionado na Nota 1.

Em 15 de janeiro de 2010, a Companhia em conjunto com a Brazilian Securities Companhia de Securitização ("Brazilian Securities") veio a público informar terem tomado conhecimento de que o Governo de Minas Gerais havia dado início a procedimento de desapropriação do Imóvel "Edifício Twin Towers" localizado no Município de Belo Horizonte, MG, na Av. Raja Gabaglia, 1753/1775, de titularidade da controlada da Companhia BRPR X Empreendimentos e Participações Ltda. (CNPJ nº 09.443.000/0001-30), imóvel este que se encontrava locado para o Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais. O Edifício Twin Towers constitui garantia fiduciária da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities, série 133. A Companhia e a Brazilian Securities estão buscando mais informações para que sejam tomadas as providências cabíveis, e voltarão a informar o mercado oportunamente.

Com base no valor estabelecido para a desapropriação (R\$70.762), que é superior ao valor contábil desse ativo em 31 de dezembro de 2009, a Administração da Companhia não espera nenhuma perda decorrente desse assunto.

Em 22 de janeiro de 2010, a subsidiária BRPR XXIII Empreendimentos e Participações Ltda. adquiriu um galpão industrial localizado na cidade de Araucária, estado do Paraná, pelo preço total de R\$ 69.867. Este imóvel possui área bruta de 42.696,84 m² e encontra-se inteiramente locado a Exel Logistics, uma empresa do grupo Deutsche Post DHL.

- Demonstrações Financeiras da Companhia para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2007 e 2008, respectivas notas explicativas dos exercícios findos naquelas datas e respectivos pareceres dos auditores independentes

[página intencionalmente deixada em branco]

Demonstrações Financeiras
BR Properties S.A.

31 de dezembro de 2008 e 2007
com Parecer dos Auditores Independentes

BR PROPERTIES S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2008 e 2007

Índice

Parecer dos auditores independentes	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanços patrimoniais.....	3
Demonstrações do resultado	5
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	6
Demonstrações dos fluxos de caixa	7
Demonstrações do valor adicionado.....	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	9

Parecer dos auditores independentes

Aos
Administradores e Acionistas da
BR Properties S.A.

1. Examinamos o balanço patrimonial da BR Properties S.A. e o balanço patrimonial consolidado da BR Properties S.A. e empresas controladas levantados em 31 de dezembro de 2008, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e do valor adicionado correspondentes ao exercício findo naquela data, elaborados sob a responsabilidade de sua administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras.
2. Nosso exame foi conduzido de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil e compreendeu: a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos da Companhia e empresas controladas; b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; e c) a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas adotadas pela administração da Companhia e empresas controladas, bem como da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.
3. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da BR Properties S.A. e a posição patrimonial e financeira consolidada da BR Properties S.A. e empresas controladas em 31 de dezembro de 2008, os resultados de suas operações, as mutações de seu patrimônio líquido, os seus fluxos de caixa e os valores adicionados nas operações referentes ao exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.
4. Anteriormente, auditamos as demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007 (controladora e consolidado), compreendendo o balanço patrimonial, as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e das origens e aplicações de recursos daquele exercício, sobre as quais emitimos parecer sem ressalva datado de 7 de março de 2008. Conforme mencionado na nota explicativa 2, as práticas contábeis adotadas no Brasil foram alteradas a partir de 1º de Janeiro de 2008. As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007, apresentadas de forma conjunta com as demonstrações financeiras de 2008, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil vigentes até 31 de dezembro de 2007 e, como permitido pelo Pronunciamento Técnico CPC 13 – Adoção Inicial da Lei 11.638 e da Medida Provisória no. 449/08, não estão sendo reapresentadas com ajustes para fins de comparação entre os exercícios.

5. As demonstrações dos fluxos de caixa e do valor adicionado correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007, preparadas em conexão com as demonstrações financeiras do exercício de 2008, foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos no parágrafo 2 e, em nossa opinião, essas demonstrações estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras mencionadas no parágrafo 4, tomadas em conjunto.

São Paulo, 6 de março de 2009.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP015199/O-6

Antonio Humberto Barros dos Santos
Contador CRC-1SP161745/O-3

BR PROPERTIES S.A.

Balancos patrimoniais
31 de dezembro de 2008 e 2007
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Ativo				
Circulante				
Disponibilidades e valores equivalentes (Nota 5)	100.170	271.981	122.707	280.976
Contas a receber de clientes (Nota 6)	-	-	9.634	5.624
Adiantamentos para aquisição de imóveis	-	381	122	2.046
Impostos a recuperar (Nota 7)	4.103	1.879	4.935	2.008
Despesas antecipadas	28	11	583	322
Adiantamentos para futuro aumento de capital	-	4.125	-	-
Outros créditos	471	402	438	737
Total do ativo circulante	104.772	278.779	138.419	291.713
Não circulante				
Depósitos judiciais	-	-	92	-
Investimentos em controladas (Nota 8a)	581.080	403.973	-	-
Intangível (Nota 9)	8.080	8.080	9.487	9.487
Imobilizado (Nota 10)	500	510	1.193.375	963.649
Total do ativo não circulante	589.660	412.563	1.202.954	973.136
Total do ativo	694.432	691.342	1.341.373	1.264.849

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Passivo				
Circulante				
Empréstimos e financiamentos (Nota 11)	-	-	65.040	51.362
Operações com derivativos (Nota 18)	1.394	-	1.394	-
Fornecedores	77	905	1.964	1.048
Obrigações por aquisição de imóveis (Nota 12)	171	940	10.094	19.936
Impostos a recolher	5	30	809	733
Provisão para imposto de renda e contribuição social (Nota 13)	-	-	500	291
Provisão para gratificação a empregados e administradores	4.595	2.626	4.595	2.630
Salários e encargos sociais a pagar	357	103	602	110
Outras contas a pagar	2	-	1.162	1.312
Total do passivo circulante	6.601	4.604	86.160	77.422
Não circulante				
Operações com derivativos (Nota 18)	669	-	669	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 13)	-	-	52.117	52.988
Empréstimos e financiamentos (Nota 11)	-	-	515.265	447.701
Total do passivo não circulante	669	-	568.051	500.689
Patrimônio líquido (Nota 15)				
Capital social	597.422	597.033	597.422	597.033
Reserva de capital	2.512	-	2.512	-
Reserva de reavaliação – empresas controladas	101.168	102.859	101.168	102.859
Prejuízos acumulados	(13.940)	(13.154)	(13.940)	(13.154)
Total do patrimônio líquido	687.162	686.738	687.162	686.738
Total do passivo	694.432	691.342	1.341.373	1.264.849

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BR PROPERTIES S.A.

Demonstrações do resultado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2008

(Em milhares de reais, exceto prejuízo por lote de mil ações)

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Receita operacional bruta:				
Receitas de aluguel	-	-	96.080	24.808
Receita de prestação de serviços	-	35	958	61
Deduções da receita bruta:				
Impostos sobre as receitas	-	(5)	(8.326)	(2.001)
Abatimentos	-	-	(2.005)	(996)
Receita operacional líquida	-	30	86.707	21.872
Custos dos imóveis alugados e dos serviços prestados	-	-	(15.619)	(3.808)
Lucro bruto	-	30	71.088	18.064
Receitas (despesas) operacionais				
Despesas gerais e administrativas	(10.507)	(8.006)	(15.525)	(8.617)
Honorários da administração	(4.922)	(2.712)	(4.922)	(2.712)
Plano de opção de compras de ações (Nota 15c)	(1.614)	-	(1.614)	-
Receitas financeiras (Nota 16)	21.265	5.644	23.216	5.909
Despesas financeiras (Nota 16)	(3.979)	(1.735)	(72.723)	(25.520)
Resultado de equivalência patrimonial (Nota 8a)	(1.131)	(6.375)	-	-
Outras receitas operacionais	301	-	575	78
Lucro (prejuízo) operacional antes do imposto de renda e da contribuição social	(587)	(13.154)	95	(12.798)
Imposto de renda e contribuição social (Nota 13)	(992)	-	(1.674)	(356)
Prejuízo do exercício	(1.579)	(13.154)	(1.579)	(13.154)
Prejuízo por lote de mil ações – R\$	(6,55)	(54,63)		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BR PROPERTIES S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2008 e 2007
(Em milhares de reais)

