



BRProperties

Divulgação dos Resultados do 3T11

Relações com Investidores

Pedro Daltro
CFO e DRI

Leonardo Fernandes
Gerente de RI

Marcos Haertel
Analista de RI

ri@brpr.com.br

t: (55 11) 3201-1000
f: (55 11) 3201-1001

Teleconferência de Resultado

Português

14 de novembro de 2011
10h00 horas (Brasília)
07h00 horas (US EDT)
Tel: (55 11) 2188-0155
Replay: (55 11) 2188-0155

Inglês

14 de novembro de 2011
12h00 horas (Brasília)
09h00 horas (US EDT)
Tel: (55 11) 2188-0155
Replay: (55 11) 2188-0155



ÍNDICE

Destaques do 3T11	3
Comentários da Administração	4
Destaques Financeiros e Operacionais.....	5
Comentários da Administração sobre os Resultados de 3T11	6
Receita Bruta.....	6
Receita Líquida.....	6
Depreciação	7
Despesas Gerais e Administrativas	7
Despesas de Vacância	8
Resultado Financeiro Líquido	9
Lucro Líquido.....	9
EBITDA/ EBITDA Ajustado	10
FFO Ajustado	11
Endividamento e Disponibilidades	12
Indicadores Operacionais.....	15
Administração de Condomínios	15
Locações	16
Aluguel por m ²	19
Relatório Market View CB Richard Ellis	20
Vacância do Portfólio.....	21
Portfólio.....	22
Projetos de <i>Retrofit</i> e Desenvolvimento	23
Glossário.....	26
Demonstrações de Resultado do Exercício.....	27
Balanco Patrimonial	28
Fluxo de Caixa	29



A BR PROPERTIES ANUNCIA UMA MARGEM EBITDA AJUSTADA DE 93% E UMA VACÂNCIA FINANCEIRA DE 1,5%

São Paulo, 11 de novembro de 2011 – A BR Properties S.A. (Bovespa: BRPR3), maior companhia aberta de investimento em imóveis comerciais em área bruta locável do Brasil, anuncia hoje seus resultados referentes ao 3T11. Atualmente, a BR Properties possui 91 imóveis comerciais, que totalizam 1.168.183 m² de área bruta locável (ABL), bem como cinco projetos de desenvolvimento que, uma vez completados, adicionarão mais 178.434 m² de ABL para o portfólio. A Companhia também administra edifícios de seu portfólio através de sua subsidiária BRPR A.

As informações financeiras e operacionais a seguir são apresentadas em R\$, exceto onde indicado, e seguem as normas emanadas da Lei das S/A e da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

DESTAQUES DO 3T11

- Registramos uma **receita líquida de R\$91,8 milhões** para o 3T11, um **crescimento de 71%** comparado ao 3T10, quando a mesma totalizou R\$53,7 milhões;
- A Companhia apresentou um **EBITDA ajustado de R\$84,9 milhões** ao final do 3T11, acréscimo de 87% sobre 3T10 e uma **margem EBITDA ajustado de 93%**. Já o EBITDA sem ajustes totalizou R\$80,1 milhões, com uma margem de 87%.
- O **lucro líquido** ao término do trimestre totalizou **R\$83,7 milhões**, impactado por um ganho no valor justo das propriedades para investimento de R\$180,3 milhões (R\$125,8 milhões líquido de impostos) e por uma despesa financeira líquida resultante de uma variação cambial – não caixa – sobre o principal do nosso bônus perpétuo, no valor de R\$85,0 milhões. Portanto, tivemos um **crescimento de 622%** em relação ao 3T10, quando o mesmo alcançou R\$11,6 milhões;
- O **FFO ajustado** pelas despesas financeiras líquidas não caixa do 3T11 totalizou **R\$42,5 milhões**, com uma **margem FFO Ajustado de 46%**;
- No 3T11, alcançamos **leasing spreads** (líquidos de inflação) nas **revisões** dos contratos de **24,1% e 17,1% nos imóveis de escritórios e varejo**, respectivamente. Já nos **leasing spreads** (líquidos de inflação) de **novas locações**, registramos **12,0% nos imóveis de escritórios**;
- Registramos uma **redução significativa na taxa de vacância financeira** do nosso portfólio, que totalizou **1,5% ao término do 3T11**, comparada a uma taxa de 2,3% ao final do 2T11, uma **redução de 35%**. Já a vacância física foi de 0,9%. Em termos de espaço físico, **os imóveis de escritórios, industriais e varejo estavam 99,2%, 99,9% e 100,0% ocupados ao final do trimestre**, respectivamente;
- No dia 14 de setembro de 2011, a BR Properties S.A. assinou um **Memorando de Entendimentos (MoU)**, referente à incorporação da BTG/WTORRE Properties através da emissão de novas ações da BR Properties;
- Em 27 de outubro de 2011, a **BR Properties assinou contrato de locação do imóvel Ed. Manchete com a Statoil Brasil Óleo e Gás Ltda.** O prazo do contrato é de 120 meses e o locatário ocupará uma área de 14,4 mil m², além de 132 vagas de garagem.



COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

O terceiro trimestre foi marcado pelo contínuo aumento na geração de receitas da Companhia, bem como ganhos reais expressivos nas novas negociações e revisões de contratos existentes e uma manutenção em níveis historicamente baixos de nossa vacância.

Nossa **receita líquida totalizou R\$91,8 milhões** no 3T11, um **aumento de 71%** em relação ao mesmo período de 2010, quando um aumento significativo no número de imóveis em nosso portfólio possibilitou maior geração de receita. Nosso **EBITDA Ajustado**, no qual excluímos despesas – não caixa – como provisão de bônus e plano de opções **totalizou R\$84,9 milhões**, um **aumento de 87%** sobre o 3T10, atingindo uma **margem EBITDA de 93%**, a maior do segmento. Novamente, o ganho de escala operacional com a adição de novos imóveis ao portfólio pôde ser observado, uma vez que as despesas que incorremos para administrar os mesmos não aumentam na mesma proporção das receitas.

No período, nossos **ganhos reais (líquido de inflação)** nas **revisões de contratos existentes** totalizaram **24,1% e 17,1%** para escritórios e imóveis de varejo, respectivamente, e **12,0%** nas **novas locações de áreas vagas** de escritório. Este resultado, principalmente no segmento de escritórios, demonstra uma adequação do portfólio da BR Properties aos aluguéis atualmente praticados no mercado, onde estamos nos aproveitando do bom momento de mercado para atualizar contratos com valores defasados para níveis condizentes com as características técnicas e localização dos respectivos imóveis. Mantivemos nossa taxa de vacância consideravelmente abaixo dos principais mercados comerciais do país, ao apresentar uma **vacância financeira de 1,5% e física de 0,9%** no 3T11.

Em 27 de outubro de 2011, **assinamos um contrato de locação do imóvel Ed. Manchete** com a Statoil Brasil Óleo e Gás Ltda. O prazo do contrato é de 120 meses e o locatário ocupará uma área de 14,4 mil m², além de 132 vagas de garagem. O contrato, assinado antes da entrega do projeto de *retrofit* do imóvel, é um atestado à qualidade do projeto, bem como da escassez de estoque de qualidade no centro do Rio, atualmente um dos mercados mais demandados do mundo. Continuamos buscando novos locatários para a área vaga remanescente do imóvel, que, uma vez concluído, será o único imóvel de qualidade Triplo A entregue na região do Flamengo do Rio de Janeiro em 2011.

Seguindo nossa estratégia de crescimento, assinamos um memorando de entendimentos referente à incorporação da BTG/WTORRE Properties através da emissão de novas ações da BR Properties. A transação contempla a aquisição por parte da BR Properties de um portfólio de propriedades das classes A e Triplo A, distribuídas nos segmentos de escritórios, galpões industriais e de logística e varejo, com presença nacional nos principais mercados de imóveis comerciais do país. Este portfólio de propriedades soma cerca de 750 mil m² de área locável – ABL, que somada à área locável do portfólio da BR Properties, resulta em mais de 2,1 milhões de m² de área locável de imóveis comerciais, com valor de mercado superior a R\$10 bilhões. O processo de auditoria legal, técnica e contábil/ fiscal está em curso, com conclusão prevista para o final de novembro.

Continuamos acreditando no momento extraordinário em que se encontra o mercado imobiliário comercial brasileiro, e os benefícios que o mesmo trará para os indicadores financeiros e operacionais da Companhia nos próximos trimestres. Os projetos adquiridos ao decorrer de 2010 começam a demonstrar seu potencial de geração de caixa, à medida que os mesmos são locados. A redução da vacância, em conjunto com a crescente diluição do custo fixo da Companhia, tornará possível uma contínua expansão nas margens financeiras da Companhia, tornando a mesma na mais rentável de seu segmento.



DESTAQUES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

Destques Financeiros	3T11	3T10	var %	9M11	9M10	var %
Receita Líquida	91.803	53.689	71%	253.156	132.386	91%
Despesas Gerais e Administrativas	11.732	9.680	21%	33.711	25.226	34%
EBITDA Ajustado	84.923	45.357	87%	229.376	111.204	106%
Margem EBITDA Ajustado	93%	84%	8 p.p.	91%	84%	7 p.p.
Lucro Líquido	83.744	11.598	622%	264.909	42.670	521%
FFO Ajustado	42.486	11.598	266%	68.308	45.988	49%
Margem FFO Ajustado	46%	22%	25 p.p.	27%	35%	-8 p.p.

Destques Operacionais	3T11	3T10	var %	9M11	9M10	var %
ABL Portfólio Atual (m²)	1.168.183	1.014.635	15%	1.168.183	1.014.635	15%
- Escritórios (m²)	300.205	277.303	8%	300.205	277.303	8%
- Galpões (m²)	767.093	737.332	4%	767.093	737.332	4%
- Varejo (m²)	100.885	-	n/a	100.885	-	n/a
ABL Imóveis em Desenvolvimento	178.434	148.313	20%	178.434	148.313	20%
- Escritórios (m²)	23.313	23.313	0%	23.313	23.313	0%
- Galpões (m²)	155.122	125.000	24%	155.122	125.000	24%
Vacância Financeira	1,5%	12,3%	-88%	1,5%	12,3%	-88%
Vacância Física	0,9%	5,2%	-84%	0,9%	5,2%	-84%
Leasing Spread - Revisões*	3T11	3T10	var %	9M11	9M10	var %
Leasing Spread - Escritórios	24,1%	13,6%	77%	23,4%	13,4%	75%
Leasing Spread - Galpões	0,0%	14,4%	n/a	20,6%	7,1%	192%
Leasing Spread - Varejo	17,1%	-	n/a	15,8%	-	n/a
Área Revisões - Escritórios (m²)	26.099	2.545	925%	50.104	3.490	1336%
Área Revisões - Galpões (m²)	783	1.107	-29%	15.581	17.899	-13%
Área Revisões - Varejo (m²)	4	-	n/a	97.435	-	n/a
Leasing Spread - Novas Locações*	3T11	3T10	var %	9M11	9M10	var %
Leasing Spread - Escritórios	12,0%	6,6%	82,2%	14,6%	7,7%	88,8%
Leasing Spread - Galpões	-	13,7%	n/a	15,6%	13,6%	15,3%
Leasing Spread - Varejo	-	-	n/a	-	-	n/a
Área Locada - Escritórios (m²)	1.257	7.330	-82,9%	27.043	24.955	8,4%
Área Locada - Galpões (m²)	-	19.752	n/a	18.019	26.919	-33,1%
Área Locada - Varejo (m²)	-	-	n/a	-	-	n/a

* *leasing spreads* são líquidos de inflação

Performance da Ação (BRPR3)	3T11	3T10	var %	9M11	9M10	var %
Número total de ações	180.003.919	139.403.585	29,1%	180.003.919	139.403.585	29,1%
Free Float (%)	99%	99%	0,0%	99%	99%	0,0%
Preço da ação (média do período)	17,23	13,89	24,0%	17,40	13,03	33,5%
Preço da ação (final do período)	17,08	16,30	4,8%	17,08	16,30	4,8%
Market Cap final do período (R\$ milhões)	3.074,5	2.272,0	35,3%	3.074,5	2.272,0	35,3%
Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)	16,23	5,46	197,3%	11,94	5,11	133,7%
Volume de ações médio diário	941.962	385.519	144,3%	686.207	387.732	77,0%
Número de negociações médio diário	1.508	170	787,1%	896	148	505,4%



COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE OS RESULTADOS DO 3T11

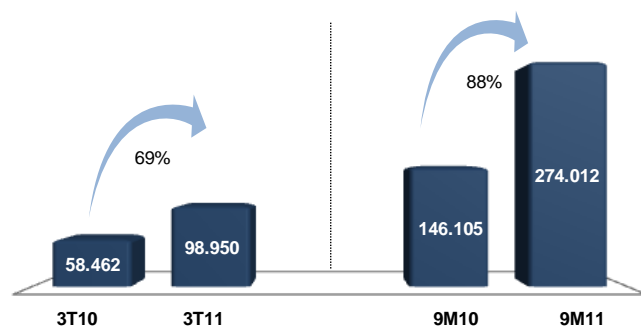
Receita Bruta

Nossa receita bruta ao final do 3T11 totalizou R\$99,0 milhões, correspondente a um aumento de 69%, em relação ao 3T10, em que nossa receita bruta foi de R\$58,5 milhões. O aumento significativo da nossa receita decorreu das receitas geradas pelas propriedades adquiridas em 2010 e locadas no decorrer de 2011.

