

Brazilian Capital
Companhia de Gestão de
Investimentos Imobiliários


Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2008 e de 2007
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 2008 e de 2007, e as correspondentes demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa dos exercícios findos nestas 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 2008 e de 2007 e o resultado das operações, as mutações do patrimônio líquido e os fluxos de caixa dos exercícios findos nestas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

São Paulo, 2 de março de 2009


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5


Edison Arisa Pereira
Contador CRC 1SP127241/O-0

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

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro
Em milhares de reais

Ativo	2008	2007	Passivo e patrimônio líquido	2008	2007
Circulante	2.003	6.710	Circulante	2.191	2.282
Disponibilidades	9	504	Outras obrigações	2.191	2.282
Outros créditos	1.994	6.206	Sociais e estatutárias (Nota 6)	1.267	
Rendas a receber (Nota 8(b))	1.745	5.002	Fiscais e previdenciárias (Nota 8(d))	758	2.176
Impostos e contribuições a compensar	245	1.052	Salários e encargos	157	89
Diversos	4	152	Diversas	9	17
Não circulante	1.455	3.156	Patrimônio líquido (Nota 6)	1.267	7.584
Realizável a longo prazo	1.191	2.848	Capital social	1.000	8.500
Aplicações financeiras (Nota 4)	1.191	2.848	Reserva de lucros	267	
Letras Financeiras do Tesouro		1.309	Prejuízos acumulados		(916)
Certificados Depósitos Bancários - CDB	1.191	1.539			
Imobilizado de uso (Nota 5)	249	284			
Outras imobilizações de uso	400	385			
(-) Depreciações acumuladas	(151)	(101)			
Intangível (Nota 5)	15	24			
Softwares	44	44			
(-) Amortizações acumuladas	(29)	(20)			
Total do ativo	3.458	9.866	Total do passivo e patrimônio líquido	3.458	9.866

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

Brazilian Capital Companhia de Gestão de Investimentos Imobiliários

Demonstração dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais, exceto lucro líquido por ação

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Receitas líquidas de vendas	<u>15.311</u>	<u>11.526</u>
Receitas de serviços prestados (Nota 8(a))	16.117	13.276
Impostos sobre serviços	(806)	(1.750)
Receitas (despesas) operacionais	<u>(7.619)</u>	<u>(5.511)</u>
Despesas administrativas (Nota 8(c))	(1.467)	(1.422)
Despesas com pessoal (inclui R\$ 2.670; 2007 - R\$ 1.935 de honorários de diretoria)	(5.606)	(4.017)
Despesas tributárias	(553)	(55)
Outras receitas (despesas) operacionais	<u>7</u>	<u>(17)</u>
Lucro operacional antes do resultado financeiro	<u>7.692</u>	<u>6.015</u>
Resultado financeiro	<u>439</u>	<u>87</u>
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	<u>8.131</u>	<u>6.102</u>
Imposto de renda e contribuição social	<u>(1.881)</u>	<u>(1.558)</u>
Lucro líquido	<u>6.250</u>	<u>4.544</u>
Lucro por ação - R\$	<u>0,7353</u>	<u>0,5346</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

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Lucros/ (prejuízos) acumulados</u>	<u>Total</u>
Em 31 de dezembro de 2007	8.500		(916)	7.584
Redução de capital (Nota 6)	(7.500)			(7.500)
Lucro líquido do exercício			6.250	6.250
Destinação - reserva legal		267	(267)	
Dividendos - R\$ 0,5961 (Nota 6)			(5.067)	(5.067)
Em 31 de dezembro de 2008	<u>1.000</u>	<u>267</u>		<u>1.267</u>
Em 31 de dezembro de 2006	7.000		(5.460)	1.540
Aumento de capital (Nota 6)	1.500			1.500
Lucro líquido do exercício			4.544	4.544
Em 31 de dezembro de 2007	<u>8.500</u>		<u>(916)</u>	<u>7.584</u>

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

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

Demonstração dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido	6.250	4.544
Depreciação e amortização	<u>59</u>	<u>54</u>
Lucro líquido ajustado	6.309	4.598
Juros recebidos	439	87
Variação de ativos e obrigações		
Redução (aumento) das aplicações financeiras	1.218	(1.901)
Redução (aumento) de outros créditos	4.212	(5.795)
Aumento (redução) de outras obrigações	<u>(1.358)</u>	<u>2.070</u>
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	<u>10.820</u>	<u>(941)</u>
Fluxos de caixa das atividades de investimento		
Aquisições de imobilizado de uso	(15)	(254)
Aplicações no intangível		<u>(4)</u>
Caixa líquido proveniente das atividades de investimento	<u>(15)</u>	<u>(258)</u>
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Aumento (redução) de capital	(7.500)	1.500
Dividendos pagos	<u>(3.800)</u>	
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	<u>(11.300)</u>	<u>1.500</u>
Fluxo de caixa gerado ou (consumido) no exercício	<u>(495)</u>	<u>301</u>
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	504	203
Caixa e equivalente de caixa no fim do exercício	9	504

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 2008 e de 2007

Em milhares de reais

1 Contexto operacional

A Brazilian Capital Cia. de Gestão de Investimentos Imobiliários ("Companhia") 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.