	Capital social		Reserva de capital		Reserva de reavaliação – empresas controladas	Prejuízos acumulados	Total
	Subscrito	A integralizar	Ágio na emissão de ações	Opções outorgadas reconhecidas			
Saldos em 31 de dezembro de 2006	53.960	(53.983)	86	-	-	-	63
Resgate de ações em 8 de janeiro de 2007	-	-	(86)	-	-	-	(86)
Integralização de capital social em 08 de janeiro de 2007	-	53.983	-	-	-	-	53.983
Aumento de capital social conforme Assembléia Geral Extraordinária realizada em 16 de abril de 2007	1.080	-	-	-	-	-	1.080
Aumento de capital social conforme Reunião do Conselho de Administração realizada em 10 de maio de 2007	51.566	-	-	-	-	-	51.566
Aumento de capital social conforme Reunião de Conselho de Administração realizada em 19 de junho de 2007	97.140	-	-	-	-	-	97.140
Aumento de capital social conforme Assembléia Geral Extraordinária realizada em 27 de julho de 2007	97.175	-	-	-	-	-	97.175
Aumento de capital social conforme Reunião do Conselho de Administração realizada em 18 de dezembro de 2007	26.079	-	-	-	-	-	26.079
Aumento de capital social conforme Assembléia Geral Extraordinária realizada em 19 de dezembro de 2007	270.033	-	-	-	-	-	270.033
Constituição da reserva de reavaliação reflexa	-	-	-	-	102.859	-	102.859
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	-	(13.154)	(13.154)
Saldos em 31 de dezembro de 2007	597.033	-	-	-	102.859	(13.154)	686.738
Ajuste de exercício anterior (Nota 15c)	-	-	-	898	-	(898)	-
Aumento de capital social conforme Assembléia Geral Extraordinária realizada em 11 de agosto de 2008	389	-	-	-	-	-	389
Realização da reserva de reavaliação, líquida de imposto de renda e contribuição social	-	-	-	-	(1.691)	1.691	-
Plano de opção de compra de ações	-	-	-	1.614	-	-	1.614
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	-	(1.579)	(1.579)
Saldos em 31 de dezembro de 2008	597.422	-	-	2.512	101.168	(13.940)	687.162

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BR PROPERTIES S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2008 e 2007
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Prejuízo do exercício	(1.579)	(13.154)	(1.579)	(13.154)
Ajuste para reconciliação do lucro líquido do ano com o caixa gerado pelas atividades operacionais				
Depreciação	95	54	15.619	5.447
Resultado de equivalência patrimonial	1.131	6.375	-	-
Juros e variações monetária	-	-	67.146	17.918
Plano de opção de compra de ações	1.614	-	1.614	-
Variações de ativos e passivos:				
Contas a receber de clientes	-	-	(4.010)	(5.624)
Impostos a recuperar	(2.224)	(1.879)	(2.927)	(2.008)
Adiantamento para futuro aumento de capital	4.125	(4.125)	-	-
Outros ativos	295	(794)	1.962	(3.105)
Provisão para gratificação a empregados e administradores	1.969	2.626	1.965	2.630
Obrigações por aquisição de imóveis	(769)	940	(9.842)	19.936
Contas a pagar e outros	1.466	1.037	2.643	56.481
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	6.123	(8.920)	72.591	78.521
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Investimentos em controladas	(178.238)	(315.569)	-	93.372
Aplicação no imobilizado	(85)	(564)	(245.345)	(969.096)
Caixa aplicado nas atividades de investimentos	(178.323)	(316.133)	(245.345)	(875.724)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos				
Tomada de Empréstimos e Financiamentos	-	-	87.368	497.605
Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	-	-	(73.272)	(16.460)
Aumento de capital	389	597.033	389	597.033
Caixa originado das atividades de financiamentos	389	597.033	14.485	1.078.178
	(171.811)	271.980	(158.269)	280.975
Saldo de caixa e equivalentes no início do exercício	271.981	1	280.976	1
Saldo de caixa e equivalentes no final do exercício	100.170	271.981	122.707	280.976
Aumento (redução) líquido no caixa e equivalentes de caixa	(171.811)	271.980	(158.269)	280.975
Informações suplementares de fluxo de caixa				
Pagamentos de juros	-	-	(17.034)	(511)
Pagamento de imposto de renda e contribuição social	(23)	-	(1.458)	(217)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BR PROPERTIES S.A.

Demonstrações dos valores adicionados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2008 e 2007
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Receitas	-	35	95.033	23.873
Receita não Operacional	301	-	575	78
Provisão para devedores duvidosos	-	-	(372)	-
Custos dos serviços prestados	-	-	(15.619)	(3.808)
Serviços adquiridos de terceiros	(3.818)	(4.478)	(7.671)	(5.003)
Valor adicionado bruto	(3.517)	(4.443)	71.946	15.140
Retenções (depreciação e amortização)	(95)	(54)	(103)	(55)
Valor adicionado líquido gerado	(3.612)	(4.497)	71.843	15.085
Valor adicionado em transferência	20.134	(731)	23.216	5.909
Resultado de equivalência patrimonial	(1.131)	(6.375)	-	-
Receitas financeiras	21.265	5.644	23.216	5.909
Valor adicionado para distribuição	16.522	(5.228)	95.059	20.994
Distribuição do valor adicionado				
Governo	(2.436)	(1.186)	(11.705)	(3.598)
Empregados e administradores	(11.686)	(5.005)	(12.210)	(5.030)
Remuneração do capital de terceiros/ financiadores (juros e aluguéis)	(3.979)	(1.735)	(72.723)	(25.520)
Lucros (prejuízos) retidos	(1.579)	(13.154)	(1.579)	(13.154)
Total distribuído e Retido	16.522	(5.228)	95.059	20.994

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BR PROPERTIES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2008 e 2007
(Em milhares de reais)

1. Contexto operacional

A Companhia foi constituída em 26 de maio de 2004 sob a forma de sociedade anônima com a denominação social de Itarema Participações S.A. Em 22 de dezembro de 2006, houve a alteração de sua denominação social para BR Properties S.A. (“BR Properties” ou “Companhia”).

Em 22 de dezembro de 2006, a Companhia recebeu aportes de capital dos acionistas, inclusive de novos acionistas, no montante de R\$ 53.000. Os principais novos acionistas foram o GP Investments Ltd, Private Equity Partners A, LLC, Private Equity Partners B, LLC, Reic Brasil Holding LLC, Castlerigg Latin American Investments LLC, Peter L. Malkin Family 2000 LLC, Talisman Special Purpose Fund Ltd, Tudor Proprietary Trading LLC e Tudor Brazil Investments LLC.

Os acionistas estabeleceram o plano de negócios da Companhia e determinaram sua atuação como Holding para a aquisição, administração, arrendamento e venda de imóveis comerciais no Brasil, principalmente edifícios e andares comerciais e de escritórios, lojas de varejo e armazéns, desde que sejam ativos existentes ou constituídos sob medida (“built to suit”).

A partir do mês de abril de 2007, a Companhia iniciou as suas operações mediante a constituição de sociedades de propósito específico – SPEs para adquirir os imóveis para locação comercial, tendo investido mais de R\$1 bilhão até 31 de dezembro de 2008. A Companhia também investiu aproximadamente R\$36 milhões no desenvolvimento de incorporações de propriedades comerciais.

Durante o exercício de 2008, a Companhia investiu nos seguintes empreendimentos comerciais:

Em 17 de janeiro de 2008, a Companhia, através de sua subsidiária BRPR VIII Empreendimentos e Participações Ltda., efetivou a compra dos imóveis Birmann 23 e Santo Antônio, localizado na cidade de São Paulo na Rua Verbo Divino 1.207.

Em 31 de janeiro de 2008, a Companhia, através de sua subsidiária BRPR IX Empreendimentos e Participações Ltda., efetivou a compra do galpão industrial Interbox, localizado na cidade de Araucária no estado do Paraná.

Em 31 de janeiro de 2008, a Companhia, através de sua subsidiária BRPR XIII Empreendimentos e Participações Ltda., efetivou a compra do edifício Hochtief, localizado na cidade de São Paulo na Av. Egídio de Souza Aranha, 145.

BR PROPERTIES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2008 e 2007
(Em milhares de reais)

1. Contexto operacional--Continuação

Em 18 de fevereiro de 2008, a Companhia, através de sua subsidiária BRPR XIV Empreendimentos e Participações Ltda., efetivou a compra do galpão industrial Ericsson, localizado na cidade de São José dos Campos no estado de São Paulo.

Em 8 de maio de 2008, a Companhia, através de sua subsidiária BRPR XV Empreendimentos e Participações Ltda., efetivou a compra do galpão industrial Trisoft, localizado na cidade de Itapevi, Estado de São Paulo, na Avenida Professor Vernon Kriebler, 455.