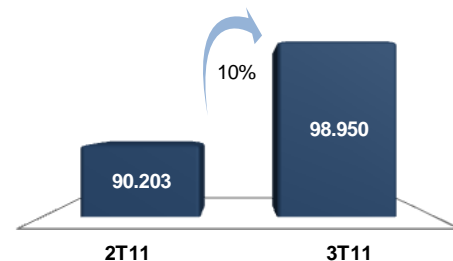
De nossa receita bruta do 3T11:

- 45%, ou R\$44,9 milhões foram resultado de locações de escritórios de nosso portfólio;
- 41%, ou R\$40,7 milhões resultaram da locação de galpões industriais;
- 11% ou R\$11,2 milhões resultaram da receita de varejo;
- 2% ou R\$1,9 milhão resultou da receita de serviços;
- 0% ou R\$0,2 milhões resultaram da linearização da receita.

Evolução da Receita Bruta (R\$ mil)



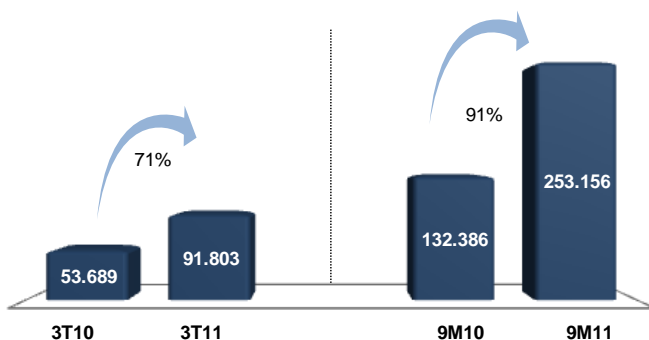
Evolução da Receita Bruta (QoQ)



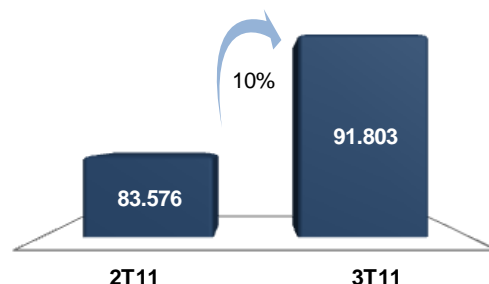
Receita Líquida

Registramos receita operacional líquida de R\$91,8 milhões, que corresponde a um aumento de 71%, em relação ao término do 3T10, em que nossa receita líquida totalizou R\$53,7 milhões.

Evolução da Receita Líquida (R\$ mil)



Evolução da Receita Líquida (QoQ)





Depreciação

Atendendo aos pronunciamentos contábeis no que diz respeito à atribuição de valor justo às propriedades para investimento, o custo de depreciação contábil dos imóveis em nosso portfólio, que tramitava pela DRE, deixa de existir, sendo o ajuste feito única e exclusivamente através de reavaliação patrimonial de tais ativos. Os efeitos da eventual valorização ou desvalorização dos imóveis serão refletidos na conta “Ganho com Valor Justo de Propriedade para Investimento”. Vale ressaltar que do ponto de vista fiscal, a apuração do cálculo de depreciação não foi alterada. Sendo assim, para efeitos de cálculo de imposto, continuamos depreciando nossos imóveis de acordo com o prazo estabelecido pela Receita Federal.

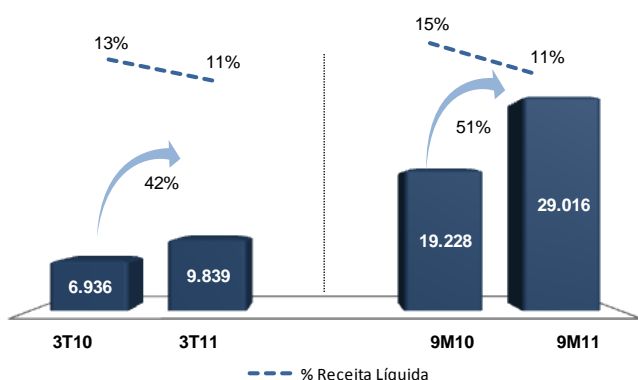
Despesas Gerais e Administrativas (ex-vacância)

Registramos despesas gerais e administrativas, excluindo despesas com vacância, no montante de R\$9,8 milhões, enquanto no 3T10, essas despesas totalizavam R\$6,9 milhões, um aumento de 42%.

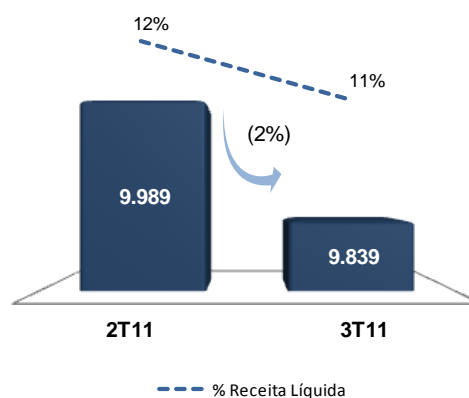
Este acréscimo decorre principalmente da inclusão de novos funcionários na Companhia, um aumento na provisão de bônus anual e nas despesas referentes ao programa de opções de ações da Companhia.

As despesas gerais e administrativas ex-vacância representavam 11% da receita líquida no 3T11, uma redução de 2 pontos percentuais do 3T10, quando representavam 13% da receita líquida. Esta diluição do custo fixo demonstra a capacidade da companhia de expandir seu portfólio sem aumentos correspondentes em seu quadro de funcionários e custos de operação.

Evolução do G&A (R\$ mil)



Evolução do G&A (QoQ)



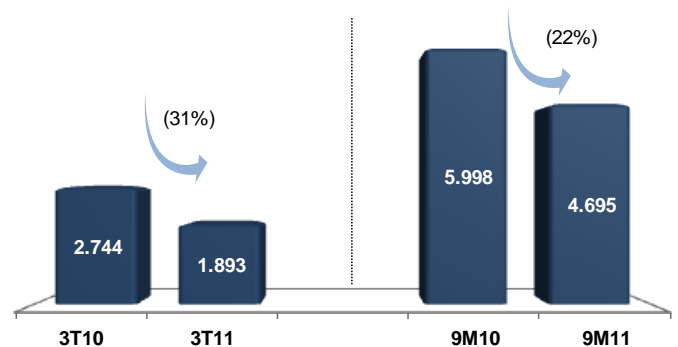


Despesas de Vacância

Nossa despesa de vacância decorre da obrigação imposta ao proprietário do imóvel de pagar o rateio dos custos, como taxa de administração imobiliária, impostos, prêmio de seguro e outras despesas extraordinárias de condomínio, caso haja áreas vagas na propriedade.

No 3T11, registramos despesas de vacância no montante de R\$1,9 milhão, enquanto no 3T10, essas despesas foram de R\$2,7 milhões, portanto, uma redução de 31% no período. Essa redução deve-se a drástica redução na nossa taxa de vacância financeira. Fechamos o 3T11 a uma taxa de 1,5%, enquanto no 3T10 a mesma esteve em 12,3%.

Evolução das Despesas de Vacância (R\$ mil)



No 3T11, houve uma **reclassificação no valor de R\$1,0 milhão** referente às despesas de vacância do Ed. Ventura, que anteriormente haviam sido lançadas como despesas operacionais.

Pós-reclassificação	3T11	2T11	Δ
Despesas Operacionais	2.277	3.369	(1.092)
Despesas de Vacância	1.893	1.413	480

Para fins de análise, se não houvesse tal reclassificação, a nossa despesa de vacância seria de 0,8 milhões, portanto, **uma redução de R\$0,6 milhão em relação ao 2T11**, quando a mesma totalizou R\$ 1,4 milhão.

Redução da Despesa de Vacância (ex. reclassificação)	
Despesas de Vacância 3T11	1.893
(-) Valor Reclassificado no 3T11 de Despesa de Vacância	(1.083)
(=) Despesas de Vacância 3T11 (ex. Reclassificação)	810
(-) Despesas de Vacância 2T11	(1.413)
(=) Redução de Despesa de Vacância no trimestre	(603)

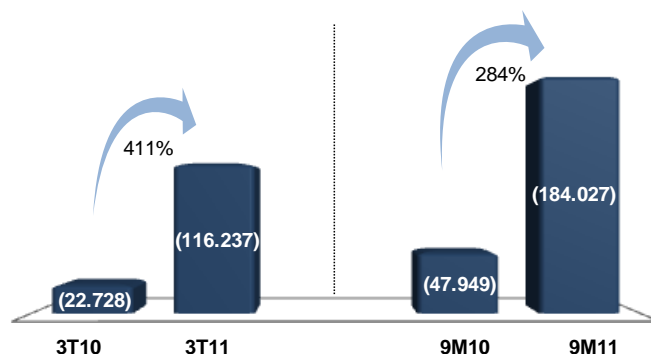


Resultado Financeiro Líquido

No 3T11, nossas despesas financeiras líquidas totalizaram R\$116,2 milhões, o que corresponde a um aumento de 411%, em relação ao 3T10, em que nosso resultado financeiro apresentou despesa líquida de R\$22,7 milhões.

Vale ressaltar que as despesas financeiras no trimestre foram fortemente influenciadas por despesas não-caixa provindas da variação cambial na contabilização dos nossos bônus perpétuos, os quais são denominados em dólares. Excluindo estes efeitos, nossas despesas financeiras líquidas totalizariam R\$ 31,2 milhões.

Resultado Financeiro Líquido (R\$ mil)

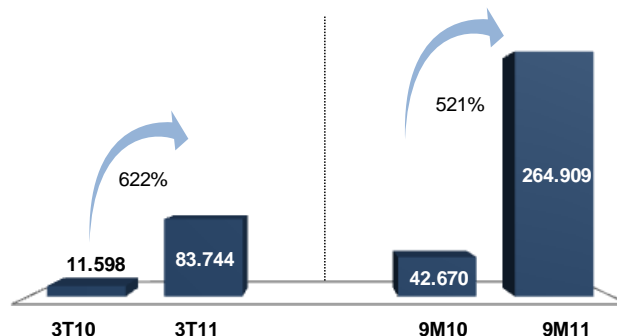


	3T11	3T10	var %	9M11	9M10	var %
Resultado Financeiro	(116.237)	(22.728)	411%	(184.027)	(47.949)	284%
Receitas Financeiras	23.029	22.625	2%	133.568	40.316	231%
Aplicações Financeiras	30.296	9.844	208%	48.897	27.155	80%
Ganhos com Derivativos	(10.794)	2.559	n/a	42.664	2.854	1395%
Variação Cambial	3.413	10.200	-67%	41.742	10.200	309%
Outros	115	22	425%	264	107	147%
Despesas Financeiras	(139.266)	(45.353)	207%	(317.595)	(88.265)	260%
Juros e Encargos Sobre Empréstimos	(58.358)	(28.607)	104%	(172.359)	(69.808)	147%
Perdas com Derivativos	7.583	(15.807)	-148%	(48.673)	(16.459)	196%
Variação Cambial	(88.414)	-	n/a	(96.361)	-	n/a
Outros	(77)	(939)	-92%	(202)	(1.998)	-90%

Lucro Líquido

Em decorrência dos fatores descritos, tivemos um lucro líquido de R\$83,7 milhões no 3T11, um aumento de 622% em comparação aos R\$11,6 milhões registrados no 3T10.