A Companhia é parte integrante do grupo Brazilian Finance, sendo integralmente controlada pela Brazilian Finance & Real Estate, e suas operações são conduzidas dentro deste contexto.

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. O uso de estimativas não se limita à seleção da vida útil de bens do ativo fixo, mas se estende às provisões necessárias para passivos contingentes, provisões para créditos de liquidação duvidosa, valor justo, impostos e encargos semelhantes. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

Em 28 de dezembro de 2007, foi promulgada a Lei no. 11.638, alterada pela Medida Provisória - MP no. 449, de 3 de dezembro de 2008, que modificaram e introduziram novos dispositivos à Lei das Sociedades por Ações. Essa Lei e MP 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

Brazilian Capital Companhia de Gestão de Investimentos Imobiliários

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007 **Em milhares de reais**

contabilidade que são emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB". A aplicação da referida Lei e MP é obrigatória para demonstrações financeiras anuais de exercícios iniciados em ou após 1o. de janeiro de 2008.

As mudanças na Lei das Sociedades por Ações trouxeram os seguintes principais impactos nas demonstrações financeiras da Companhia:

- (a) Aplicações financeiras: passaram a ser classificadas em três categorias, em virtude da intenção da administração: (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.
- (b) Reclassificações: softwares em uso, anteriormente registrados como ativo diferido foram reclassificados para o ativo intangível.
- (c) Substituição da Demonstração das Origens e Aplicações de Recursos pela Demonstração dos Fluxos de Caixa, no conjunto das demonstrações financeiras.

As mudanças de práticas contábeis acima descritas não afetaram o patrimônio líquido e o resultado do exercício de 2007.

3 Resumo das principais práticas contábeis

(a) Resultado do exercício

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

(b) Ativo circulante e realizável a longo prazo

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. As aplicações financeiras, disponíveis para venda, são ajustadas a valor de mercado, com ajuste em contrapartida de reserva específica no patrimônio líquido.

(c) Ativo imobilizado e intangível

Os ativos imobilizado e intangível são registrados pelos valores originais de aquisição ou formação, deduzido da depreciação/amortização acumulada. A depreciação/amortização é calculada pelo método linear, às taxas que levam em consideração a vida útil-econômica dos bens.

Brazilian Capital Companhia de Gestão de Investimentos Imobiliários

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007

Em milhares de reais

(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. A provisão para imposto de renda, quando aplicável, é constituída com base no lucro presumido, à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10%, e a provisão para contribuição social à alíquota de 9%, conforme legislação em vigor.

De acordo com a Medida Provisória no. 449/08, as modificações no critério de reconhecimento de receitas, custos e despesas computadas na aplicação do lucro líquido do exercício, introduzidas pela Lei no. 11.638/07 e pelos artigos 36 e 37 da referida Medida Provisória, não terão efeitos para fins de apuração do lucro real da pessoa jurídica optante pelo Regime Tributário de Transição - RTT, devendo ser considerados, para fins tributários, os métodos e critérios contábeis vigentes em 31 de dezembro de 2007. Para fins contábeis, os efeitos tributários da adoção da Lei no. 11.638/07 estão registrados nos ativos e passivos diferidos correspondentes.

(e) Caixa e equivalentes de caixa

Compreende numerário em espécie e depósitos bancários disponíveis, bem como aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

4 Aplicações financeiras

A companhia adotou como estratégia de atuação adquirir os títulos e valores mobiliários com o propósito de mantê-los disponíveis para venda.

Em 2008, são representadas por Certificados de Depósitos Bancários - CDB, no montante de R\$ 1.191 (2007 - R\$ 1.539), com vencimento em 21 de novembro de 2011, com taxa de remuneração de 98,8% a 101,5% do CDI. Em 2007 também compreendiam Letras Financeiras do Tesouro - LFT, no montante R\$ 1.309, com vencimento em 7 de junho de 2010, os quais foram alienados durante 2008. Os referidos títulos possuem valor de mercado equivalente ao valor contábil em 31 de dezembro de 2008.

Brazilian Capital Companhia de Gestão de Investimentos Imobiliários

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007

Em milhares de reais

5 Ativo imobilizado e intangível

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, sendo: 20% a.a. para Sistema de Processamento de Dados e 10% a.a para as demais contas.

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

6 Patrimônio líquido

O Capital Social está representado por 8.500.000 (2007 - 8.500.000) 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 2008, foram efetuadas reduções no capital no montante de R\$ 7.500, aprovadas em Assembleias Gerais Extraordinárias de Acionistas de 19 de junho e 15 de setembro de 2008. As referidas reduções foram efetuadas sem cancelamento das ações emitidas.

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, aprovadas em Assembleia Geral Extraordinária de Acionistas de 23 de março de 2007.

O Estatuto determina a distribuição de dividendos no mínimo de 5% (cinco por cento) do lucro líquido do exercício após a compensação de prejuízos acumulados e a destinação para a reserva legal, nos termos do artigo 202 da Lei no. 6.404/76.