Em 8 de maio de 2008, a Companhia, através de sua subsidiária BRPR X Empreendimentos e Participações Ltda., efetivou a compra do edifício comercial Twin Towers, localizado na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Raja Gabaglia, 1.725. A Companhia tem contrato de locação com o Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais até 2013.

Em 23 de junho de 2008, a Companhia, através de sua subsidiária BRPR XIX Empreendimentos e Participações Ltda., efetivou a aquisição do terreno Panamérica II, localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Guido Caloi, 1000.

Em 11 de julho de 2008 a Companhia, através da subsidiária BRPR XI Empreendimentos e Participações constituiu a sociedade Edifício Cidade Jardim com participação de 50%, pelo valor de R\$25.000, para consecução, exclusivamente, de empreendimento imobiliário localizado na Avenida Cidade Jardim e Rua Camargo Cabral.

Em 04 de agosto de 2008, a Companhia, através de sua subsidiária BRPR XVII Empreendimentos e Participações Ltda., efetivou a aquisição do imóvel Tecsis, localizado na cidade de Sorocaba, Estado de São Paulo, na Avenida Hollingsworth, 127-215. A Companhia tem um contrato de locação com a empresa Tecsis até 2013.

Em 04 de setembro de 2008 a Companhia, através da subsidiária BRPR XIX Empreendimentos e Participações, transferiu à LECREC 9.110.500 quotas representativas de 50 % do capital social, correspondente ao terreno que será destinado à construção do Edifício Panamérica II por R\$ 9.283.

BR PROPERTIES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2008 e 2007
(Em milhares de reais)

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras e adoção inicial da Lei no. 11.638 e da Medida Provisória no. 449/08

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil e normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), observando as diretrizes contábeis emanadas da legislação societária (Lei nº 6404/76) que incluem os novos dispositivos introduzidos, alterados e revogados pela Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007 e pela Medida Provisória nº 449, de 03 de dezembro de 2008.

A autorização para conclusão da preparação dessas demonstrações contábeis ocorreu na reunião de diretoria realizada 5 de março de 2009.

Em conformidade com o disposto pela Deliberação CVM nº 565, de 17 de dezembro de 2008, que aprovou o pronunciamento CPC 13 – Adoção Inicial da Lei nº 11.638/07 e da Medida Provisória nº 449/08, a Empresa estabeleceu a data de transição para a adoção das novas práticas contábeis em 31 de dezembro de 2007. A data de transição é definida como sendo o ponto de partida para a adoção das mudanças nas práticas contábeis adotadas no Brasil, e representa a data-base em que a Empresa preparou seu balanço patrimonial inicial considerando esses novos dispositivos contábeis de 2008.

O CPC 13 desobrigou as companhias a aplicar o disposto na NPC 12 e Deliberação CVM nº 506/06 - Práticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas Contábeis e Correção de Erros, na adoção inicial da Lei nº 11.638/07 e MP nº 449/08. Essa deliberação requer que, além de discriminar os efeitos da adoção da nova prática contábil na conta de lucros ou prejuízos acumulados, as companhias devem demonstrar o balanço de abertura para conta ou grupo de contas relativo ao período mais antigo para fins de comparação, bem como os demais valores comparativos apresentados, como se a nova prática contábil estivesse sempre em uso.

A Companhia exerceu a faculdade prevista nesse CPC e refletiu os ajustes decorrentes da mudança de prática contábil contra a conta de lucros acumulados em 1 de janeiro de 2008. As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007, apresentadas de forma conjunta com as demonstrações contábeis de 2008, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil vigentes até 31 de dezembro de 2007 e, como permitido pelo Pronunciamento Técnico CPC 13 - Adoção Inicial da Lei nº 11.638/07 e da Medida Provisória nº 449/08, não estão sendo reapresentadas com os ajustes para fins de comparação entre os exercícios.

BR PROPERTIES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2008 e 2007
(Em milhares de reais)

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras e adoção inicial da Lei no. 11.638 e da Medida Provisória no. 449/08 --Continuação

Na preparação e apresentação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2008 e no balanço patrimonial de abertura em 1 de janeiro de 2008, foram mensuradas e registradas pela Companhia com base nos seguintes pronunciamentos contábeis emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários e Conselho Federal de Contabilidade:

- Estrutura Conceitual para a Elaboração e Apresentação das Demonstrações Contábeis, aprovado pela Deliberação CVM nº 539, de 14 de março de 2008;
- CPC 01 Redução ao Valor Recuperável dos Ativos, aprovado pela Deliberação CVM nº 527, de 01 de novembro de 2007;
- CPC 03 Demonstração dos Fluxos de Caixa, aprovado pela Deliberação CVM nº 547, de 13 de agosto de 2008;
- CPC 04 Ativo Intangível, aprovado pela Deliberação CVM nº 553, de 12 de novembro de 2008;
- CPC 05 Divulgação sobre Partes Relacionadas, aprovado pela Deliberação CVM nº 560, de 11 de dezembro de 2008;
- CPC 06 Operações de Arrendamento Mercantil, aprovado pela Deliberação CVM nº 554, de 12 de novembro de 2008;
- CPC 09 Demonstração do Valor Adicionado, aprovado pela Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008;
- CPC 10 Pagamento Baseado em Ações, aprovado pela Deliberação CVM nº 562, de 17 de dezembro de 2008;
- CPC 12 Ajuste a Valor Presente, provado pela Deliberação CVM nº 564, de 17 de dezembro de 2008;
- CPC 13 Adoção Inicial da Lei nº 11.638/07 e da Medida Provisória nº 449/08, aprovado pela Deliberação CVM nº 565, de 17 de dezembro de 2008;
- CPC 14 Instrumentos Financeiros: Reconhecimento, Mensuração e Evidenciação, aprovado pela Deliberação CVM nº 566, de 17 de dezembro de 2008.

BR PROPERTIES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2008 e 2007
(Em milhares de reais)

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras e adoção inicial da Lei no. 11.638 e da Medida Provisória no. 449/08 --Continuação

O balanço patrimonial inicial de 31 de dezembro de 2007 (*data de transição*) foi preparado considerando as exceções requeridas e algumas das isenções opcionais permitidas pelo pronunciamento contábil CPC 13, sendo elas:

a) Isenção sobre a apresentação de demonstrações financeiras comparativas

As demonstrações financeiras de 2007 estão preparadas nas bases contábeis vigentes em 2007. A opção dada pelo CPC 13 de não ajustar as demonstrações financeiras de 2007 aos padrões contábeis de 2008 foi adotada pela Companhia.

b) Isenção sobre a classificação de instrumentos financeiros na data original de seu registro

Apesar de o CPC 14 determinar que a classificação dos instrumentos financeiros deva ser feita no momento original de seu registro, para fins de primeira adoção, o CPC 13 permitiu que fossem classificados na *data de transição*, sendo essa a opção efetuada pela Companhia.

c) Isenção sobre a manutenção do saldo de reserva de reavaliação

A Companhia optou por manter até sua realização, o saldo de reserva reavaliação dos ativos imobilizados existente na *data de transição*. Por conta dessa opção, o valor reavaliado desses ativos passou a ser considerado o valor de custo no ativo imobilizado e a reserva de reavaliação registrada no patrimônio líquido continuou a ser realizada em contrapartida à conta de lucros acumulados.

d) Isenção sobre o reconhecimento de pagamento baseado em ações

Os pagamentos baseados em ações que estavam em aberto em 31 de dezembro de 2008, foram mensurados e reconhecidos pela Companhia de acordo com o pronunciamento contábil CPC 10, sendo seus efeitos registrados de forma retroativa ao início do exercício que foram outorgados até o limite da *data de transição*.

BR PROPERTIES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2008 e 2007
(Em milhares de reais)

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras e adoção inicial da Lei no. 11.638 e da Medida Provisória no. 449/08 --Continuação

- e) Isenção para apresentação das demonstrações dos fluxos de caixa e do valor adicionado sem indicação dos valores correspondentes ao exercício anterior

Com o objetivo de permitir a comparabilidade, a Companhia optou por preparar e apresentar as demonstrações dos fluxos de caixa e do valor adicionado relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007, de acordo com as disposições contidas no CPC 03 e CPC 09, respectivamente. A Companhia também optou por não mais apresentar as demonstrações das origens e aplicações de recursos para os exercícios encerrados a partir de 01 de janeiro de 2008.