Evolução do Lucro Líquido (R\$ mil)

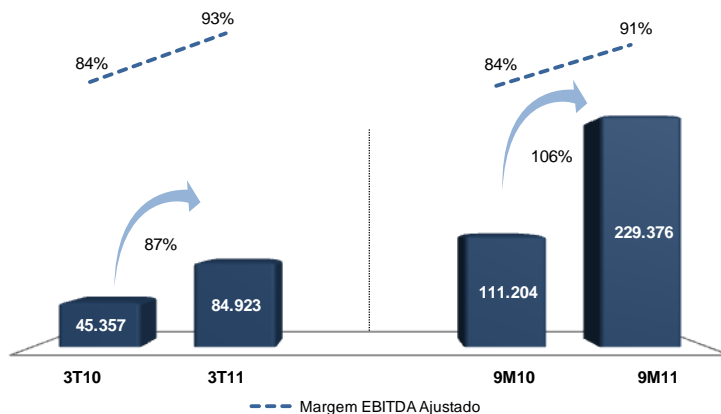




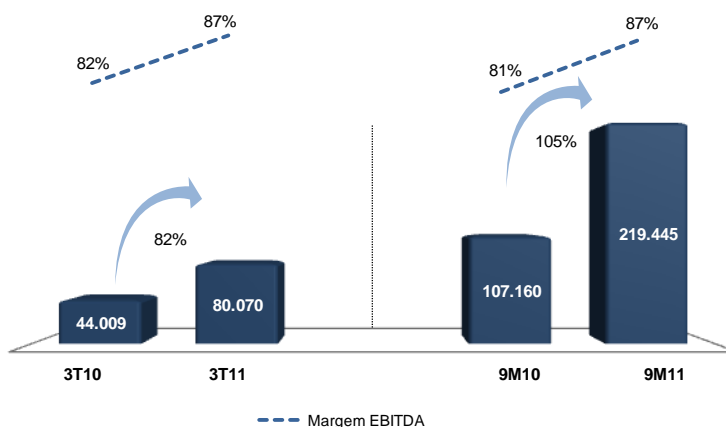
EBITDA Ajustado e EBITDA

Registramos um crescimento no EBITDA ajustado de 87%, passando de R\$45,4 milhões no 3T10 para R\$84,9 milhões no 3T11. Nossa margem EBITDA ajustada foi de 93% ao término do trimestre. Os ajustes feitos ao EBITDA foram: (i) a **exclusão** de despesas não-caixa decorrentes do programa de opções da Companhia no valor de R\$3,7 milhões; (ii) a **exclusão** da provisão de bônus no valor de R\$1,1 milhão. Considerando um EBITDA sem ajustes, o valor registrado ao final do 3T11 é de R\$80,1 milhões, com uma margem EBITDA de 87%.

Evolução do EBITDA Ajustado e Margem (R\$ mil)



Evolução do EBITDA e Margem (R\$ mil)



Composição do EBITDA Ajustado	3T11	3T10	var %	9M11	9M10	var %
Lucro/ Prejuízo do Período	83.744	4.265	1864%	264.909	42.670	521%
(+) Imposto de Renda e Contribuição Social	59.248	6.828	768%	115.553	16.147	616%
(-) Ganho com valor justo de Propriedade para Invest.	(180.268)	-	n/a	(348.209)	-	n/a
(-) Ganho na venda de Propriedade para Investimento	(480)	11.110	n/a	856	3.318	-74%
(-) Outras Receitas/Despesas Operacionais	1.589	(922)	-272%	2.308	(2.924)	-179%
(-) Resultado Financeiro	116.237	22.728	411%	184.027	47.949	284%
EBITDA	80.070	44.009	82%	219.445	107.160	105%
Margem EBITDA	87%	82%	5 p.p.	87%	81%	6 p.p.
(+) Provisão de Bonus	1.149	1.149	0%	3.447	3.447	0%
(+) Provisão de Stock Option	3.703	199	1761%	8.084	597	1254%
(-) Reversão INSS	-	-	n/a	(1.600)	-	n/a
EBITDA Ajustado	84.923	45.357	87%	229.376	111.204	106%
Margem EBITDA Ajustado	93%	84%	8 p.p.	91%	84%	7 p.p.

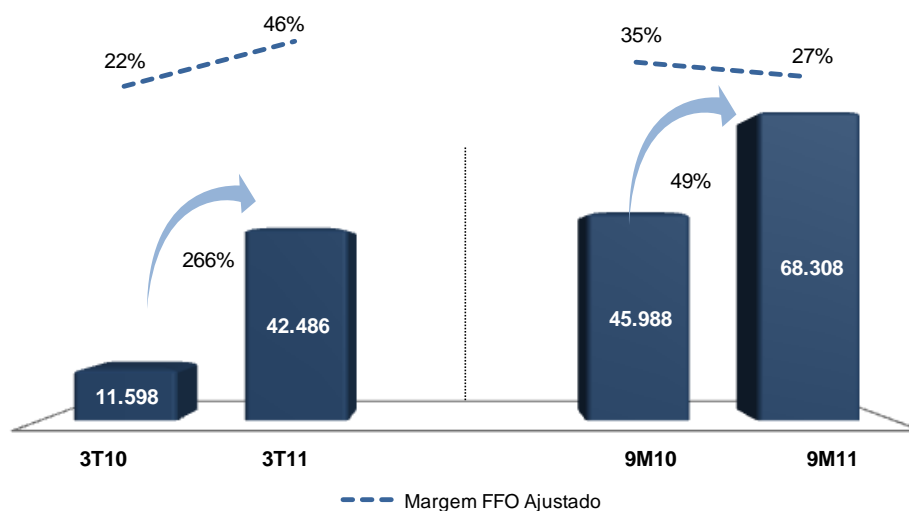


FFO Ajustado

Registramos no 3T11 um FFO Ajustado, excluindo as despesas financeiras líquidas não caixa, de R\$42,5 milhões, com uma margem FFO ajustado de 46%. Portanto, um aumento significativo em relação ao 3T10, quando, ao utilizar a mesma metodologia, o FFO ajustado totalizou R\$11,6 milhões.

Acreditamos que nossa margem FFO sofrerá um efeito positivo no ano que vem à medida que o Edifício Manchete comece a gerar receitas de locação. É importante ressaltar que a Companhia já está arcando com as despesas financeiras resultante da dívida tomada para a aquisição do imóvel, embora o mesmo ainda não esteja gerando receita. Após o término do 3T11, assinamos um contrato de locação com a Statoil Brasil Óleo e Gás Ltda, que irá ocupar 14.376,52 m² do Edifício Manchete por um prazo de 120 meses. O início da locação se dará na entrega da obra de *retrofit*, estimada para o final do 4T11.

Evolução do FFO Ajustado (R\$ mil)



Composição do FFO Ajustado	3T11	3T10	var %	9M11	9M10	var %
Lucro/ Prejuízo do Período	83.744	11.598	622%	264.909	42.670	521%
(-) Ganho na venda de Propriedade para Investimento	(480)	-	n/a	856	3.318	-74%
(-) Ganho com valor justo de Propriedade para Invest.	(180.268)	-	n/a	(348.209)	-	n/a
(+) Impostos Diferidos no Ganho com Valor Justo	54.488	-	n/a	96.133	-	n/a
(+) Custo de Bens	-	-	n/a	-	-	n/a
(+) Variação Cambial Passiva	88.414	-	n/a	96.361	-	n/a
(-) Variação Cambial Ativa	(3.413)	-	n/a	(41.742)	-	n/a
FFO Ajustado	42.486	11.598	266%	68.308	45.988	49%
Margem FFO Ajustado	46%	22%	25 p.p.	27%	35%	-8 p.p.



Endividamento e Disponibilidades

Empréstimos e Financiamentos

Endividamento Líquido	3T11	2T11	var %
Empréstimos e Financiamentos de Curto Prazo	186.751	222.535	-16%
Empréstimos e Financiamentos	114.606	111.069	3%
Bônus Perpétuos	54.360	45.763	19%
Derivativos	2.771	42.116	-93%
Obrigações por Aquisição de Propriedades para Investimento	15.013	23.588	-36%
Empréstimos e Financiamentos de Longo Prazo	1.981.595	1.887.296	5%
Empréstimos e Financiamentos	1.479.887	1.516.091	-2%
Bônus Perpétuos	501.708	371.205	35%
Dívida Bruta	2.168.346	2.109.831	3%
Caixa e Equivalentes de Caixa	1.072.533	410.464	161%
Dívida Líquida	1.095.813	1.699.367	-36%
Dívida Líquida / EBITDA Ajustado Anualizado	3,2x	5,5x	-41%
EBITDA Ajustado / Despesa Financeira Líquida*	2,7x	1,6x	65%
Duração média (anos) **	5,9	5,7	3%

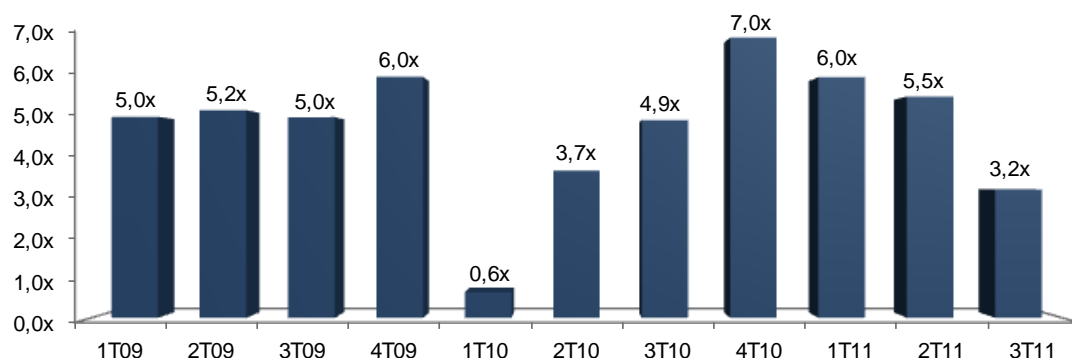
* Considerando Despesa Financeira Líquida (ex. variações não-caixa)

** Considerando amortização do perpétuo à partir de 2023

Caixa e Equivalentes de Caixa

Nosso saldo em caixa sofreu um aumento expressivo no período, devido principalmente à oferta pública de ações realizada em junho deste ano, quando a Companhia levantou R\$675,3 milhões em recursos líquidos, destinado principalmente para aquisições de imóveis comerciais.

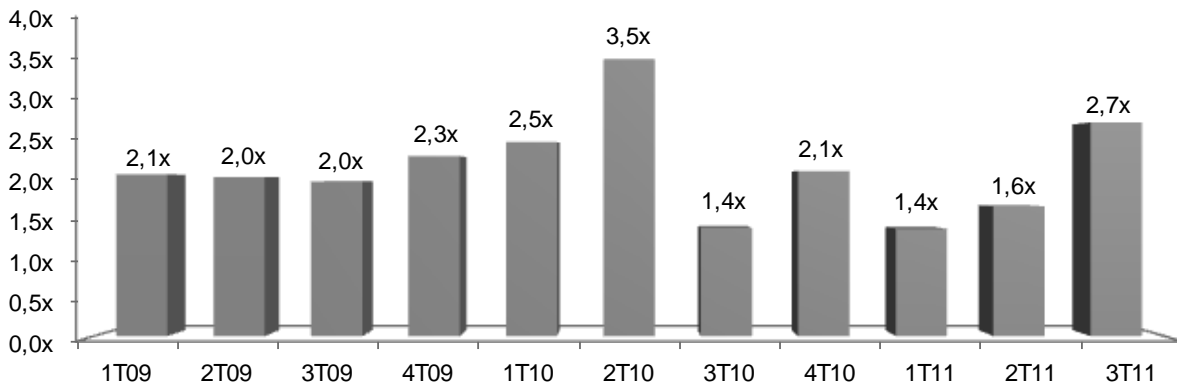
Dívida Líquida/ EBITDA ajustado



No 3T11, o índice de Dívida Líquida sobre o EBITDA ajustado totalizou 3,2x, uma redução do índice do 2T11 também decorrente do caixa levantado na oferta de ações de junho deste ano. O índice também foi afetado pelo aumento no EBITDA ajustado da Companhia, que começa a refletir o seu real potencial à medida que locamos os imóveis vagos que compramos no ano passado.

