

**Brazilian Capital  
Companhia de Gestão de  
Investimentos Imobiliários**


**Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2007 e de 2006  
e parecer dos auditores independentes**

## Parecer dos auditores independentes

Aos Administradores e Acionistas  
Brazilian Capital Companhia de Gestão  
de Investimentos Imobiliários

- 1 Examinamos os balanços patrimoniais da Brazilian Capital Companhia de Gestão de Investimentos Imobiliários em 31 de dezembro de 2007 e de 2006, e as correspondentes demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e das origens e aplicações de recursos dos exercícios findos nessas datas, elaborados sob a responsabilidade de sua administração. Nossa responsabilidade é a de emitir parecer sobre essas demonstrações financeiras.
- 2 Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil, as quais requerem que os exames sejam realizados com o objetivo de comprovar a adequada apresentação das demonstrações financeiras em todos os seus aspectos relevantes. Portanto, nossos exames compreenderam, entre outros procedimentos: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos da companhia, (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 estimativas contábeis mais representativas adotadas pela administração da companhia, bem como da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.
- 3 Somos de parecer que as referidas demonstrações financeiras apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Brazilian Capital Companhia de Gestão de Investimentos Imobiliários em 31 de dezembro de 2007 e de 2006 e o resultado das operações, as mutações do patrimônio líquido e as origens e aplicações de recursos dos exercícios findos nessas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

São Paulo, 1o. de fevereiro de 2008

  
PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes  
CRC 2SP000160/O-5

  
João Manoel dos Santos  
Contador CRC 1RJ054092/O-0 "S" SP

**Brazilian Capital Companhia de Gestão  
de Investimentos Imobiliários**

**Balanco patrimonial em 31 de dezembro**  
Em milhares de reais

<b>Ativo</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>Passivo</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Circulante	6.710	1.648	Circulante	2.282	212
Disponibilidades	504	203	Outras obrigações	2.282	212
Aplicações financeiras (Nota 4)		1.034	Fiscais e previdenciárias (Nota 8(d))	2.176	100
Letras Financeiras do Tesouro		1.034	Salários e encargos	89	49
Outros créditos	6.206	411	Diversas	17	63
Rendas a receber (Nota 8(b))	5.002	183	Patrimônio líquido (Nota 6)	7.584	1.540
Impostos e contribuições a compensar	1.052	223	Capital social	8.500	7.000
Diversos	152	5	Prejuízos acumulados	(916)	(5.460)
Não circulante	3.156				
Realizável a longo prazo	2.848				
Aplicações financeiras (Nota 4)	2.848				
Letras Financeiras do Tesouro	1.309				
CDB - Certificados de Depósitos Bancários	1.539				
Permanente	308	104			
Imobilizado de uso (Nota 5)	284	75			
Outras imobilizações de uso	385	131			
(-) Depreciações acumuladas	(101)	(56)			
Diferido (Nota 5)	24	29			
Gastos de organização e expansão	44	40			
(-) Amortizações acumuladas	(20)	(11)			
<b>Total do ativo</b>	<b>9.866</b>	<b>1.752</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>9.866</b>	<b>1.752</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Brazilian Capital Companhia de Gestão de Investimentos Imobiliários

### Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais, exceto lucro (prejuízo) por ação

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
<b>Receitas líquidas de vendas</b>	11.526	3.757
Receitas de serviços prestados (Nota 8(a))	13.276	4.346
Impostos sobre serviços	(1.750)	(589)
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>	<u>(5.511)</u>	<u>(3.937)</u>
Despesas administrativas (Nota 8(c))	(1.422)	(1.158)
Despesas com pessoal (inclui R\$ 1.935; 2006 - R\$ 1.424 de honorários de diretoria)	(4.017)	(2.721)
Despesas tributárias	(55)	(33)
Outras receitas (despesas) operacionais	(17)	(25)
<b>Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro</b>	<u>6.015</u>	<u>(180)</u>
<b>Resultado financeiro</b>	87	49
<b>Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	6.102	(131)
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>	<u>(1.558)</u>	<u>(46)</u>
<b>Lucro líquido (prejuízo)</b>	<u>4.544</u>	<u>(177)</u>
Lucro (prejuízo) por ação - R\$	<u>0,5346</u>	<u>(0,0253)</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Brazilian Capital Companhia de Gestão  
de Investimentos Imobiliários**