- f) Neutralidade para fins tributários da aplicação inicial da Lei nº 11.638/07 e da Medida Provisória nº 449/08

A Companhia optou pelo Regime Tributário de Transição (RTT) instituído pela Medida Provisória nº 449/08, por meio do qual as apurações do imposto sobre a renda (IRPJ), da contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL), da contribuição para o PIS e da contribuição para o financiamento da seguridade social (COFINS), para o biênio 2008-2009, continuam a ser determinadas sobre os métodos e critérios contábeis definidos pela Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, vigentes em 31 de dezembro 2007. Dessa forma, o imposto de renda e a contribuição social diferidos, calculados sobre os ajustes decorrentes da adoção das novas práticas contábeis advindas da lei 11.638/08 e MP 449/08 foram registrados nas demonstrações financeiras da Companhia, quando aplicáveis, em conformidade com a Instrução CVM nº 371. A Companhia irá consignar referida opção na Declaração de Informações Econômico-Fiscais da Pessoa Jurídica (DIPJ) no ano de 2009.

- g) Exceção para aplicação da primeira avaliação periódica da vida útil-econômica dos bens do imobilizado

A Companhia já adota o procedimento de revisar periodicamente as estimativas de vida-útil econômica de seus ativos imobilizados, utilizadas para determinação de suas taxas de depreciação.

BR PROPERTIES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2008 e 2007
(Em milhares de reais)

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras e adoção inicial da Lei no. 11.638 e da Medida Provisória no. 449/08 --Continuação

g) Exceção para aplicação da primeira avaliação periódica da vida útil-econômica dos bens do imobilizado--Continuação

Em atendimento aos requerimentos de divulgação sobre adoção inicial das novas práticas contábeis, no quadro abaixo, a Companhia está apresentando para esse exercício e o exercício anterior para fins de comparação, uma breve descrição e os valores correspondentes aos impactos no patrimônio líquido e no resultado, da controladora e consolidado referentes às alterações introduzidas pela Lei 11.638/07 e pela Medida Provisória nº 449/08. Os impactos no resultado da controladora e consolidado, estão demonstrados apenas para o resultado do exercício de 2008 face à opção efetuada pela Companhia em relação à *data de transição*:

Breve descrição do ajuste	Controladora e Consolidado	
	2007	2008
Patrimônio líquido antes das alterações introduzidas pela Lei 11.638/07 e MP 449/08	686.738	690.839
Valor justo de pagamentos baseados em ações (a) (i)	-	(1.614)
Valor justo dos instrumentos financeiros e derivativos (ii)	-	(2.063)
Efeitos líquidos decorrentes da aplicação integral da Lei 11.638/07 e MP 449/08	-	(3.677)
Patrimônio líquido com a aplicação integral da Lei 11.638/07 e MP 449/08	686.738	687.162

(a) O ajuste inicial relativo ao plano de opção de compra de ações não produziu impacto no patrimônio líquido, conforme demonstrações das mutações do patrimônio líquido de 2008 (página 6).

Breve descrição do ajuste	Controladora e Consolidado	
	2008	
Lucro líquido do exercício antes das alterações introduzidas pela Lei 11.638/07 e MP 449/08	2.098	
Pagamentos baseados em ações (i)	(1.614)	
Instrumentos Financeiros e derivativos (ii)	(2.063)	
Efeitos líquidos decorrentes da aplicação integral da Lei 11.638/07 e MP 449/08	(3.677)	
Lucro líquido do exercício com a aplicação integral da Lei 11.638/07 e MP 449/08	(1.579)	

(i) O Pronunciamento Técnico CPC 10 – Pagamento Baseado em Ações determina que os efeitos das transações de pagamentos baseados em ações estejam refletidos no resultado e no balanço patrimonial da entidade, incluindo despesas associadas com transações nas quais opções de ações são outorgadas a empregados. Conforme mencionado na Nota 15 (c), a Companhia possui Plano de Outorga de Opções de Compra de Ações aos administradores e principais executivos.

BR PROPERTIES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2008 e 2007
(Em milhares de reais)

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras e adoção inicial da Lei no. 11.638 e da Medida Provisória no. 449/08 --Continuação

- g) Exceção para aplicação da primeira avaliação periódica da vida útil-econômica dos bens do imobilizado--Continuação
- (ii) O Pronunciamento Técnico CPC 14 – Instrumentos Financeiros determina que instrumentos financeiros, inclusive derivativos, sejam registrados: (i) pelo seu valor de mercado ou valor equivalente, quando se tratar de aplicações destinadas à negociação ou disponíveis para venda; e (ii) pelo valor de custo de aquisição ou valor de emissão, dos dois o menor. Os instrumentos da Companhia são considerados como hedge de valor justo destinado a compensar riscos da exposição à variação no valor justo do item objeto de hedge (Nota 18).

3. Demonstrações financeiras consolidadas

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

	Percentual de participação Direta	Critério de Consolidação
BRPR I Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	Integral
BRPR II Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	Integral
BRPR III Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	Integral
BRPR IV Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	Integral
BRPR V Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	Integral
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	Integral
BRPR VIII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	Integral
BRPR IX Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	Integral
BRPR X Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	Integral
BRPR XI Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	Integral
BRPR XII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	Integral
BRPR XIII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	Integral
BRPR XIV Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	Integral
BRPR XV Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	Integral
BRPR XVI Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	Integral
BRPR XVII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	Integral
BRPR XVIII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	Integral
PP II Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	Proporcional
BRPR XX Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	Integral
BRPR XXI Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	Integral
BRPR XXII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,90%	Integral
BRPR XXIII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,90%	Integral
BRPR XXIV Empreendimentos e Participações Ltda.	99,90%	Integral
BRPR XXV Empreendimentos e Participações Ltda.	99,90%	Integral
BRPR A Administração de Ativos Imobiliários Ltda	99,90%	Integral
BRPR Participações S/A	100,00%	Integral

BR PROPERTIES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2008 e 2007
(Em milhares de reais)

3. Demonstrações financeiras consolidadas--Continuação

Os exercícios sociais das controladas incluídas na consolidação são coincidentes com os da controladora e as políticas contábeis foram aplicadas de forma uniforme nas empresas consolidadas.

Para fins de consolidação, a controlada BRPR I consolida as operações da sua controlada integral BRPR VI e a controlada BR PR XI consolida as operações da SPE Cidade Jardim proporcionalmente de acordo com sua participação acionária de 50%.

Os principais procedimentos de consolidação são:

- Eliminação dos saldos das contas de ativos e passivos entre as empresas consolidadas;
- Eliminação das participações no capital, reservas e lucros acumulados das empresas consolidadas;
- Eliminação dos saldos de receitas e despesas, decorrentes de negócios entre as empresas.

4. Sumário das principais práticas contábeis

a) Apuração do resultado

As receitas de locação estão sendo apresentadas brutas, ou seja, incluem os impostos e os descontos incidentes sobre as mesmas, os quais estão apresentados como contas redutoras das receitas. O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil de competência de exercício. Uma receita não é reconhecida se há uma incerteza significativa da sua realização.

b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional da Companhia é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras da controladora (Companhia) e consolidadas.

c) Ativos e passivos financeiros

Os principais ativos financeiros reconhecidos pela Empresa são: caixa e equivalentes de caixa e contas a receber de clientes. Os principais passivos financeiros são empréstimos e contas a pagar a fornecedores.

BR PROPERTIES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2008 e 2007
(Em milhares de reais)

4. Sumário das principais práticas contábeis--Continuação

c) Ativos e passivos financeiros--Continuação

Os ativos e passivos financeiros estão representados pelos valores de custo e respectivas apropriações de receitas e despesas até a data dos balanços, os quais se aproximam dos valores de mercado.

d) Operações de *hedge*

Os instrumentos financeiros derivativos utilizados para proteger exposições a risco ou para modificar as características de ativos e passivos financeiros, compromissos firmes não reconhecidos, transações altamente prováveis ou investimentos líquidos em operações no exterior, e que sejam: (i) altamente correlacionados no que se refere às alterações no seu valor de mercado em relação ao valor de mercado do item que estiver sendo protegido, tanto no início quanto ao longo da vida do contrato (efetividade entre 80% e 125%); (ii) possuir identificação documental da operação, do risco objeto de *hedge*, do processo de gerenciamento de risco e da metodologia utilizada na avaliação da efetividade; e (iii) considerados efetivos na redução do risco associado à exposição a ser protegida, são classificados e contabilizados como operações de *hedge* de acordo com sua natureza:

- *hedge* de valor justo - devem ser classificados os instrumentos financeiros derivativos que se destinem a compensar riscos decorrentes da exposição à variação no valor justo do item objeto de *hedge*. Os itens objeto de *hedge* e os respectivos instrumentos financeiros derivativos relacionados são contabilizados em contrapartida à adequada conta de receita ou despesa, no resultado do período.

e) Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras resgatáveis no prazo de 90 dias das datas dos balanços e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa, em sua maioria, são classificadas na categoria "ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado". A abertura dessas aplicações por tipo de classificação está apresentada na nota 5

BR PROPERTIES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2008 e 2007
(Em milhares de reais)

4. Sumário das principais práticas contábeis--Continuação

f) Contas a receber de clientes

Estão apresentadas a valores de realização. Foi constituída provisão em montante considerado suficiente pela Administração para os créditos cuja recuperação é considerada duvidosa.

g) Investimentos

Os investimentos em empresas controladas estão avaliados pelo método de equivalência patrimonial.

h) Imobilizado

Registrado ao custo de aquisição, acrescido da reavaliação de edificações e terrenos, registrada em dezembro de 2007 pelas empresas controladas, com base em laudo de avaliação preparado por peritos independentes. As depreciações de bens do imobilizado são calculadas pelo método linear às taxas anuais mencionadas na nota explicativa nº 10. A reavaliação foi reconhecida contra uma reserva de reavaliação no patrimônio líquido, líquida dos efeitos dos impostos. A reserva de reavaliação será realizada contra lucros acumulados, por ocasião da depreciação e baixa dos respectivos bens reavaliados.