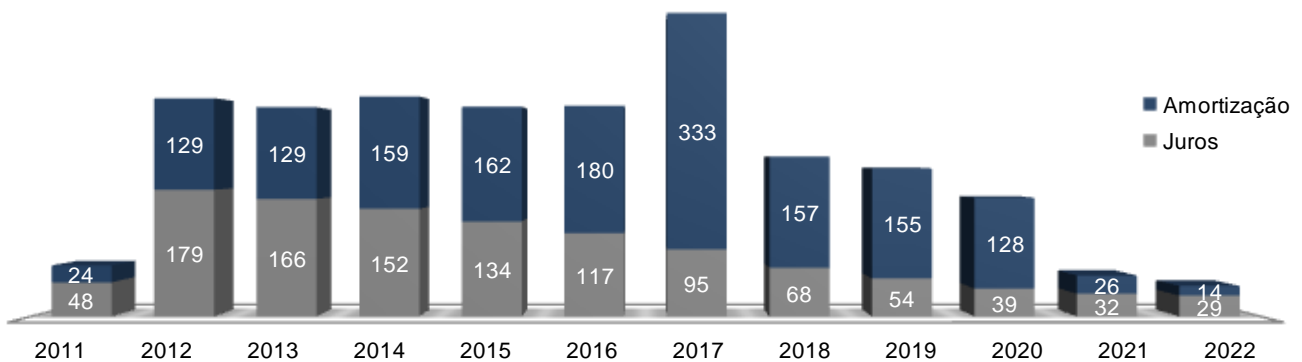


EBITDA Ajustado/ Despesa Financeira Líquida



No 3T11, registramos uma cobertura do serviço da dívida (EBITDA Ajustado/ Despesa Financeira Líquida) equivalente a 2,7x, **excluindo o efeito da despesa financeira líquida não-caixa decorrente da variação cambial.**

Cronograma de Serviço da Dívida (R\$ milhões)



A Companhia possui um cronograma de serviço de dívida bastante confortável, com dívidas de longo prazo e custo compatível com os retornos proporcionados pelas locações auferidas dos nossos imóveis, a fim de mitigar ao máximo qualquer risco de refinanciamento. Buscamos estruturar nossas aquisições de forma a possibilitar o autofinanciamento dos imóveis por nós adquiridos, ou seja, as receitas de locação conseguem cobrir integralmente parcelas dos financiamentos, inclusive o pagamento de juros e a amortização da dívida.

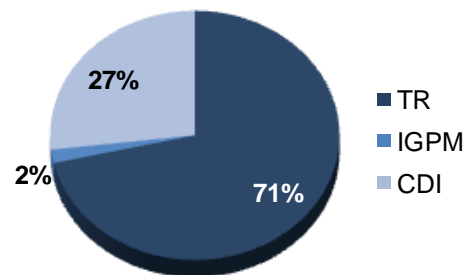


Empréstimos e Financiamentos

Devida a alta geração de caixa operacional do nosso negócio, não tomamos capital de giro para financiar a operação da Companhia.

Aproximadamente 71% da nossa dívida está atrelada à Taxa Referencial – TR. Acreditamos que esta estrutura de financiamento permite que financemos nossas aquisições de forma mais competitiva frente a alternativas de mercado.

Índices de Reajuste da Dívida



Financiamento para Aquisição	Instituição	Índice	Cupom	Prazo	Vencimento	Saldo 3T11	Saldo 2T11
Icomap	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	8,84%	120 meses	16/04/17	10.488	10.792
BP Itapevi	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	27.598	28.112
Piraporinha	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	10.615	10.812
Jundiaí	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	42.141	42.924
Alphaville	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	18.576	18.921
Panamérica Park	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	25/05/17	40.095	40.418
Plaza Centenário	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	25/05/17	5.058	5.157
Henrique Schaumann	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/10/17	29.047	29.177
Bolsa RJ	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	10.743	10.999
Galpão Ind. Araucária	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	9.645	9.874
Glória	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/07/17	21.750	21.979
Joaquim Floriano	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	8.988	9.045
Paulista Park	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	2.030	2.036
Paulista Plaza	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	7.820	7.845
Isabela	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	2.327	2.342
Olympic	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	4.120	4.133
Midas	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	2.931	2.950
Network	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	690	694
Number One	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	1.838	1.844
Celebration	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	17.302	17.412
Athenas	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	13.613	13.723
Raja Hills	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	13.540	13.637
Ed. Comercial Indaiatuba	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	25.465	25.647
Sylvio Fraga	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	16.244	16.360
MV9	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	21.896	22.053
Galpão Industrial Paraná	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	16.938	16.465
Jandira I & II	Itaú BBA/ Unibanco	CDI	1,28%	120 meses	17/08/17	32.098	32.542
Ed. Vargas	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/09/17	11.454	11.713
São Pedro	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/09/17	10.046	10.078
São José & Santo Antônio	Brazilian Finance	IGPM	6,00%	120 meses	17/01/18	26.555	26.893
Souza Aranha	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	155 meses	17/01/21	4.014	4.064
Cond. Ind. São José dos Campos	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/01/18	23.786	24.318
Cond. Ind. Itapevi	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	08/04/18	11.588	11.770
DP Louveira I & II	Santander	TR	10,50%	116 meses	04/08/19	105.924	121.657
Galpão Ind. Sorocaba	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	156 meses	04/09/21	8.472	8.555
BBP	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,00%	144 meses	07/07/22	81.252	81.439
CD Castelo	Bradesco	TR	11,00%	99 meses	27/02/18	34.410	35.177
TNU	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,00%	144 meses	07/07/22	63.582	63.729
Alexandre Dumas	Santander	TR	10,50%	120 meses	05/03/20	14.869	15.074
DP Araucária	Santander	TR	10,50%	120 meses	13/04/20	37.318	37.827
Ovidor 107	Bradesco	TR	10,50%	120 meses	12/05/20	18.694	18.949
DP Louveira 3, 4	Santander	TR	10,00%	120 meses	13/06/20	53.869	54.599
DP Louveira 5, 6	Santander	TR	10,00%	120 meses	13/06/20	48.505	49.162
DP Louveira 8, 9	Bradesco	TR	10,50%	120 meses	12/09/20	88.529	89.904
RB 115	Santander	TR	10,30%	120 meses	16/12/20	64.263	65.031
Ed. Jacarandá	Santander	TR	10,30%	120 meses	16/12/20	113.387	114.741
Manchete	Santander	TR	10,30%	120 meses	16/12/20	131.525	133.095
FII CPII	Bradesco	TR	10,34%	120 meses	31/01/21	228.855	231.491
Subtotal Dívida Local						1.594.494	1.627.160
Bônus Perpétuo *	-	CDI	113,65%	Perpétuo	-	541.188	459.083
Total						2.135.682	2.086.242

* Índice CDI refere-se ao SWAP cujo cupom foi ponderado ao tamanho da emissão



INDICADORES OPERACIONAIS

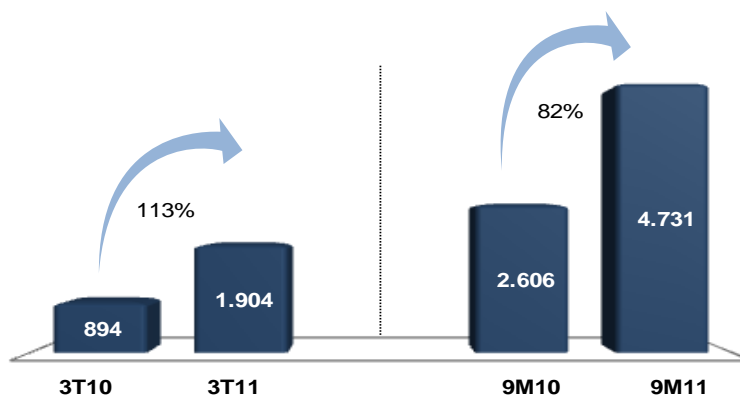
Administração de Propriedades

Consideramos fundamental para a nossa operação a administração proativa dos imóveis que detemos em nosso portfólio. Através da BRPR A Administradora de Ativos Imobiliários Ltda., subsidiária integralmente detida pela BR Properties, focamos na valorização dos ativos, na redução de custos de operação e na exploração de rendas acessórias, tais como receitas de estacionamento e prestação de serviços aos locatários.

Receitas BRPR A

Ao término do 3T11, a BRPR A obteve receita de R\$1,9 milhão, ou 2% da receita bruta consolidada obtida pela BR Properties. O resultado representou um aumento de 113% em relação ao ano anterior, no qual a receita da BRPR A registrou R\$0,9 milhões.

Evolução Receita BRPR A (R\$ mil)



Propriedades Administradas

Entre o período do 3T10 e 3T11, o número de propriedades administradas pela nossa subsidiária BRPR A manteve-se estável, com 29 propriedades.

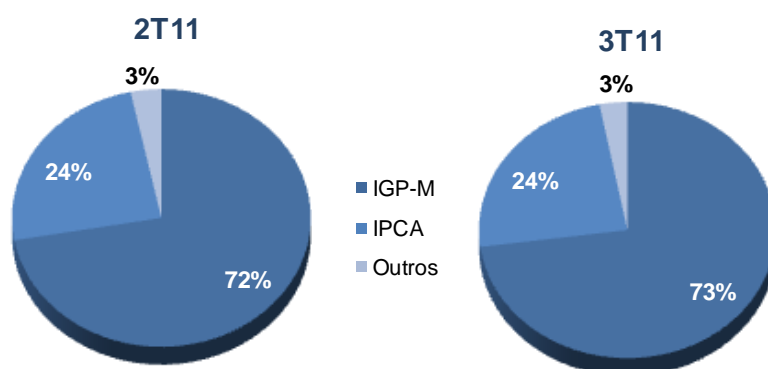
Propriedades Administradas	Nº	ABL
Athenas	1	6.718
Gloria	1	8.436
Henrique Schaumann	1	14.125
Joaquim Floriano	1	3.899
Mairynk Veiga (MV9)	1	12.511
Santo Antonio	1	5.017
São José	1	5.080
Icomap	1	9.164
Vargas	1	14.809
Panamerica Park	9	45.020
Ouvidor	1	6.284
Jacarandá	1	31.954
BP Jundiá	1	53.343
Cond. Indl. São José dos Campos	1	73.382
BP Jandira	2	34.304
BP Itapevi	1	33.526
TNU	1	27.931
RB 115	1	11.516
Plaza Centenário	1	3.366
Indaiatuba	1	11.335
TOTAL	29	411.720



Locações

Consideramos como diferencial competitivo fundamental a nossa capacidade de prospectar e atrair novos locatários, sempre mantendo nossos níveis de vacância historicamente baixos. Para isso temos um departamento responsável exclusivamente pelo acompanhamento de nossos contratos de locação, o que nos possibilita antecipar eventuais movimentos de vacância dentro de nosso portfólio e iniciar os trabalhos de re-locação dos imóveis com antecedência.