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro**  
Em milhares de reais

---

	<b>Capital social</b>	<b>Lucros/ (prejuízos) acumulados</b>	<b>Total</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2006</b>	7.000	(5.460)	1.540
Aumento de capital (Nota 6)	1.500		1.500
Lucro líquido do exercício		4.544	4.544
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2007</b>	<u>8.500</u>	<u>(916)</u>	<u>7.584</u>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2005</b>	6.237	(5.283)	954
Aumento de capital (Nota 6)	763		763
Prejuízo do exercício		(177)	(177)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2006</b>	<u>7.000</u>	<u>(5.460)</u>	<u>1.540</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Brazilian Capital Companhia de Gestão  
de Investimentos Imobiliários**

**Demonstração das origens e aplicações de recursos**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro**  
Em milhares de reais

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
<b>Origem dos recursos (A)</b>	<u>6.098</u>	<u>763</u>
Lucro líquido ajustado	<u>4.598</u>	
Lucro líquido	4.544	
Despesas com depreciação/amortização	54	
Recursos de acionistas	<u>1.500</u>	<u>763</u>
Aumento do capital social	1.500	763
<b>Aplicação dos recursos (B)</b>	<u>3.106</u>	<u>209</u>
Nas operações sociais	<u>3.106</u>	<u>209</u>
Prejuízo ajustado		<u>149</u>
Prejuízo do exercício		177
Despesas com depreciação/amortização		(28)
Aumento no realizável a longo prazo	<u>2.848</u>	
Aplicações financeiras	2.848	
Inversões em	<u>254</u>	<u>49</u>
Imobilizado de uso	254	49
Aplicações no diferido	<u>4</u>	<u>11</u>
<b>Aumento do capital circulante líquido (A-B)</b>	<u><u>2.992</u></u>	<u><u>554</u></u>
<b>Modificações no capital circulante líquido</b>		
Início do exercício	1.436	882
Fim do exercício	<u>4.428</u>	<u>1.436</u>
<b>Aumento do capital circulante líquido</b>	<u><u>2.992</u></u>	<u><u>554</u></u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

# **Brazilian Capital Companhia de Gestão de Investimentos Imobiliários**

## **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2007 e 2006** Em milhares de reais

---

### **1 Contexto operacional**

A Brazilian Capital Companhia de Gestão de Investimentos Imobiliários, controlada indireta da Brazilian Finance & Real Estate S.A., foi constituída em 19 de fevereiro de 2002, com o objetivo social: (a) aquisição, direta ou indireta, em benefício de terceiros, sejam ou não relacionados com a Companhia, e/ou fundos, Companhias de investimento e/ou quaisquer outros veículos de investimento semelhantes e/ou similares, constituídos pela Companhia, de ativos imobiliários localizados no território brasileiro; (b) a administração e a operação de ativos imobiliários em benefício de terceiros, sejam ou não relacionados com a Companhia e/ou Fundos, criados para o propósito de investimento imobiliário, no território brasileiro; (c) a prestação de serviços de assessoria e consultoria no setor imobiliário a terceiros, sejam ou não relacionados com a Companhia, e/ou Fundos, criados para o propósito de investimento imobiliário no território brasileiro; (d) a participação em outras sociedades, civis ou comerciais, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou quotista; (e) a administração de carteiras de valores mobiliários e (f) prestação de serviços a terceiros, de consultoria e estruturação técnica-financeira, para obtenção de recursos junto a investidores para projetos de cunho imobiliário.

### **2 Apresentação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações.

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, a divulgação de ativos e passivos contingentes na data das demonstrações financeiras, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

### **3 Resumo das principais práticas contábeis**

#### **(a) Resultado do exercício**

O resultado do exercício é apurado segundo o regime de competência.

#### **(b) Ativo circulante**

Os ativos estão demonstrados pelos valores de realização, incluindo os rendimentos e as variações monetárias auferidos e ajustados, quando aplicável, ao valor de mercado ou realização.

## **Brazilian Capital Companhia de Gestão de Investimentos Imobiliários**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2007 e 2006**  
Em milhares de reais

---

### **(c) Ativo permanente**

O ativo permanente é registrado por seu valor original de aquisição ou formação, deduzido da depreciação/amortização acumulada. A depreciação do imobilizado é calculada pelo método linear, às taxas que levam em consideração a vida útil-econômica dos bens.

### **(d) Passivo circulante**

Os passivos estão registrados por seus valores conhecidos ou calculáveis, incluindo quando aplicável, apropriação de encargos e variações monetárias, de forma pró-rata.

### **(e) Provisão para o imposto de renda e contribuição social**

O imposto de renda e a contribuição social foram calculados com base no lucro tributável, ajustados nos termos da legislação pertinente, às alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o montante do limite fiscal, e 9%, respectivamente.