Os gastos incorridos com manutenção e reparo são contabilizados somente se os benefícios econômicos associados a esses itens forem prováveis e os valores mensurados de forma confiável, enquanto que os demais gastos são registrados diretamente no resultado quando incorridas.

i) Intangível

Os ágios gerados nas aquisições de investimentos ocorridas até 31 de dezembro de 2008, que têm como fundamento econômico a rentabilidade futura, não foram amortizados até aquela data e a partir de 1º de janeiro de 2009 serão submetidos a teste anual para análise de perda do seu valor recuperável.

j) Recuperação de ativos

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

BR PROPERTIES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2008 e 2007
(Em milhares de reais)

4. Sumário das principais práticas contábeis--Continuação

j) Recuperação de ativos--Continuação

Não foi identificado nenhum indicador de perda do valor recuperável dos ativos e do ágio existentes em 31 de dezembro de 2008 e 2007.

k) Outros ativos e passivos

Um passivo é reconhecido no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Um ativo é reconhecido no balanço quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Empresa e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos doze meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

l) Tributação

As receitas de locação dos imóveis estão sujeitas aos seguintes impostos e contribuições, pelas seguintes alíquotas básicas:

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

Esses encargos são apresentados como deduções das receitas de aluguel na demonstração do resultado. Os créditos decorrentes da não cumulatividade do Pis e Cofins são apresentados dedutivamente do custo dos imóveis alugados e dos serviços prestados na demonstração do resultado.

A tributação sobre o lucro compreende o imposto de renda e a contribuição social.

O imposto de renda é computado sobre o lucro tributável pela alíquota de 15%, acrescido do adicional de 10% para os lucros que excederem R\$ 240 no período de 12 meses, enquanto que a contribuição social é computada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, reconhecidos pelo regime de competência.

BR PROPERTIES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2008 e 2007
(Em milhares de reais)

4. Sumário das principais práticas contábeis--Continuação

l) Tributação

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

m) Pagamento baseado em ações

Os principais executivos e administradores da Companhia possuem remuneração baseada num plano de opção de compra de ações. Os custos dessas transações são reconhecidos no resultado durante o período em que os serviços foram recebidos em contrapartida a uma reserva no patrimônio líquido, e mensurados pelo seu valor justo, no momento em que as opções são outorgadas.

n) Demonstrações dos fluxos de caixa e demonstrações do valor adicionado

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas e estão apresentadas de acordo com a Deliberação CVM nº 547, de 13 de agosto de 2008 que aprovou o pronunciamento contábil CPC 03 – Demonstração dos Fluxos de Caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). As demonstrações do valor adicionado foram preparadas e estão apresentadas de acordo com a Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008 que aprovou o pronunciamento contábil CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado, emitido pelo CPC.

5. Caixa e valores equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Caixa e bancos	17	270.257	383	275.271
Aplicações financeiras (a)	100.153	1.724	122.324	5.705
	100.170	271.981	122.707	280.976

(a) As aplicações financeiras referem-se substancialmente a debêntures e certificados de depósito bancário, com liquidez imediata, realizadas junto a banco de primeira linha. Essas aplicações são remuneradas por taxas entre 98% e 103,8% % do certificado de depósito interbancário CDI.

BR PROPERTIES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2008 e 2007
(Em milhares de reais)

6. Contas a receber de clientes

	Consolidado	
	2008	2007
Aluguéis a receber	9.382	5.594
Despesas a serem reembolsadas (condomínios)	624	30
Provisão para devedores duvidosos	(372)	-
	<u>9.634</u>	<u>5.624</u>

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

7. Impostos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Imposto de renda retido na fonte	3.424	-	3.988	-
Antecipações de imposto de renda e contribuição social	678	1.781	925	1.910
PIS a compensar	-	18	4	18
COFINS a compensar	1	80	18	80
	<u>4.103</u>	<u>1.879</u>	<u>4.935</u>	<u>2.008</u>

8. Investimentos

	Controladora	
	31/12/2008	31/12/2007
Participações em controladas	581.080	403.973
	<u>581.080</u>	<u>403.973</u>

BR PROPERTIES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2008 e 2007
(Em milhares de reais)

8. Investimentos--Continuação

a) Informações sobre as empresas controladas em 31 de dezembro de 2008

As participações em controladas, avaliadas pelo método de equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços na data-base de 31 de dezembro de 2008. O valor contábil do investimento em 31 de dezembro de 2008 e o resultado de equivalência patrimonial de R\$1.131 em 2008, estão assim demonstrados:

Controladas	Ações / Quotas	Capital social	Reserva de reavaliação	Patrimônio Líquido	Resultado do Período	Controladora	
						Valor contábil do	Resultado de equivalência
BRPR I Empreend. e Part. Ltda.	98.741.500	98.741	35.943	129.117	(1.296)	129.117	(1.296)
BRPR II Empreend.e Part. Ltda.	33.016.000	33.016	27.593	58.552	(1.893)	58.552	(1.893)
BRPR III Empreend. e Part. Ltda.	23.785.000	23.785	14.195	39.059	866	39.059	866
BRPR IV Empreend. e Part. Ltda.	66.896.620	66.897	4.283	71.594	1.398	71.594	1.398
BRPR V Empreend. e Part. Ltda.	56.869.000	56.869	1.100	59.145	1.263	59.145	1.263
BRPR VII Empreend. e Part. Ltda.	22.294.400	23.084	5.892	29.056	359	29.056	359
BRPR VIII Empreend. e Part. Ltda.	15.001.000	15.001	-	13.990	(1.008)	13.990	(1.008)
BRPR IX Empreend. e Part. Ltda.	14.208.771	14.209	12.162	28.379	821	28.379	821
BRPR X Empreend. e Part. Ltda.	20.001.000	65.551	-	65.774	223	65.774	223
BRPR XI Empreend. e Part. Ltda.	27.471.000	27.471	-	27.479	10	27.479	10
BRPR XII Empreend. e Part. Ltda.	101.000	151	-	136	(15)	136	(15)
BRPR XIII Empreend. e Part. Ltda.	5.701.000	5.701	-	5.632	(68)	5.632	(68)
BRPR XIV Empreend. e Part. Ltda.	22.131.000	22.131	-	20.197	(1.933)	20.197	(1.933)
BRPR XV Empreend. e Part. Ltda.	8.671.000	8.671	-	8.542	(129)	8.542	(129)
BRPR XVI Empreend. e Part. Ltda.	1.000	1	-	(56)	(57)	(56)	(57)
BRPR XVII Empreend e Part. Ltda.	5.501.000	5.501	-	5.532	31	5.532	31
BRPR XVIII Empreend e Part Ltda	1.000	1	-	(3)	(4)	(3)	(4)
PP II Empreend Imobiliários Ltda.	18.569.000	18.569	-	18.754	185	9.377	92
BRPR XX Empreend e Part. Ltda.	1.000	21	-	(31)	(52)	(31)	(52)
BRPR XXI Empreend e Part. Ltda.	9.301.000	9.301	-	9.637	336	9.637	336
BRPR XXII Empreend e Part. Ltda.	1.000	1	-	(0)	(1)	(0)	(1)
BRPR XXIII Empreend e Part. Ltda.	1.000	1	-	(0)	(1)	(0)	(1)
BRPR XXIV Empreend e Part. Ltda.	1.000	1	-	(0)	(1)	(0)	(1)
BRPR XXV Empreend e Part. Ltda	1.000	1	-	(0)	(2)	(1)	(2)
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda	1.000	1	-	(37)	(30)	(37)	(30)
BRPR Participações S/A	1.000	51	-	11	(39)	11	(39)
			<u>101.168</u>			<u>581.080</u>	<u>(1.131)</u>

Os percentuais de participação da Companhia nas empresas controladas estão demonstrados na Nota 3.