Índices de Reajuste de Aluguéis



Leasing Spreads

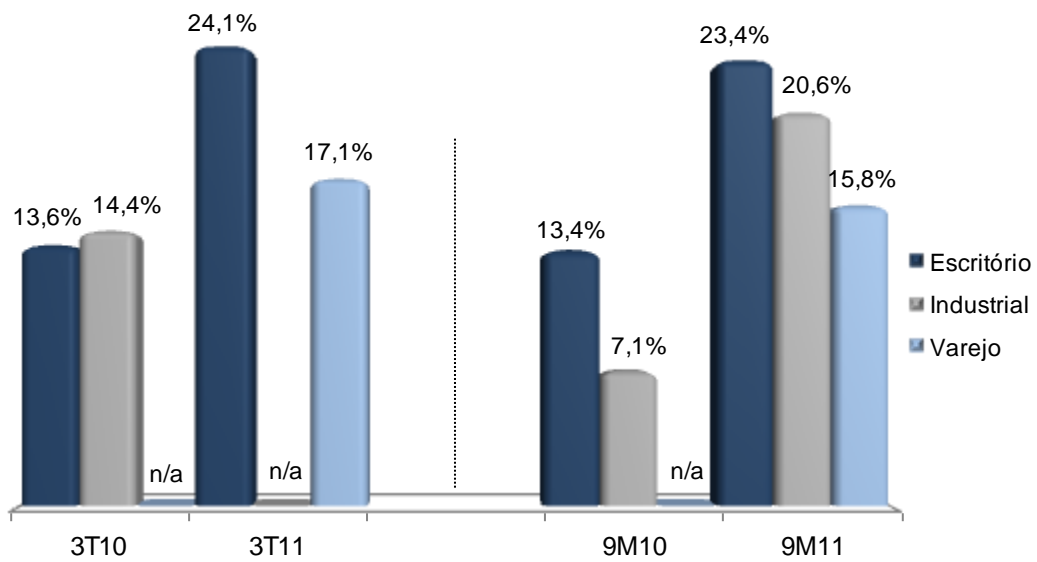
Nosso *Leasing Spread*, o ganho real atingido nas renovações, revisões dos contratos existentes ou novas locações de áreas vagas apresentou crescimento expressivo quando comparados aos respectivos períodos no ano anterior. Este aumento decorreu em grande parte dos esforços de nosso departamento de locações, amparado na elevada demanda por espaços comerciais.

Leasing Spread - Revisões*	3T11	3T10	var %	9M11	9M10	var %
Leasing Spread - Escritórios	24,1%	13,6%	77%	23,4%	13,4%	75%
Leasing Spread - Galpões	0,0%	14,4%	-100%	20,6%	7,1%	192%
Leasing Spread - Varejo	17,1%	-	n/a	15,8%	-	n/a
Área Revisões - Escritórios (m²)	26.099	2.545	925%	50.104	3.490	1336%
Área Revisões - Galpões (m²)	783	1.107	-29%	15.581	17.899	-13%
Área Revisões - Varejo (m²)	4	-	n/a	97.435	-	n/a
Leasing Spread - Novas Locações*	3T11	3T10	var %	9M11	9M10	var %
Leasing Spread - Escritórios	12,0%	6,6%	82%	14,6%	7,7%	89%
Leasing Spread - Galpões	-	13,7%	-100%	15,6%	13,6%	15%
Leasing Spread - Varejo	-	-	n/a	-	-	n/a
Área Locada - Escritórios (m²)	1.257	7.330	-83%	27.043	24.955	8%
Área Locada - Galpões (m²)	-	19.752	-100%	18.019	26.919	-33%
Área Locada - Varejo (m²)	-	-	n/a	-	-	n/a

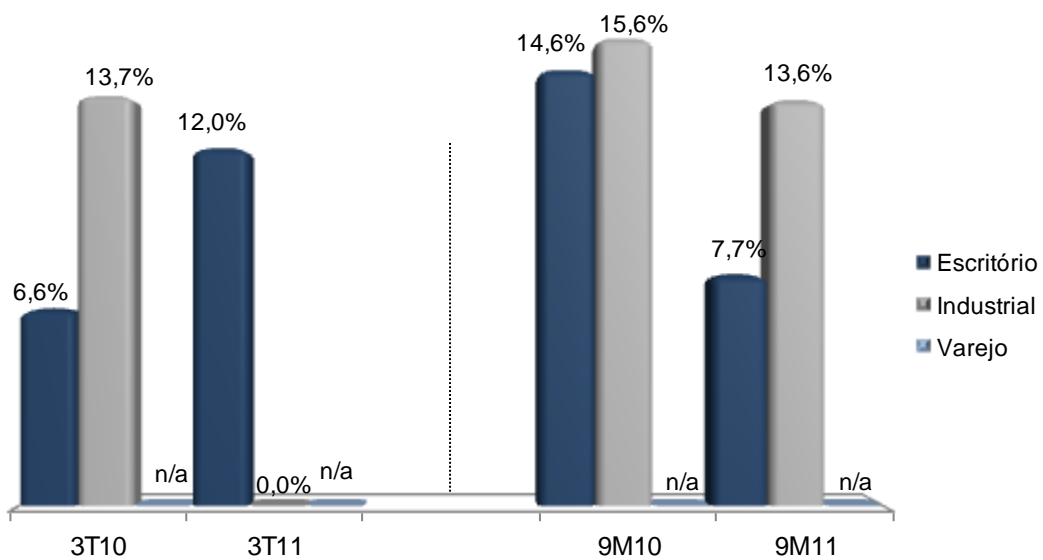
* Leasing spreads são líquidos de inflação



Revisões



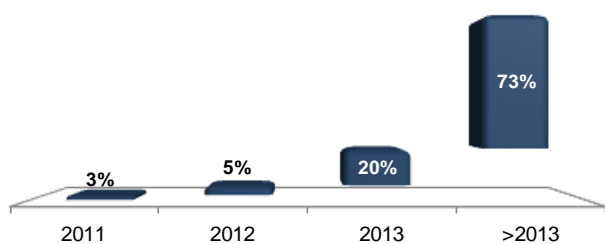
Novas Locações



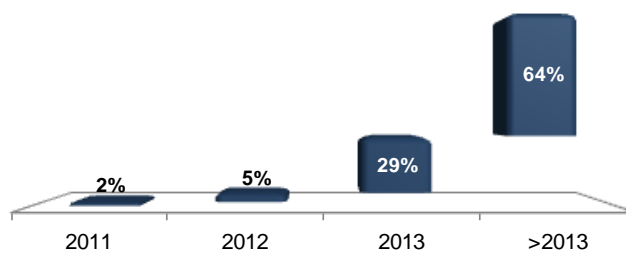


Cronograma de Vencimento dos Contratos de Locação

Receita (%)

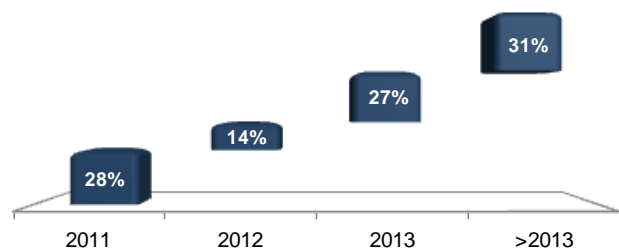


Área Bruta Locável (%)

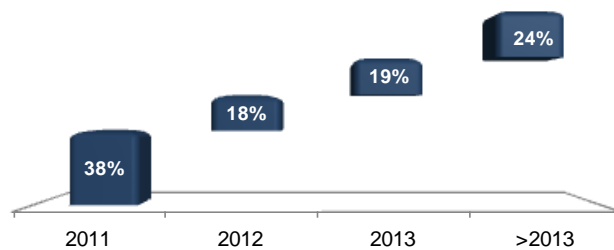


Cronograma de Revisão a cada 3 anos de aniversário dos contratos de locação

Receita (%)



Área Bruta Locável (%)





Aluguel Médio por m²

Propriedade	Cidade	Região (CBRE)	ABL Próprio (m ²)	Aluguel/ m ² 1T11	Aluguel/ m ² 2T11	Aluguel/ m ² 3T11	var % 2T11 x 3T11
Plaza Centenário	Curitiba	n/a	3.366	R\$ 28,74	R\$ 28,74	R\$ 28,74	0,0%
Panamérica Park	São Paulo	Marginal	18.667	R\$ 38,85	R\$ 40,59	R\$ 42,05	3,6%
Glória	Rio de Janeiro	Centro	8.436	R\$ 44,94	R\$ 56,62	R\$ 56,62	0,0%
Alphaville	Barueri	Alphaville	9.292	R\$ 40,88	R\$ 40,88	R\$ 40,88	0,0%
Bolsa RJ	Rio de Janeiro	Centro	3.224	R\$ 81,95	R\$ 81,95	R\$ 81,95	0,0%
Midas	São Paulo	Jardins	1.200	R\$ 46,71	R\$ 44,90	R\$ 52,43	16,8%
Network Empresarial	São Paulo	Jardins	231	R\$ 56,50	R\$ 56,50	R\$ 56,50	0,0%
Number One	São Paulo	Jardins	363	R\$ 57,67	R\$ 57,82	R\$ 62,25	7,7%
Olympic Tower	São Paulo	Jardins	1.795	R\$ 57,48	R\$ 58,51	R\$ 64,43	10,1%
Paulista Park	São Paulo	Paulista	784	R\$ 57,09	R\$ 58,61	R\$ 62,25	6,2%
Paulista Plaza	São Paulo	Paulista	2.577	R\$ 59,78	R\$ 60,24	R\$ 61,95	2,8%
Celebration	São Paulo	Jardins	5.590	R\$ 66,65	R\$ 66,65	R\$ 75,12	12,7%
Icomap	Rio de Janeiro	Centro	9.164	R\$ 35,07	R\$ 37,13	R\$ 49,05	32,1%
São Pedro	São Paulo	Marginal	3.575	R\$ 56,49	R\$ 60,18	R\$ 60,18	0,0%
Vargas	Rio de Janeiro	Centro	14.809	R\$ 30,11	R\$ 30,74	R\$ 31,24	1,6%
Henrique Schaumann	São Paulo	Outros	14.125	R\$ 39,93	R\$ 39,93	R\$ 45,45	13,8%
Raja Hills	Belo Horizonte	n/a	7.534	R\$ 38,46	R\$ 38,48	R\$ 39,64	3,0%
MV9	Rio de Janeiro	Centro	14.572	R\$ 26,87	R\$ 26,87	R\$ 34,17	27,2%
Ed. Comercial Indaiatuba	Indaiatuba	Outros	11.335	R\$ 37,40	R\$ 38,41	R\$ 38,41	0,0%
Sylvio Fraga	Rio de Janeiro	Zona Sul	2.153	R\$ 125,91	R\$ 139,70	R\$ 139,70	0,0%
Santo Antônio	São Paulo	Marginal	5.017	R\$ 47,71	R\$ 50,10	R\$ 50,10	0,0%
São José	São Paulo	Marginal	5.080	R\$ 45,61	R\$ 56,44	R\$ 56,44	0,0%
Souza Aranha	São Paulo	Marginal	2.329	R\$ 66,84	R\$ 66,84	R\$ 66,84	0,0%
Alexandre Dumas	São Paulo	Marginal	6.889	R\$ 50,99	R\$ 50,99	R\$ 63,71	24,9%
Ouvidor 107	Rio de Janeiro	Centro	6.284	R\$ 69,42	R\$ 70,57	R\$ 75,49	7,0%
TNU	São Paulo	Marginal	27.931	R\$ 64,45	R\$ 67,00	R\$ 68,00	1,5%
CBOP - Ed. Jacarandá	Barueri	Alphaville	31.954	R\$ 56,78	R\$ 57,04	R\$ 57,04	0,0%
RB 115	Rio de Janeiro	Centro	11.516	R\$ 94,41	R\$ 95,39	R\$ 95,39	0,0%
Ed. Manchete	Rio de Janeiro	Flamengo	27.658	n/a	n/a	n/a	n/a
Ed. Ventura - Torre Oeste	Rio de Janeiro	Centro	21.493	R\$ 141,65	R\$ 154,74	R\$ 155,03	0,2%
Ed. Santa Catarina	São Paulo	Paulista	4.257	R\$ 108,40	R\$ 108,40	R\$ 110,58	2,0%
Cetenco Plaza	São Paulo	Paulista	7.472	R\$ 68,42	R\$ 69,16	R\$ 69,40	0,3%
Alphaville - Araguaia	Barueri	Alphaville	8.084	R\$ 33,00	R\$ 33,00	R\$ 38,35	16,2%
Call Center Conexão	São Paulo	Centro	1.448	R\$ 15,84	R\$ 15,84	R\$ 17,11	8,0%
Sub-total Escritório			300.205	R\$ 53,11	R\$ 55,33	R\$ 57,40	3,7%
BP Jundiá	Jundiá	Jundiá	53.343	R\$ 14,88	R\$ 15,61	R\$ 15,77	1,0%
BP Itapeví	Itapeví	Barueri	33.526	R\$ 15,63	R\$ 16,11	R\$ 16,47	2,2%
Jandira I (Vetco)	Barueri	Barueri	16.314	R\$ 41,60	R\$ 41,60	R\$ 41,60	0,0%
Jandira II (Interfile)	Barueri	Barueri	17.990	R\$ 14,70	R\$ 15,66	R\$ 15,66	0,0%
Galpão Ind. Paraná (Coveright)	São José dos Pinhais	n/a	7.748	R\$ 33,14	R\$ 33,14	R\$ 33,14	0,0%
Galpão Ind. Araucária (Interbox)	Araucária	n/a	6.462	R\$ 12,33	R\$ 12,33	R\$ 12,33	0,0%
Cond. Ind. São José dos Campos	São José dos Campos	Vale do Paraíba	73.382	R\$ 9,55	R\$ 9,63	R\$ 10,44	8,4%
Galpão Itapeví (Trisoft)	Itapeví	Barueri	15.500	R\$ 13,64	R\$ 15,09	R\$ 15,09	0,0%
Galpão Sorocaba (Tecsis)	Sorocaba	Sorocaba	14.797	R\$ 13,38	R\$ 13,38	R\$ 13,38	0,0%
CD Castelo	Itapeví	Barueri	73.681	R\$ 17,14	R\$ 17,19	R\$ 17,19	0,0%
DP Louveira I	Louveira	Grande Campinas	138.095	R\$ 14,83	R\$ 14,83	R\$ 16,13	8,8%
DP Louveira II	Louveira	Grande Campinas	6.503	R\$ 16,01	R\$ 16,01	R\$ 17,39	8,6%
DP Araucária	Araucária	n/a	42.697	R\$ 18,37	R\$ 18,37	R\$ 18,37	0,0%
BBP - CEA - Cristal	Atibaia	Atibaia	6.453	R\$ 23,71	R\$ 23,71	R\$ 25,61	8,0%
BBP - Barão de Mauá - Beethoven	Atibaia	Atibaia	3.919	R\$ 18,95	R\$ 18,95	R\$ 21,35	12,7%
BBP - Barão de Mauá - Brahms	Atibaia	Atibaia	6.317	R\$ 15,17	R\$ 15,93	R\$ 16,40	3,0%
BBP - Barão de Mauá - Fernando Pessoa	Atibaia	Atibaia	28.026	R\$ 18,72	R\$ 18,72	R\$ 18,72	0,0%
BBP - Barão de Mauá - Mozart	Atibaia	Atibaia	14.467	R\$ 18,16	R\$ 18,77	R\$ 19,17	2,1%
DP Louveira 3 e 4	Louveira	Grande Campinas	49.684	R\$ 20,11	R\$ 20,11	R\$ 20,11	0,0%
DP Louveira 5 e 6	Louveira	Grande Campinas	56.622	R\$ 15,75	R\$ 15,75	R\$ 15,75	0,0%
DP Louveira 8 e 9	Louveira	Grande Campinas	88.643	R\$ 18,08	R\$ 18,13	R\$ 19,35	6,7%
BBP - CEA - Topázio	Atibaia	Atibaia	12.923	R\$ 16,89	R\$ 18,30	R\$ 18,60	1,6%
Sub-total Industrial			767.093	R\$ 16,59	R\$ 16,78	R\$ 17,31	3,2%
Paço do Ouvidor	Rio de Janeiro	n/a	2.171	R\$ 83,36	R\$ 85,11	R\$ 88,76	4,3%
Portfolio C&A	Diversos	n/a	98.714	R\$ 26,83	R\$ 32,42	R\$ 32,42	0,0%
Sub-total Varejo			100.885	R\$ 28,05	R\$ 33,55	R\$ 33,63	0,2%
Total				1.168.183			