## **4 Aplicações financeiras**

São representadas por Letras Financeiras do Tesouro - LFT, no montante de R\$ 1.309 (2006 - R\$ 1.034), com vencimento em 7 de junho de 2010, e Certificados de Depósitos Bancários - CDB, no montante de R\$ 1.539, com vencimento em 5 de julho de 2010. Os referidos títulos possuem valor de mercado equivalente ao valor contábil.

## **5 Permanente**

O imobilizado de uso está representado por instalações, mobiliários, equipamentos de comunicação, equipamentos de processamentos de dados, contabilizados ao custo de aquisição e a depreciação é calculada pelo método linear, com base em taxas que levam em consideração a vida útil-econômica dos bens, segundo parâmetros estabelecidos pela legislação tributária, sendo: 20% a.a. para Sistema de Processamento de Dados e 10% a.a. para as demais contas.

O ativo diferido é representado por gastos com a implantação de sistemas, os quais são amortizados pelo método linear a taxa de 20% a.a.

## Brazilian Capital Companhia de Gestão de Investimentos Imobiliários

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2007 e 2006  
Em milhares de reais

---

### 6 Patrimônio líquido

O Capital Social está representado por 8.500.000 (2006 - 7.000.000) ações ordinárias, todas nominativas sem valor nominal, totalmente subscrito e integralizado na data do balanço, por acionistas domiciliados no país.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2007, foi efetuado aumento de capital, referente à emissão de 1.500.000 novas ações ordinárias nominativas, totalmente subscritas e integralizadas, aprovado em Assembléia Geral Extraordinária de Acionistas de 23 de março de 2007.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2006, foi efetuado aumento de capital, referente à emissão de 763.276 novas ações ordinárias nominativas, totalmente subscritas e integralizadas, aprovado em Assembléia Geral Extraordinária de Acionistas de 23 de junho de 2006.

O Estatuto determina a distribuição de dividendo anual não cumulativo de pelo menos 5% (cinco por cento) do lucro líquido do exercício, nos termos do artigo 202 da lei 6.404/76.

### 7 Partes relacionadas

Os saldos das operações entre as partes relacionadas, bem como as receitas e despesas do exercício, podem ser sumarizados como segue:

Descrição	2007		2006	
	Ativo (passivo)	Receita (despesa)	Ativo (passivo)	Receita (despesa)
Receitas de serviços prestados				
Klabin Segall Lapa Empreendimentos	33	387	33	375
Vivace Vila Romana			10	121
Brazilian Finance & Real Estate Participações	16	63	2	16
Fundo de Invest. Imobiliário Premier Realty	356	1.983		
Fundo de Invest. Imobiliário Hotel Maxinvest		1		
Parque Cidade Incorporações S.A.	29	86		
Empréstimos no país				
Brazilian Finance & Real Estate Participações				(7)
Ourinvest Participações				(15)
Outras despesas administrativas				
Banco Ourinvest S.A. (sublocação)		(136)		(104)
Outras despesas operacionais				
Banco Ourinvest (reembolso de despesas)		(30)	(10)	(120)
Brazilian Mortgages (reembolso de despesas)	(2)	(228)	(26)	(242)

## **Brazilian Capital Companhia de Gestão de Investimentos Imobiliários**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2007 e 2006** Em milhares de reais

---

#### **8 Outras informações**

- (a) Receitas de serviços prestados incluem taxas de estruturação de operações no montante de R\$ 836 (2006 - R\$ 1.383), gestão de ativos no montante de R\$ 5.599 (2006 - R\$ 1.941), e taxas de performance no montante de R\$ 6.841. Em 2006, incluem também assessoria financeira no montante de R\$ 1.022.
- (b) Rendas a receber referem-se a valores a receber de clientes pela prestação de serviços de estruturação de operações, gestão de ativos e assessoria financeira, liquidados substancialmente em janeiro de 2008.
- (c) Despesas administrativas incluem despesas de serviços, infra-estrutura, viagens, aluguel e depreciação.
- (d) Em 2007, outras obrigações - fiscais e previdenciárias referem-se substancialmente a imposto de renda e contribuição social sobre o lucro, bem como INSS, PIS, COFINS e ISS a recolher.
- (e) A companhia apresenta, em 31 de dezembro de 2007, créditos tributários não registrados contabilmente, decorrentes basicamente de prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social, no montante de R\$ 928 (2006 - R\$ 1.515).
- (f) Em 31 de dezembro de 2007 a companhia é responsável pela gestão dos seguintes veículos de investimentos que totalizam aproximadamente R\$ 1,9 bilhões: HG Realty BC Fundo de Investimento em Participações, Vivace Vila Romana Empreendimentos Imobiliários, HG BC II Fundo de Investimento em Participações, Klabin Segall Lapa Empreendimentos Imobiliários, BC Residential Receivables L.P, Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo II, Fundo de Investimento Imobiliário Premier Realty, Fundo de Investimento Imobiliário Hotel Maxinvest, BCRE Development Fundo de Investimento Imobiliário em Participações, Parque Cidade Incorporação, Brazilian Finance & Real Estate Participações e Fundo de Investimento Imobiliário Brazilian Capital Real Estate Fund I.
- (g) A companhia não é parte em processos judiciais e administrativos de natureza tributária, cível e trabalhista, que sejam passíveis de constituição de passivos contingentes ou obrigações legais.
- (h) Em Assembléia Geral Extraordinária da controladora Brazilian Finance & Real Estate S.A., realizada em 13 de novembro de 2007, os acionistas aprovaram dois planos de outorga de