BR PROPERTIES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2008 e 2007
(Em milhares de reais)

8. Investimentos--Continuação

b) Informações sobre os principais grupos de ativo, passivo e resultado das empresas controladas em 31 de dezembro de 2008

	ATIVO				PASSIVO			
	Circulante	Longo prazo	Permanente	Total	Circulante	Longo prazo	Patrimônio líquido	Total
BRPR I Empreend. e Part. Ltda.	4.165	92	315.551	319.808	24.442	166.250	129.117	319.808
BRPR II Empreend. e Part. Ltda.	1.467	-	151.813	153.279	9.447	85.281	58.552	153.279
BRPR III Empreend. e Part. Ltda.	2.391	-	93.658	96.050	6.061	50.929	39.059	96.050
BRPR IV Empreend. e Part. Ltda.	6.114	-	135.440	141.554	8.496	61.464	71.594	141.554
BRPR V Empreend. e Part. Ltda.	2.468	-	157.774	160.242	10.914	90.183	59.145	160.242
BRPR VII Empreend. e Part. Ltda.	1.565	-	58.072	59.637	4.542	26.039	29.056	59.637
BRPR VIII Empreend. e Part. Ltda.	1.699	-	40.054	41.753	3.092	24.670	13.990	41.753
BRPR IX Empreend. e Part. Ltda.	1.480	-	33.955	35.435	791	6.265	28.379	35.435
BRPR X Empreend. e Part. Ltda.	315	-	71.265	71.580	5.806	-	65.774	71.580
BRPR XI Empreend. e Part. Ltda.	222	-	27.266	27.488	9	-	27.479	27.488
BRPR XII Empreend. e Part. Ltda.	108	-	75	182	46	-	136	182
BRPR XIII Empreend. e Part. Ltda.	450	-	14.244	14.695	762	8.301	5.632	14.695
BRPR XIV Empreend. e Part. Ltda.	1.951	-	49.698	51.650	4.162	27.290	20.197	51.650
BRPR XV Empreend. e Part. Ltda.	537	-	21.458	21.995	1.448	12.005	8.542	21.995
BRPR XVI Empreend. e Part. Ltda.	15	-	-	15	71	-	(56)	15
BRPR XVII Empreend. e Part. Ltda.	431	-	14.778	15.209	970	8.706	5.532	15.209
BRPR XVIII Empreend. e Part. Ltda.	0	-	-	0	4	-	(3)	0
PP II Empreend. Imobiliários Ltda.	509	-	18.271	18.780	26	-	18.753	18.780
BRPR XX Empreend. e Part. Ltda.	7	-	-	7	38	-	(31)	7
BRPR XXI Empreend. e Part. Ltda.	9.701	-	-	9.701	64	-	9.637	9.701
BRPR XXII Empreend. e Part. Ltda.	1	-	-	1	1	-	(0)	1
BRPR XXIII Empreend. e Part. Ltda.	1	-	-	1	1	-	(0)	1
BRPR XXIV Empreend. e Part. Ltda.	1	-	-	1	1	-	(0)	1
BRPR XXV Empreend. e Part. Ltda.	1	-	-	1	1	-	(1)	1
BRPR A Adm. de Ativos Imob Ltda	160	-	47	207	244	-	(37)	207
BRPR Participações S/A	28	-	-	28	17	-	12	28
	<u>35.788</u>	<u>92</u>	<u>1.203.418</u>	<u>1.239.298</u>	<u>81.458</u>	<u>567.383</u>	<u>590.457</u>	<u>1.239.298</u>

BR PROPERTIES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2008 e 2007
(Em milhares de reais)

8. Investimentos--Continuação

b) Informações sobre os principais grupos de ativo, passivo e resultado das empresas controladas em 31 de dezembro de 2008--Continuação

	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
BRPR I Empreend. e Part. Ltda.	27.620	(6.555)	(21.641)	(720)	1.296
BRPR II Empreend. e Part. Ltda.	10.385	(3.260)	(9.244)	226	1.893
BRPR III Empreend. e Part. Ltda.	8.686	(2.420)	(5.527)	127	(866)
BRPR IV Empreend. e Part. Ltda.	12.024	(3.201)	(7.461)	35	(1.398)
BRPR V Empreend. e Part. Ltda.	16.859	(4.107)	(11.509)	20	(1.263)
BRPR VII Empreend. e Part. Ltda.	5.621	(1.710)	(3.616)	63	(359)
BRPR VIII Empreend. e Part. Ltda.	4.452	(941)	(4.519)	-	1.008
BRPR IX Empreend. e Part. Ltda.	3.093	(1.467)	(647)	(158)	(821)
BRPR X Empreend. e Part. Ltda.	467	(156)	(2)	(85)	(223)
BRPR XI Empreend. e Part. Ltda.	-	-	13	(3)	(10)
BRPR XII Empreend. e Part. Ltda.	-	-	(15)	-	15
BRPR XIII Empreend. e Part. Ltda.	1.334	(283)	(1.119)	-	68
BRPR XIV Empreend. e Part. Ltda.	3.240	(1.192)	(3.980)	-	1.933
BRPR XV Empreend. e Part. Ltda.	1.510	(347)	(1.292)	-	129
BRPR XVI Empreend. e Part. Ltda.	-	-	(57)	-	57
BRPR XVII Empreend. e Part. Ltda.	660	(156)	(472)	-	(31)
BRPR XVIII Empreend. e Part. Ltda.	-	-	(4)	-	4
PP II Empreend. Imobiliários Ltda.	260	(24)	13	(65)	(185)
BRPR XX Empreend. e Part. Ltda.	-	-	(52)	-	52
BRPR XXI Empreend. e Part. Ltda.	-	-	491	(155)	(336)
BRPR XXII Empreend. e Part. Ltda.	-	-	(1)	-	1
BRPR XXIII Empreend. e Part. Ltda.	-	-	(1)	-	1
BRPR XXIV Empreend. e Part. Ltda.	-	-	(1)	-	1
BRPR XXV Empreend. e Part. Ltda.	-	-	(2)	-	2
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda	959	(143)	(847)	-	30
BRPR Participações S/A	-	-	(39)	-	39
	97.170	(25.962)	(71.533)	(713)	1.038

BR PROPERTIES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2008 e 2007
(Em milhares de reais)

9. Intangível

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Ágio na aquisição da DVR V Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	1.407
Ágio na aquisição da Icomap Indústria e Comércio Ltda. (ii)	8.080	8.080
	<u>8.080</u>	<u>9.487</u>

- (i) Esta empresa é proprietária de dois galpões industriais localizados na cidade de Jandira-SP. Após a aquisição pela Companhia, a denominação social passou a ser BRPR VI Empreendimentos e Participações Ltda.
- (ii) Esta empresa é proprietária do Edifício Icomap localizado no Rio de Janeiro. Após a aquisição pela Companhia, a denominação social passou a ser BRPR IX Empreendimentos Participações Ltda.

Os ágios gerados nas aquisições de investimentos, têm como fundamento econômico a rentabilidade futura. Com base nas projeções de fluxo de caixa descontado gerado pelos ativos mantidos por estas empresas controladas, a Administração da Companhia não identificou nenhum indicador de perda da substância econômica do ágio registrado em 31 de dezembro de 2008.

Em consonância com o CPC 01 item 107, CPC 02 item 32 e CPC 13 item 49 e 50, a partir de 1º de janeiro de 2009, os saldos dos ágios não serão amortizados, estando sujeitos a análises anuais de recuperação.

10. Imobilizado

Controladora

		<u>2008</u>		<u>2007</u>	
	<u>Taxa Anual de depreciação</u>	<u>Custo</u>	<u>Depreciação acumulada</u>	<u>Líquido</u>	<u>Líquido</u>
Softwares	10%	94	(28)	66	5
Instalações	10%	182	26	156	82
Moveis e utensílios	10%	145	(23)	122	204
Equipamentos de informática	20%	228	(72)	156	219
		<u>649</u>	<u>(149)</u>	<u>500</u>	<u>510</u>

BR PROPERTIES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2008 e 2007
(Em milhares de reais)

10. Imobilizado--Continuação

Consolidado

	Taxa Anual de depreciação	2008		2007	
		Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Terrenos	-	296.481	-	296.481	228.067
Reavaliação terrenos	-	44.681	-	44.681	44.681
Edificações	*	758.465	(19.572)	738.893	579.225
Reavaliação edificações	*	111.166	(2.561)	108.605	111.166
Softwares	10%	110	(30)	80	5
Instalações	10%	4.344	(26)	4.318	82
Moveis e utensílios	10%	156	(24)	132	204
Equipamentos de informática	20%	263	(78)	185	219
		1.215.666	(22.291)	1.193.375	963.649

* A depreciação é computada de acordo com o período durante o qual se espera que os imóveis sejam usados pela Companhia, por prazos variáveis entre 33 e 50 anos, conforme vidas úteis remanescentes determinadas em laudos de avaliação emitidos por avaliadores independentes.