Relatório Market View – CB Richard Ellis

A consultoria imobiliária CB Richard Ellis divulga trimestralmente seu relatório Market View, que contém informações do mercado de escritórios de São Paulo e do Rio de Janeiro, bem como do mercado industrial do estado de São Paulo.

Vale ressaltar que todos os dados abaixo foram extraídos do relatório mencionado acima, e não contém estimativas, medições, ou opiniões por parte da BR Properties e seus profissionais. O relatório é disponibilizado gratuitamente no site da CB Richard Ellis Brasil.

Mercado de Escritórios – São Paulo

Subregiões	Estoque Total (m ²)	Taxa de Vacância	Absorção bruta (m ²)	Novo Estoque (m ²)	Média de preços pedidos de locação (classe A) R\$/m ² /mês
Centro	362.400	2,1%	2.400	-	R\$ 15 - R\$ 50*
Paulista	1.023.300	3,8%	18.700	-	R\$ 75 - R\$ 125
Jardins	1.007.600	1,5%	44.400	17.000	R\$ 90 - R\$ 170
Marginal	2.270.200	5,9%	103.100	41.000	R\$ 45 - R\$ 130
Outros	1.321.600	4,1%	7.500	-	R\$ 50 - R\$ 70
Mercado Geral	5.985.100	4,2%	176.100	58.000	R\$ 45 - R\$ 170
Alphaville - Araguaia	472.200	20,3%	20.100	34.900	R\$ 30 - R\$ 65

* Faixa de preço pedido para os melhores prédios da região

Fonte: CBRE 2T11 Market View Report

Mercado de Escritórios – Rio de Janeiro

Subregiões	Estoque Total (m ²)	Taxa de Vacância	Absorção bruta (m ²)	Novo Estoque (m ²)	Média de preços pedidos de locação (classe A) R\$/m ² /mês
Centro	1.794.100	1,6%	39.400	18.700	R\$ 115 - R\$ 180
Botafogo	352.500	1,2%	6.200	-	R\$ 115 - R\$ 160
Flamengo	51.500	0,0%	1.200	-	R\$ 100 - R\$ 185
Barra da Tijuca	358.100	12,4%	15.500	14.600	R\$ 80 - R\$ 120
Zona Sul	144.500	1,8%	10.800	-	R\$ 150 - R\$ 250
Outros	148.700	4,1%	4.000	-	R\$ 60 - R\$ 100
Mercado Geral	2.849.400	3,0%	77.100	33.300	R\$ 60 - R\$ 250

Fonte: CBRE 2T11 Market View Report

Mercado Industrial – Estado de São Paulo

Subregiões	Estoque Total (m ²)	Taxa de Vacância	Absorção bruta (m ²)	Novo Estoque (m ²)	Média de preços pedidos de locação (classe A) R\$/m ² /mês
ABCD *	129.000	0,0%	-	-	R\$ 12 - R\$ 18
Atibaia *	129.100	14,7%	-	12.700	R\$ 20 - R\$ 23
Barueri	437.200	5,1%	19.100	-	R\$ 21 - R\$ 27
Cajamar *	482.800	3,2%	57.300	70.000	R\$ 21 - R\$ 24
Cotia/ Embu *	304.600	0,5%	-	-	R\$ 18 - R\$ 22
Grande Campinas	1.464.900	6,7%	9.600	39.000	R\$ 16 - R\$ 28
Guarulhos/ Bom Sucesso *	183.700	19,3%	2.600	38.100	R\$ 18 - R\$ 24
Jundiaí/ Itupeva *	487.500	8,6%	54.300	23.400	R\$ 13 - R\$ 19
São Paulo	560.800	1,9%	52.600	54.700	R\$ 21 - R\$ 25
Sorocaba/ Alumínio *	107.200	5,5%	36.800	-	R\$ 16 - R\$ 20
Vale do Paraíba *	241.800	16,8%	750	-	R\$ 14 - R\$ 17
Mercado Geral	4.528.600	6,4%	233.050	237.900	R\$ 12 - R\$ 28

* Oito regiões que faziam parte da região "São Paulo Outros"

Fonte: CBRE 2T11 Market View Report

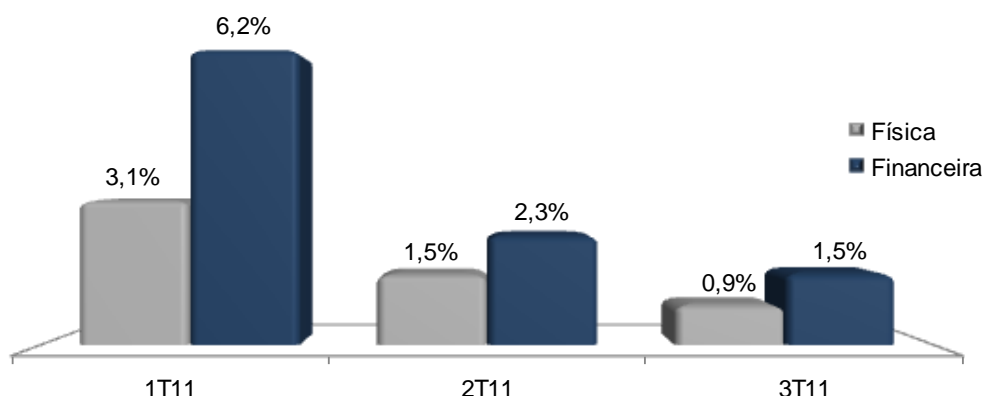


Vacância do Portfólio

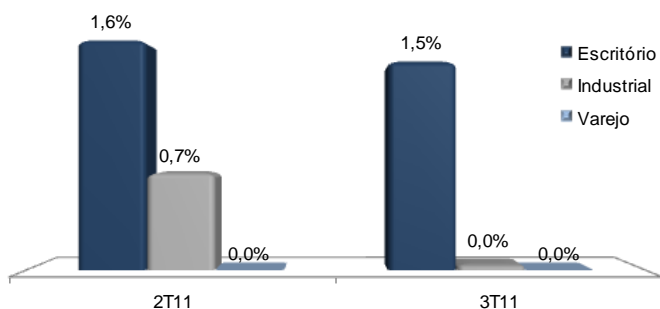
Ao estimar o percentual de vacância de nosso portfólio, utilizamos duas métricas distintas, a vacância física e a financeira. A vacância física é mensurada utilizando o total de áreas vagas do portfólio dividido pela ABL total do portfólio. Apesar de a métrica ser relevante para a companhia, ela não reflete fielmente a perda de receita gerada pela vacância, pois não considera o valor de aluguel por m² que poderia ser cobrado em tais áreas. A vacância financeira é utilizada justamente para sanar tal distorção. Multiplicando-se o valor de aluguel por m² que poderia ser cobrado pelas respectivas áreas vagas, e posteriormente dividindo-se este resultado pelo valor potencial de aluguel mensal da propriedade como um todo, mensura-se o percentual de receita mensal que foi perdida devida a vacância do portfólio.

Ao final do 3T11, nossa vacância financeira foi de 1,5%, uma queda de 35% em relação à taxa registrada no trimestre anterior. Para este cálculo, não foram levadas em consideração as áreas vagas do Ed. Manchete, pois este imóvel encontrava-se em processo de *retrofit* ao final do 3T11, e, portanto, não possuía condições para ocupação e nem potencial de geração de receita.

Evolução da Vacância



Vacância Financeira por Segmento



Vacância por Imóvel – 3T11

Vacância por Imóvel 3T11

Imóvel	Tipo	Financeira	Física
CBOP - Jacarandá	Escritório	1,3%	0,7%
Ventura II	Escritório	0,1%	0,0%
Total Escritório		1,5%	0,8%
BP Jundiá	Industrial	0,0%	0,1%
Total Industrial		0,0%	0,1%
Total Portfólio		1,5%	0,9%



PORTFÓLIO

Atualmente possuímos 91 imóveis, localizados principalmente nas regiões metropolitanas do país, que em conjunto, totalizam 1.168.183 m². Nosso portfólio é bastante diversificado em termos de localização e perfil do usuário, o que acreditamos mitigar os riscos operacionais e financeiros aos quais estamos expostos.