## Brazilian Capital Companhia de Gestão de Investimentos Imobiliários

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2007 e 2006 Em milhares de reais

opção de compra de ações, a serem efetivamente outorgados por meio de Contratos de Opção, aos administradores e empregados em posição de comando da companhia controladora ou de outras sociedades sob o seu controle. As opções de compra de ações outorgadas nos termos dos planos poderão conferir direitos de aquisição sobre um número de ações que não exceda, no caso do primeiro plano, 1,8% do número total de ações representativas do capital social da Companhia existentes na data de outorga e, no caso do segundo plano, 5,2%. Até a presente data não foram outorgadas opções referentes a qualquer dos planos.

- (i) Em 31 de dezembro de 2007 e de 2006, a Companhia não possuía instrumentos financeiros derivativos contabilizados em contas patrimoniais e de compensação.

#### 9 Composição da base de cálculo do IRPJ e CSLL

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Resultado antes da tributação e após participações no lucro	6.102	(131)
Adições	545	407
Prejuízo fiscal e base negativa compensados	<u>(1.994)</u>	<u>(83)</u>
Base de cálculo (imposto de renda e contribuição social)	<u>4.653</u>	<u>193</u>

	<u>2007</u>		<u>2006</u>	
	<u>Imposto de renda</u>	<u>Contribuição social</u>	<u>Imposto de renda</u>	<u>Contribuição social</u>
Imposto e contribuição devidos	<u>1.139</u>	<u>419</u>	<u>29</u>	<u>17</u>
Total da despesa no exercício	<u>1.139</u>	<u>419</u>	<u>29</u>	<u>17</u>

Em 2007, a Companhia apresenta créditos tributários não contabilizados, no montante de R\$ 928 (2006 - R\$ 1.606), sobre prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social.

## **Brazilian Capital Companhia de Gestão de Investimentos Imobiliários**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2007 e 2006**  
Em milhares de reais

---

### **10 Eventos subseqüentes**

#### **Alteração da Lei das Sociedades por Ações para 2008**

Em 28 de dezembro de 2007, foi promulgada a Lei no. 11.638/07, que altera a Lei das Sociedades por Ações, quanto às práticas contábeis adotadas no Brasil, a partir do exercício social que se encerrará em 31 de dezembro de 2008. As principais alterações foram:

- (1) substituição da Demonstração das Origens e Aplicações de Recursos pela Demonstração dos Fluxos de Caixa e, para as companhias abertas, inclusão da Demonstração do Valor Adicionado no conjunto das demonstrações financeiras;
- (2) criação dos subgrupos: (i) Intangível no ativo permanente; (ii) Ajustes de Avaliação Patrimonial no patrimônio líquido;
- (3) classificação dos instrumentos financeiros em três categorias: (i) destinados à negociação; (ii) disponíveis para venda; e (iii) mantidos até o vencimento, sendo a avaliação das duas primeiras pelo seu valor de mercado e a última pelo custo mais rendimentos;
- (4) introdução do conceito de Ajuste a Valor Presente para as operações ativas e passivas de longo prazo e para as relevantes de curto prazo.

A Companhia está promovendo estudos e avaliação dos impactos dessa nova Lei, para, a seguir, mensurar eventuais efeitos de mudanças de práticas contábeis. No momento e nessas circunstâncias, todavia, não é praticável mensurar com razoável segurança os efeitos da adoção plena da nova Lei em termos de resultado e patrimônio líquido.

\* \* \*