Em 31 de dezembro de 2007, as controladas da Companhia, com base em laudo de avaliação emitido por peritos independentes, registraram a reavaliação de edificações e terrenos no montante de R\$155.847 em contrapartida à reserva de reavaliação no patrimônio líquido. O imposto de renda diferido passivo, no montante de R\$52.988, foi constituído no passivo exigível a longo prazo reduzindo o saldo da referida reserva no patrimônio líquido, sendo sua realização na alienação, venda e depreciação dos ativos reavaliados. Durante o exercício de 2008, foi realizado por depreciação o montante de R\$2.561.

Durante 2008 e 2007, a Companhia não contratou obrigações relacionadas a arrendamento mercantil.

BR PROPERTIES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2008 e 2007
(Em milhares de reais)

11. Empréstimos e financiamentos

Finalidade	Encargos financeiros	Vencimento final	Consolidado	
			30/09/2008	31/12/2007
Aquisição do Edifício KPMG Tower	IGP M+8,84% a.a.	17/04/2017	12.405	12.067
Aquisição do Condomínio Panamérica Park e Edifício Plaza Centenário	TR+9,90% a.a.	25/05/2017	49.792	50.692
Aquisição do Condomínio do Edifício Glória (RJ), prédio sob o no. 1280 da Avenida Piraporinha, Alphaville Centro Empresarial, galpão industrial em Jundiaí, e galpão industrial em Itapevi	TR+9,90% a.a.	17/08/2017	141.482	145.455
Aquisição de 2 galpões industriais em Jandira	CDI+1,27% a.a.	17/08/2017	37.325	37.831
Aquisição do Edifício Henrique Schaumann	TR+10,15% a.a.	17/10/2017	30.568	30.578
Aquisição do Edifício Generalli(SP) e Edifício da Bovespa RJ	TR+9,90% a.a.	17/08/2017	25.174	26.192
Aquisição de conjuntos do Edifício Paulista Park, Edifício Berrini, Condomínio Edifício Isabella Plaza, 3.o pavimento do Edifício Olympic Tower, Edifício Joaquim Floriano, Condomínio Edifício Midas, Edifício Number One, conjunto no. 31 do Edifício Network Empresarial, Celebration e Athenas.	TR+10,15% a.a.	17/08/2017	66.904	67.148
Aquisição dos edifícios MV9, Sylvio Fraga, Raja Hills, e galpão industrial Coveright	TR+9,90% a.a.	20/12/2017	100.627	102.073
Aquisição dos edifícios Avaya e Presidente Vargas	TR+10,15% a.a.	18/09/2017	25.940	27.027
Aquisição dos edifícios Birmann 23 e Santo Antônio	IGPM+6% a.a.	17/01/2018	27.722	-
Aquisição do edifício Ericsson São José dos Campos	TR+10,15% a.a.	17/01/2018	30.439	-
Aquisição do edifício Souza Aranha	TR+10,15% a.a.	17/01/2021	9.051	-
Aquisição do Galpão Industrial Trisoft	TR+10,15% a.a.	09/04/2018	13.430	-
Aquisição do Galpão Industrial Tecsis	TR+10,15% a.a.	04/09/2021	9.446	-
			580.305	499.063
Parcela vencível nos próximos 12 meses			(65.040)	(51.362)
Passivo não circulante			515.265	447.701

Conforme divulgado na nota 18, para parte dos empréstimos indexados a TR com juros pré fixados, a Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos visando indexar esses empréstimos à variação do IGPM.

Os imóveis adquiridos foram hipotecados como garantia principal dos empréstimos. 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.

BR PROPERTIES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2008 e 2007
(Em milhares de reais)

11. Empréstimos e financiamentos--Continuação

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

2010	63.647
2011	59.597
2012	53.118
2013 a 2017	338.903
	<u>515.265</u>

12. Obrigações por aquisição de imóveis

Em 31 de dezembro de 2008, o saldo consolidado de R\$ 10.094 corresponde aos valores a pagar relacionados com a aquisição de imóveis comerciais, assim demonstrados:

	Consolidado	
	2008	2007
Prédio Industrial Jundiaí	2.400	3.000
Edifício Glória	150	2.000
Galpão Jandira	1.740	1.740
Terreno Cidade Jardim	-	12.256
Edifício Icomap	171	940
Twin Towers	5.633	-
	<u>10.094</u>	<u>19.936</u>

13. Imposto de renda e contribuição social

A Companhia apurou resultado tributável durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2008 e não constituiu imposto de renda diferido ativo oriundo de prejuízos fiscais e de base negativa da contribuição, que serão reconhecidos somente no momento em que houver consistentes perspectivas de sua realização.

BR PROPERTIES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2008 e 2007
(Em milhares de reais)

13. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

Os detalhes da despesa de imposto de renda e contribuição social debitada ao resultado do período estão assim demonstrados:

	<u>Controladora</u>
	<u>31/12/2008</u>
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(585)
Resultado negativo de equivalência patrimonial	1.131
Adições	3.640
Compensação de prejuízos fiscais	<u>(1.266)</u>
Base de apuração de imposto de renda e contribuição social	2.920
Alíquota nominal	34%
Despesa de imposto de renda e contribuição social debitada ao resultado do período	<u>(992)</u>

A despesa de imposto de renda e contribuição social de R\$1.673 lançada no resultado consolidado refere-se a R\$ 992 controladora e R\$ 681, pago por certas empresas controladas com base na apuração do lucro presumido. Em 31 de dezembro de 2008, o saldo de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição é de R\$ 5.513.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos passivos com saldo de R\$ 52.117 mil em 31 de dezembro de 2008 foram constituídos sobre os valores de reserva de reavaliação sobre itens do ativo imobilizado (terrenos e edificações).

14. Contingências

As operações da Companhia foram iniciadas em abril de 2007. Em 31 de dezembro de 2008, a Companhia e suas empresas controladas estavam envolvidas em poucas ações de despejo ou execução de seus imóveis, sempre no pólo ativo destes processos de natureza civil, decorrentes do curso normal dos seus negócios, que não envolvem valores individuais significativos.

Com base na opinião dos consultores jurídicos da Companhia e avaliação da administração, não foi registrada provisões para contingências, pois não havia processos classificados como perda provável.

BR PROPERTIES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2008 e 2007
(Em milhares de reais)

15. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 29 de agosto de 2008, foi homologado o aumento de capital da Companhia no montante de R\$ 389 representado por 230.252 ações ordinárias, escriturais, e sem valor nominal, ao preço de emissão de aproximadamente R\$1,69. O aumento é decorrente do exercício da opção de compra de ações de determinados beneficiários, outorgadas na forma do plano de opções aprovado em Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 16 de abril de 2007 e do Primeiro Programa de Opções de Compra de ações, aprovado pelo Conselho de Administração em 17 de julho de 2007.

Em 31 de dezembro de 2008, o capital social integralizado de R\$ 597.422 está representado por 241.034.701 ações ordinárias, todas nominativas, sem valor nominal. Do total do capital social integralizado, R\$ 591.132 é composto por ações pertencentes a acionistas domiciliados no exterior.

Em 31 de dezembro de 2008, o limite de capital autorizado é de 300.000.000 de ações ordinárias.

b) Reserva de capital

Com o advento da Lei 11.638/07 foi criada a conta “opções outorgadas reconhecidas” para o reconhecimento dos pagamentos efetuados a administração a título de remuneração conforme CPC 10.

c) Plano de opção de compra de ações

Na Assembléia 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).

BR PROPERTIES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2008 e 2007
(Em milhares de reais)

15. Patrimônio líquido--Continuação

c) Plano de opção de compra de ações--Continuação

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

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

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 está fixado em R\$3,09 por ação, acrescidos de 4% de juros a.a e correção pelo IGPM/FGV.

Em 29 de agosto de 2008, foi aprovado pelo Conselho da Administração da Companhia, o Segundo programa de opções de compra de ações sob o âmbito do Plano de Opções de Compra de Ações aprovado em AGOE de 30 de Abril de 2008, correspondente a 647.248 ações bem como a alocação das outorgas a determinados empregados da Companhia.