Propriedade	Tipo	Cidade	Estado	Data Aquisição	Nº de Imóveis	ABL Próprio (m ²)	Vacância Física	Participação no Imóvel
Plaza Centenário	Escritório	Curitiba	PR	25/05/07	1	3.366	0%	100%
Panamérica Park	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	4	18.667	0%	100%
Glória	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	17/07/07	1	8.436	0%	100%
Alphaville	Escritório	Barueri	SP	31/07/07	1	9.292	0%	100%
Bolsa RJ	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	27/08/07	1	3.224	0%	21%
Midas	Escritório	São Paulo	SP	31/08/07	1	1.200	0%	23%
Network Empresarial	Escritório	São Paulo	SP	31/08/07	1	231	0%	4%
Number One	Escritório	São Paulo	SP	31/08/07	1	363	0%	12%
Olympic Tower	Escritório	São Paulo	SP	31/08/07	1	1.795	0%	33%
Paulista Park	Escritório	São Paulo	SP	31/08/07	1	784	0%	25%
Paulista Plaza	Escritório	São Paulo	SP	31/08/07	1	2.577	0%	34%
Celebration	Escritório	São Paulo	SP	03/09/07	1	5.590	0%	100%
Icomap	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	12/09/07	1	9.164	0%	100%
São Pedro	Escritório	São Paulo	SP	28/09/07	1	3.575	0%	100%
Vargas	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	28/09/07	1	14.809	0%	100%
Henrique Schaumann	Escritório	São Paulo	SP	14/11/07	1	14.125	0%	100%
Raja Hills	Escritório	Belo Horizonte	MG	20/12/07	1	7.534	0%	70%
MV9	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	20/12/07	1	14.572	0%	100%
Ed. Comercial Indaiatuba	Escritório	Indaiatuba	SP	20/12/07	1	11.335	0%	100%
Sylvio Fraga	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	20/12/07	1	2.153	0%	85%
Santo Antônio	Escritório	São Paulo	SP	17/01/08	1	5.017	0%	100%
São José	Escritório	São Paulo	SP	17/01/08	1	5.080	0%	100%
Souza Aranha	Escritório	São Paulo	SP	31/01/08	1	2.329	0%	100%
Alexandre Dumas	Escritório	São Paulo	SP	03/12/09	1	6.889	0%	100%
Ouvidor 107	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	10/12/09	1	6.284	0%	100%
TNU	Escritório	São Paulo	SP	16/03/10	1	27.931	0%	100%
CBOP - Ed. Jacarandá	Escritório	Barueri	SP	12/04/10	1	31.954	26%	100%
RB 115	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	02/06/10	1	11.516	0%	90%
Ed. Manchete	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	30/06/10	1	27.658	0%	100%
Ed. Ventura II	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	12/08/10	1	21.493	1%	41%
Ed. Santa Catarina	Escritório	São Paulo	SP	29/12/10	1	4.257	0%	26%
Cetenco Plaza	Escritório	São Paulo	SP	29/12/10	1	7.472	0%	23%
Alphaville - Araguaia	Escritório	Barueri	SP	29/12/10	1	8.084	0%	100%
Call Center Conexão	Escritório	São Paulo	SP	29/12/10	1	1.448	0%	100%
Sub-total Escritório					37	300.205		
BP Jundiá	Industrial	Jundiá	SP	31/07/07	1	53.343	2%	100%
BP Itapeví	Industrial	Itapeví	SP	31/07/07	1	33.526	0%	100%
Jandira I (Vetco)	Industrial	Barueri	SP	31/07/07	1	16.314	0%	100%
Jandira II (Interfile)	Industrial	Barueri	SP	31/07/07	1	17.990	0%	100%
Galpão Ind. Paraná (Coveright)	Industrial	São José dos Pinhais	PR	20/12/07	1	7.748	0%	100%
Galpão Ind. Araucária (Interbox)	Industrial	Araucária	PR	31/01/08	1	6.462	0%	100%
Cond. Ind. São José dos Campos	Industrial	São José dos Campos	SP	18/02/08	1	73.382	0%	100%
Galpão Itapeví (Trisoft)	Industrial	Itapeví	SP	08/05/08	1	15.500	0%	100%
Galpão Sorocaba (Tecsis)	Industrial	Sorocaba	SP	04/08/08	1	14.797	0%	100%
CD Castelo	Industrial	Itapeví	SP	02/10/09	1	73.681	0%	100%
DP Louveira I	Industrial	Louveira	SP	30/12/09	1	138.095	0%	100%
DP Louveira II	Industrial	Louveira	SP	30/12/09	1	6.503	0%	100%
DP Araucária	Industrial	Araucária	PR	22/01/10	1	42.697	0%	100%
BBP - CEA - Cristal	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	1	6.453	0%	100%
BBP - Barão de Mauá - Beethoven	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	1	3.919	0%	100%
BBP - Barão de Mauá - Brahms	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	1	6.317	0%	100%
BBP - Barão de Mauá - Fernando Pessoa	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	1	28.026	0%	100%
BBP - Barão de Mauá - Mozart	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	1	14.467	0%	100%
DP Louveira 3 e 4	Industrial	Louveira	SP	20/04/10	2	49.684	0%	100%
DP Louveira 5 e 6	Industrial	Louveira	SP	20/04/10	2	56.622	0%	100%
DP Louveira 8 e 9	Industrial	Louveira	SP	17/06/10	2	88.643	0%	100%
BBP - CEA - Topázio	Industrial	Atibaia	SP	17/12/10	1	12.923	0%	100%
Sub-total Industrial					25	767.093		
Paço do Ouvidor	Varejo	Rio de Janeiro	RJ	29/12/10	1	2.171	0%	51%
Portfólio C&A	Varejo	Diversos	n/a	29/12/10	28	98.714	0%	100%
Sub-total Varejo					29	100.885		
Total					91	1.168.183		



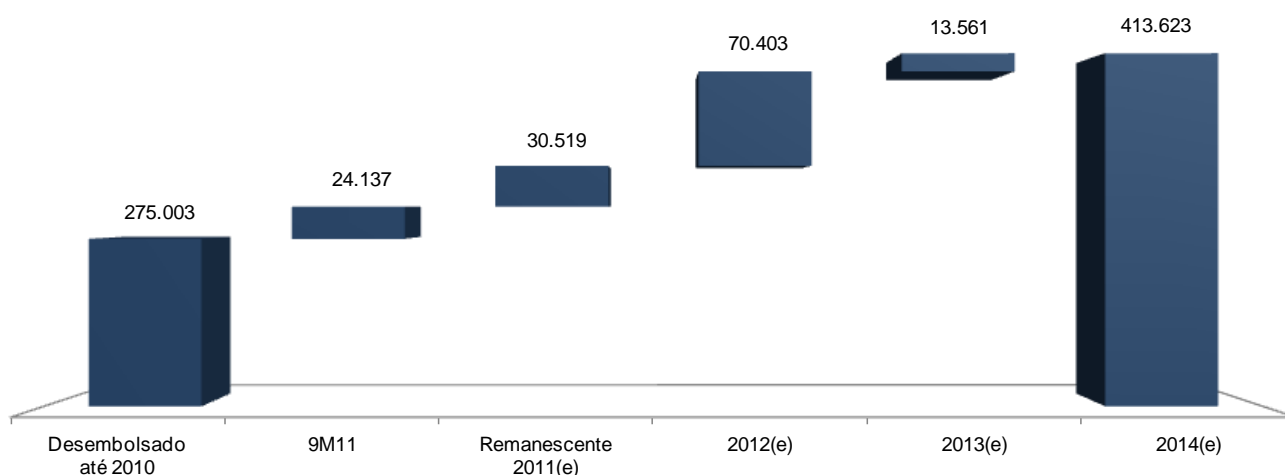
PROJETOS DE RETROFIT E DESENVOLVIMENTO

A BR Properties pretende investir adicionalmente R\$30,5 milhões em seus projetos (incluindo Ed. Manchete) até o final de 2011. O cronograma abaixo não inclui o capex referente à propriedade Tech Park SJC, que será desenvolvido como projetos *'build to suit'* em diferentes fases. Vale ressaltar que o valor desembolsado até 2010 inclui o CAPEX de aquisição e *retrofit* desembolsado pelo imóvel Ed. Manchete.

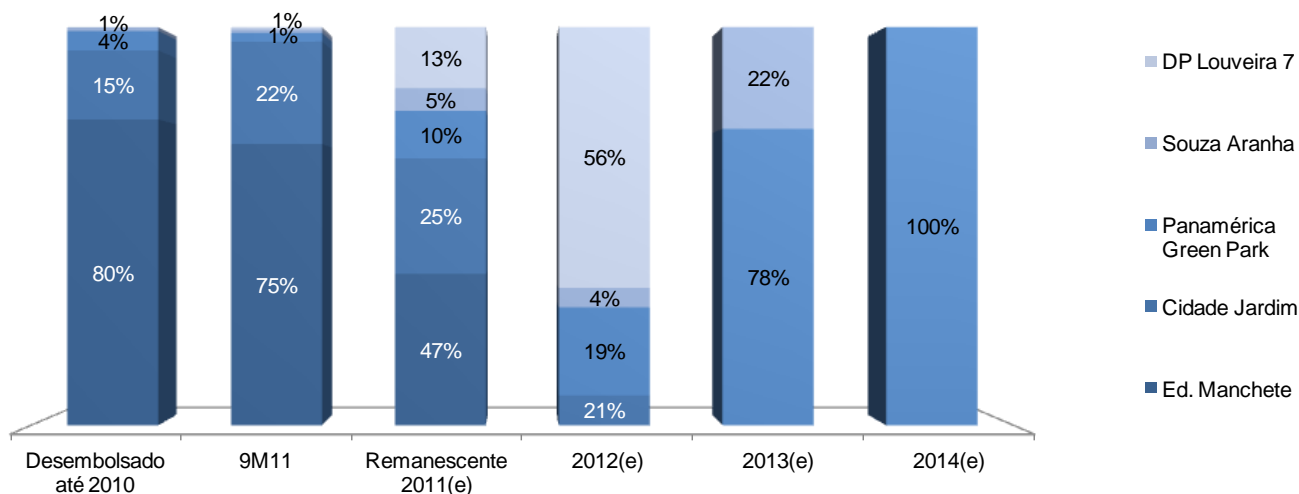
Projetos	Segmento	Tipo	Cidade/Estado	Região (CBRE)	ABL Próprio (m²)	Aluguel Previsto (R\$/m²)	CAPEX	Investimento Realizado (%)	Entrega Prevista	Participação
Ed. Manchete	Escritório AAA	Retrofit	Rio de Janeiro / RJ	Flamengo	26.439	R\$100 - R\$185	R\$ 253,2	94%	4T11	100%
Cidade Jardim	Escritório AAA	Desenvolvimento Greenfield	São Paulo / SP	Jardins	6.792	R\$ 90 - R\$170	R\$ 68,5	67%	2T12	50%
Panamérica Green Park*	Escritório	Desenvolvimento Greenfield	São Paulo / SP	Marginal	14.502	R\$45 - R\$130	R\$ 50,8	23%	1T13	50%
Souza Aranha	Escritório	Desenvolvimento Greenfield	São Paulo / SP	Marginal	2.019	R\$45 - R\$130	R\$ 9,7	24%	4T12	50%
DP Louveira 7	Galpão	Desenvolvimento Greenfield	Louveira / SP	Grande Campinas	30.122	R\$16 - R\$28	R\$ 43,5	1%	2T12	100%