Durante o exercício de 2008, através das Assembleias Gerais Extraordinárias de Acionistas de 12 de setembro, 17 de outubro e 21 de novembro de 2008, foi aprovada a antecipação da distribuição de dividendos aos acionistas no montante de R\$ 3.800. Adicionalmente, a administração está propondo aos acionistas a distribuição de dividendos, no montante de R\$ 1.267, de forma que o lucro do exercício de 2008, após compensação dos prejuízos acumulados e destinação para reserva legal, seja integralmente destinado como dividendos, aos acionistas.

Brazilian Capital Companhia de Gestão de Investimentos Imobiliários

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007

Em milhares de reais

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	2008		2007	
	Ativo (passivo)	Receita (despesa)	Ativo (passivo)	Receita (despesa)
Receitas de serviços prestados (Nota 8(a))				
Klabn Segall Lapa Empreendimentos	35	415	33	387
Brazilian Finance & Real Estate	32	114	16	63
Fundo de Invest. Imobiliário Premier Realty	106	1.987	356	1.983
Fundo de Invest. Imobiliário Hotel Maxinvest	10	124		1
Parque Cidade Incorporações S.A.	110	815	29	86
Outras despesas administrativas				
Banco Ourinvest S.A. (sublocação)		(261)		(136)
Outras despesas operacionais				
Banco Ourinvest (assessoria técnica)		(143)		(30)
Brazilian Mortgages (reembolso de despesas)		(21)	(2)	(228)

8 Outras informações

- (a) Receitas de serviços prestados incluem taxas de estruturação de operações no montante de R\$ 522 (2007 - R\$ 836), gestão de ativos no montante de R\$ 14.728 (2007 - R\$ 5.599), taxas de performance no montante de R\$ 653 (2007 - R\$ 6.841) e taxas de gerenciamento de ativos no montante de R\$ 214.
- (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 2009.
- (c) Despesas administrativas incluem despesas de serviços, infra-estrutura, viagens, aluguel e depreciação.
- (d) 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) Em 31 de dezembro de 2008 a companhia é responsável pela gestão dos seguintes veículos de investimentos que totalizam aproximadamente R\$ 2,2 bilhões (2007 - R\$ 1,9 bilhões): HG Realty BC Fundo de Investimento em Participações, Vivace Vila Romana Empreendimentos

Brazilian Capital Companhia de Gestão de Investimentos Imobiliários

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007

Em milhares de reais

Imobiliários, HG BC II Fundo de Investimento em Participações, Klabin Segall Lapa Empreendimentos Imobiliários, BC Residential Receivables L.P., Fundo de Investimento Imobiliário Hotel Maxinvest, BCRE Development Fundo de Investimento Imobiliário em Participações, Parque Cidade Incorporação, Fundo de Investimento Imobiliário Brazilian Capital Real Estate Fund I, Fundo de Investimento Imobiliário Comercial Progressivo II e Fundo de Investimento Imobiliário Premier Realty.

- (f) 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.
- (g) Em 31 de dezembro de 2008 e de 2007 a companhia não possuía instrumentos financeiros derivativos contabilizados em contas patrimoniais e de compensação.
- (h) Em 2 de maio de 2008, foram outorgadas opções de compra de 7.323.636 ações preferenciais nominativas da BFRE, empresa controladora da companhia, aos administradores e empregados em posição de comando da BFRE e empresas sob seu controle, incluindo a Brazilian Capital, exercíveis a partir de 2009, conforme condições estabelecidas no Plano e nos Contratos emitidos pela própria BFRE, outorgante das referidas opções. A administração procedeu à apuração do provável valor justo das referidas opções na data da outorga, através de modelos matemáticos baseados em múltiplos de resultado de empresas similares, não apurando valor positivo para estas opções. Desta forma, não há registro contábil a ser feito, em conformidade com o CPC 10 - Pagamentos baseados em ações.

9 Composição da base de cálculo do IRPJ e CSLL

Lucro presumido

	<u>2008</u>
Receita de faturamento	16.123
Percentual	32
	<u>5.159</u>
Outras receitas	446
Base de cálculo (imposto de renda e contribuição social)	<u>5.605</u>

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**

Em milhares de reais

	<u>2008</u>	
	<u>Imposto de renda</u>	<u>Contribuição social</u>
Imposto e contribuição devidos	<u>1.377</u>	<u>504</u>
Total da despesa no exercício	<u>1.377</u>	<u>504</u>
Lucro real		
		<u>2007</u>
Resultado antes da tributação e após participações no lucro		6.102
Adições		545
Prejuízo fiscal e base negativa compensados		<u>(1.994)</u>
Base de cálculo (imposto de renda e contribuição social)		<u>4.653</u>
		<u>2007</u>
	<u>Imposto de renda</u>	<u>Contribuição social</u>
Imposto e contribuição devidos	<u>1.139</u>	<u>419</u>
Total da despesa no exercício	<u>1.139</u>	<u>419</u>

Em 2008, a Companhia apresenta créditos tributários não contabilizados, no montante de R\$ 928 (2007 - R\$ 928), sobre prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social.

* * *