BR PROPERTIES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2008 e 2007
(Em milhares de reais)

15. Patrimônio líquido--Continuação

c) Plano de opção de compra de ações--Continuação

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

Em milhares	1a Outorga	2a Outorga	3a Outorga	4a Outorga	Total
Total de opções de compra de ações emitidas	9.440	4.517	3.560	647	18.164
(-) Exercício das opções de compra de ações	(230)	-	-	-	(230)
(=) saldo atual do número de opções de compra de ações em 31/12/2008	9.209	4.517	3.560	647	17.934
Valor de exercício da opção em 31/12/2008 - R\$	2,48	2,46	3,25	3,17	
Valor de mercado da ação em 31/12/2008 - R\$	3,09	3,09	3,09	3,09	

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

	1a Outorga	2a Outorga	3a Outorga	4a Outorga
Data da Outorga	17/07/07	31/08/07	30/05/08	29/08/08
Volatilidade do preço da ação	3,01%	3,01%	3,01%	3,01%
Taxa de juro livre de risco	7,47%	7,47%	4,24%	4,24%
"Vesting period"	3,54 anos	3,66 anos	4,41 anos	4,66 anos
Número de opções	9.440	4.517	3.560	647
Valor justo na data da outorga	3.183	1.491	0	0
Valor de exercício da opção em 31/12/2008 - R\$	2,48	2,46	3,25	3,17

A despesa contabilizada corresponde ao valor justo dos respectivos instrumentos financeiros, calculado na data da outorga, com base no modelo Black&Scholes, registrado em uma base "pro rata temporis", durante o período de prestação de serviços que se inicia na data da outorga, até a data em que o beneficiário adquire o direito ao exercício da opção. No exercício findo em 31 de dezembro de 2008, a Companhia reconheceu esta despesa no montante de R\$1.614 no resultado do período. A parcela relativo ao ano de 2007 no montante de R\$898 foi lançada em lucros acumulados como efeito da adoção inicial da Lei 11.638/07.

BR PROPERTIES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2008 e 2007
(Em milhares de reais)

15. Patrimônio líquido--Continuação

d) Reserva de reavaliação

Em 31 de dezembro de 2007, foi constituída reserva de reavaliação reflexa relativa aos valores registrados pelas empresas controladas, líquida dos efeitos tributários. Essa reserva será transferida para lucros/prejuízos acumulados à medida da realização dos ativos reavaliados pelas empresas controladas com base nas depreciações, baixas ou alienações.

16. Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
<u>Receitas financeiras</u>				
Aplicações financeiras	20.509	5.644	22.152	5.909
Marcação a mercado dos instrumentos financeiros derivativos	751	-	751	-
Outras Receitas	5	-	313	-
	21.265	5.644	23.216	5.909
<u>Despesas financeiras</u>				
Juros e encargos financeiros sobre empréstimos	-	37	67.146	17.918
Perdas em operações com derivativos (swap)	3.924	-	3.924	-
IOF	3	-	1.463	4.549
CPMF	13	1.654	19	2.923
Outros	39	44	171	130
	3.979	1.735	72.723	25.520

17. Partes relacionadas

	Controladora	
	Ativo	Passivo
BRPR XX Empreendimentos e Participações Ltda. (i)	38	-
BRPR A Administração de Ativos Imobiliário Ltda. (i)	80	-
Outros	154	2
	272	2

As transações com partes relacionadas correspondem a contas correntes entre as empresas e são provenientes basicamente de pagamentos de despesas a serem reembolsadas no curto prazo.

BR PROPERTIES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2008 e 2007
(Em milhares de reais)

17. Partes relacionadas--Continuação

A remuneração total dos administradores para o exercício findo em 31 de dezembro de 2008 foi de R\$4.922 (R\$2.712 em 2007), a qual é considerada benefício de curto prazo.

O montante de R\$4.922 inclui R\$ 2.002 relativo à gratificação de 2008. A despesa com o plano de opção de compra de ações aos administradores e empregados totalizou R\$1.614 em 2008.

18. 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.

Em 31 de dezembro de 2008, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

A Companhia e suas empresas controladas não têm dívidas, passivos ou custos relevantes denominados em moeda estrangeira.

A Companhia operou com derivativos durante 2008, com o objetivo de se proteger (“hedge”) do possível descasamento negativo entre a variação da Taxa de Referência – TR, índice que corrige a maioria dos contratos de financiamento bancários, e o Índice Geral de Preços – Mercado – IGP-M, utilizado para atualização monetária da maior parte dos contratos de aluguéis. O derivativo de proteção (“Swap”) foi contratado em fevereiro de 2008 pelo prazo de 30 meses e valor de referência (nacional) de R\$ 46.515 mil, apresentando perda não realizada de R\$2.063 (valor justo) em 31 de dezembro de 2008.

BR PROPERTIES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2008 e 2007
(Em milhares de reais)

18. Instrumentos Financeiros e Gerenciamento de Riscos--Continuação

Os principais riscos financeiros são:

Risco de taxas de juros

As receitas e despesas da Companhia são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido aos impactos que essas alterações têm nas despesas de juros provenientes dos instrumentos de dívida com taxas variáveis e das receitas de juros geradas a partir dos saldos das aplicações financeiras.

Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, de forma a manter uma forte estrutura de capital. Além disso, eventuais descasamentos entre ativos e passivos são constantemente monitorados.

Os instrumentos financeiros estão sendo apresentados em atendimento à Deliberação CVM nº 566, de 17 de dezembro de 2008, que aprovou o Pronunciamento Técnico CPC 14, e a instrução CVM 475, de 17 de dezembro de 2008.

	2008	
	Valor de referência (nacional)	Valor Justo
Contratos de "swaps" mensurados a valor justo por meio do resultado		
Posição ativa		
Índices (TR + 10%)	46.515	51.477
Posição passiva		
Índices (IGP-M + 7,06%)	(46.515)	(53.540)
	-	(2.063)

Ganhos e perdas, realizados e não realizados, sobre esses contratos são registrados no resultado financeiro líquido e totalizaram perdas de R\$3.924 (Nota 16). O saldo a pagar em 31 de dezembro de 2008 no valor justo de R\$ 2.063 está registrado na conta operações com derivativos no passivo circulante (R\$1.394) e passivo não circulante (R\$669).

BR PROPERTIES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2008 e 2007
(Em milhares de reais)

18. Instrumentos Financeiros e Gerenciamento de Riscos--Continuação

Risco de liquidez--Continuação

Análise da sensibilidade dos instrumentos financeiros derivativos

A Instrução CVM estabelece que as companhias abertas, em complemento ao disposto no item 59 do CPC 14 – Instrumentos Financeiros: Reconhecimento, Mensuração e Evidenciação, 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.

A tabela a seguir demonstra a análise de sensibilidade preparada pela Administração da Companhia e o efeito caixa das operações em aberto em 31 de dezembro de 2008:

Operação	Risco	Cenário		
		Provável	Possível	Remoto
		à Pagar	à Pagar	à Pagar
Índices (TR + 10%)	Aumento da TR/ Queda IGPM	10.101	9.991	9.879
Índices (IGP-M + 7,06%)	Aumento do IGPM/ Queda da TR	(12.284)	(12.431)	(12.583)
Efeito líquido das variações dos cenários		(2.183)	(2.440)	(2.704)

Em 31 de dezembro de 2008, os contratos em aberto possuem diversos vencimentos até julho de 2010.

BR PROPERTIES S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2008 e 2007
(Em milhares de reais)

18. Instrumentos Financeiros e Gerenciamento de Riscos--Continuação

Em cumprimento ao disposto acima, foi considerado como cenário mais provável, na avaliação da Administração, uma variação do IGP-M e TR de 10,5% e 1,5% respectivamente em 2008, 4,5% e 2,0% em 2009 e 4,9% e 1,4% em 2010. O cenário possível considera uma deterioração de 25% na variação dos índices. Deste modo, foi assumida uma variação do IGP-M e TR de 11,8% e 1,7% respectivamente em 2008, 5,1% e 2,3% em 2009 e 5,5% e 1,6% em 2010. O cenário remoto considera uma deterioração de 50% na variação dos índices. Deste modo, assumi-se uma variação do IGP-M e TR e 13,1% e 1,9% respectivamente em 2008, 5,7% e 2,5% em 2009 e 6,1% e 1,8% em 2010. A Administração entende que em qualquer cenário, as operações com derivativos não geram impactos significativos na posição patrimonial e financeira da Companhia.

19. Cobertura de seguros (não auditada)

Em 31 de dezembro de 2008, o valor dos seguros contratados pelos locatários dos imóveis é considerado suficiente pela administração da Companhia para cobrir eventuais perdas.