* Será entregue em diversas fases entre 2013 e 2014

Cronograma de CAPEX

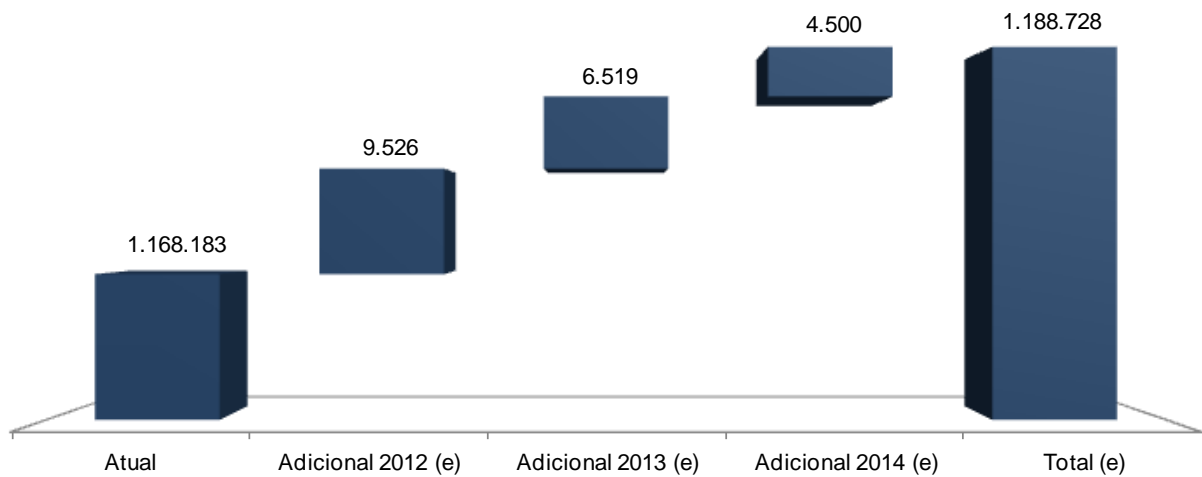


Composição do CAPEX por Projeto





ABL Adicional dos Projetos (Ex. Tech Park SJC)



Edifício Cidade Jardim

O Ed. Cidade Jardim, um projeto AAA, encontra-se atualmente em obras e sua entrega está prevista para o 2T12. O imóvel está localizado na esquina da Avenida Cidade Jardim com a Rua Mario Ferraz, uma das mais valorizadas regiões comerciais da cidade de São Paulo, com previsão de entrega de novo estoque extremamente baixa, com pouquíssimos terrenos disponíveis, aluguéis elevados, alto potencial de valorização no aluguel por m², e alta demanda por escritórios de qualidade.



Condomínio Panamérica Green Park

O Condomínio Panamérica Green Park é um complexo de 3 torres de escritório que está sendo desenvolvido em um terreno na região da Marginal do Rio Pinheiros. Será entregue em diversas fases entre 2013 e 2014. O desenvolvimento pode ser considerado uma expansão do condomínio de escritórios situado ao lado, do qual a BR Properties detém 4 dos 9 prédios existentes, o que possibilitará o compartilhamento da infraestrutura já instalada no local, gerando reduções nos custos de ocupação para os locatários.





Edifício Souza Aranha



O Ed. Souza Aranha está localizado na região da Chácara Santo Antonio, em uma área de escritórios consolidada da cidade de São Paulo, próxima a Marginal do Rio Pinheiros e onde há grande demanda por escritórios de alta qualidade, tendo a BR Properties outros 5 edifícios na região. O projeto está sendo implantado em terreno remanescente de outro edifício da BR Properties.

DP Louveira 7



O DP Louveira 7 está localizado no complexo de logística Distribution Park Louveira, composto por outros 8 galpões AAA, de propriedade da própria BR Properties. Considerando a metragem que deverá ser entregue ao término do 2T12, a BR Properties atualmente detém 376.252 m² de ABL na região de Louveira, um importante centro industrial da Grande São Paulo e um dos principais eixos logísticos do país.

Tech Park - São José dos Campos

O terreno onde o SJC Tech Park será construído é parte de uma propriedade industrial adquirida pela BR Properties em 2008, onde a infraestrutura do condomínio será compartilhada entre locatários novos ou já existentes, reduzindo o custo de desenvolvimento e facilitando a ocupação. O terreno está localizado diretamente à beira da Rodovia Presidente Dutra, a principal ligação entre São Paulo e Rio de Janeiro, no município de São José dos Campos.





GLOSSÁRIO

Aluguel por m² (R\$/ m²): refere-se ao valor de aluguel por m² médio cobrado em cada tipo de imóvel. Não inclui os efeitos da linearização de receitas;

Área Bruta Locável (ABL): refere-se à área do portfólio da BR Properties geradora de receitas. O aluguel médio por m², vacância e tamanho de portfólio são calculados utilizando esta métrica;

BRPR A: subsidiária integral da BR Properties S/A dedicada à administração predial, principalmente das propriedades da Companhia;

CAPEX - Aquisição: dispêndio de capital utilizado na aquisição de novos imóveis comerciais para o portfólio;

CAPEX - Desenvolvimento: dispêndio de capital utilizado no desenvolvimento de novos imóveis comerciais para o portfólio;

EBITDA (Earnings Before Income, Tax, Depreciation and Amortization): medida não contábil que mensura a capacidade da Companhia de gerar receitas operacionais, sem considerar sua estrutura de capital. Calculada excluindo as despesas gerais e administrativas do lucro bruto, e somando de volta a depreciação e amortização do período;
(Lucro Bruto - Despesas Gerais e Administrativas + Depreciação + Amortização)

EBITDA Ajustado: além dos ajustes mencionados acima, EBITDA Ajustado soma de volta as despesas de provisão de bônus e plano de opções para os funcionários;

FFO (Funds From Operations): medida não contábil que exclui os efeitos do ganho com valor justo de propriedades para investimento, resultado na venda de imóveis, e o respectivo impacto no IR e CSLL do lucro líquido, de forma a medir, utilizando o demonstrativo de resultados, o caixa líquido gerado no período;

FFO Ajustado: Além dos ajustes mencionados acima, o FFO Ajustado não considera as despesas financeiras líquidas – não caixa – resultantes da variação cambial sobre o principal do nosso bônus perpétuo;

Leasing Spread: ganho real (líquido de inflação) entre os novos aluguéis negociados nas revisões ou novas locações comparadas com os valores anteriormente praticados nas mesmas unidades dos imóveis;

Vacância - Financeira: estimada multiplicando o valor de aluguel por m² que poderia ser cobrado pelas respectivas áreas vagas (excluindo a área referente ao Ed. Manchete, que se encontra em *retrofit*), e posteriormente dividindo este resultado pelo valor potencial de aluguel mensal da propriedade como um todo. Mensura-se então o percentual de receita mensal que foi perdida devida a vacância do portfólio;

Vacância - Física: estimada utilizando o total de áreas vagas do portfólio dividido pela ABL total do portfólio menos o ABL referente ao Ed. Manchete, que se encontra em *retrofit*; portanto, não é considerado operacional.



DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO DO EXERCÍCIO - DRE

DRE	3T11	3T10	var %	9M11	9M10	var %
Receita Bruta de Vendas e Serviços	98.950	58.462	69%	274.012	146.105	88%
Receita de Locação	96.844	57.568	68%	264.345	143.499	84%
Escritórios	44.927	23.458	92%	119.823	62.936	90%
Industrial	40.696	34.056	19%	114.069	80.352	42%
Varejo	11.220	54	20678%	30.454	211	14333%
Receita de Serviços	1.904	894	113%	4.731	2.606	82%
Linearização da Receita	203	-	n/a	4.937	-	n/a
Deduções da Receita Bruta	(7.147)	(4.773)	50%	(20.857)	(13.719)	52%
Impostos (PIS/Cofins e ISS)	(6.917)	(4.575)	51%	(20.141)	(12.794)	57%
Abatimentos	(231)	(198)	16%	(716)	(925)	-23%
Receita Líquida	91.803	53.689	71%	253.156	132.386	91%
Custo de Bens	-	-	n/a	-	-	n/a
Resultado Bruto	91.803	53.689	71%	253.156	132.386	91%
Despesas Gerais e Administrativas	(11.732)	(9.680)	21%	(33.711)	(25.226)	34%
Despesas Operacionais	(2.277)	(2.859)	-20%	(9.173)	(7.530)	22%
Despesas com Pessoal	(2.863)	(2.949)	-3%	(8.826)	(8.387)	5%
Honorários da Administração	(995)	(929)	7%	(2.934)	(2.714)	8%
Provisão de Stock Option	(3.703)	(199)	1761%	(8.084)	(597)	1254%
Despesas de Vacância	(1.893)	(2.744)	-31%	(4.695)	(5.998)	-22%
Resultado Financeiro	(116.237)	(22.728)	411%	(184.027)	(47.949)	284%
Receitas Financeiras	23.029	22.625	2%	133.568	40.316	231%
Despesas Financeiras	(139.266)	(45.353)	207%	(317.595)	(88.265)	260%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(1.589)	922	n/a	(2.308)	2.924	n/a
Ganho na venda de Propriedade para Investimento	480	-	n/a	(856)	(3.318)	-74%
Ganho com valor justo de Propriedade para Invest.	180.268	-	n/a	348.209	-	n/a
Resultado antes de Tributação	142.993	22.203	544%	380.462	58.817	547%
Provisão para IR e CSLL	(5.441)	(6.941)	-22%	(17.004)	(10.402)	63%
Impostos Diferidos	(53.807)	(3.664)	1369%	(98.549)	(5.745)	1615%
Lucro/ Prejuízo do Período	83.744	11.598	622%	264.909	42.670	521%



BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO	30/09/2011	30/06/2011	var %
Ativo Circulante	1.208.629	546.907	121%
Caixa e Equivalentes de Caixa	1.072.533	410.464	161%
MTM Bônus Perpétuos	14.881	-	n/a
Aluguéis a Receber	41.346	54.878	-25%
Linearização de aluguéis a receber	22.773	22.556	1%
Imóveis Destinados a venda	12.644	21.432	-41%
Despesas Antecipadas	9.713	18.779	-48%
Impostos a Compensar / Recuperar	29.787	14.196	110%
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	313	313	0%
Outros Valores a Receber	4.640	4.288	8%
Ativo Não Circulante	5.166.524	4.944.682	4%
Depósitos Judiciais	466	146	220%
IR CS Diferido Ativo	20.973	25.008	-16%
Depreciação acumulada - Custo	(605)	(567)	7%
Imobilizado de uso	3.022	2.345	29%
Propriedades para Investimento	5.142.668	4.917.750	5%
Ativo Total	6.375.152	5.491.589	16%

PASSIVO	30/09/2011	30/06/2011	var %
Passivo Circulante	204.782	228.272	-10%
Empréstimos e Financiamentos - CP	114.606	111.069	3%
Bônus Perpétuos - CP	54.360	45.763	19%
Derivativos - CP	2.771	42.116	-93%
Encargos a amortizar	(23.315)	(22.715)	3%
Contas a Pagar	12.535	8.909	41%
Obrigações por aquisição de imóveis	15.013	23.588	-36%
Impostos e Contribuições a Recolher	2.847	2.321	23%
IR e CS Correntes e Diferidos - CP	16.435	11.596	42%
Provisão para gratificação a empregados	3.849	3.594	7%
Obrigações Trabalhistas	1.845	542	240%
Dividendos a Pagar	-	1.424	n/a
Outros débitos e valores a pagar	3.836	66	5736%
Passivo Não Circulante	2.516.044	2.367.441	6%
IR e CS Correntes e Diferidos - LP	534.448	480.146	11%
Empréstimos e Financiamentos - LP	1.479.887	1.516.091	-2%
Bônus Perpétuos - LP	501.708	371.205	35%
Patrimônio Líquido	3.654.326	2.895.875	26%
Capital Social	2.261.996	2.171.959	4%
Capital Social a integralizar	-	(600.250)	n/a
(-) Despesas IPO	(45.895)	(26.613)	72%
Opções Outorgadas Reconhecidas	12.247	8.544	43%
Reserva Legal	753	753	0%
Lucros do exercício	264.909	181.166	46%
Lucros Acumulados	1.160.317	1.160.317	0%
Passivo Total	6.375.152	5.491.589	16%



FLUXO DE CAIXA

Fluxo de Caixa - Consolidado	9M11	9M10
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Caixa Gerado nas Operações	153.156	95.261
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	264.909	42.670
Depreciação e Amortização	281	-
Valor Justo das Propriedades para Investimento	(348.210)	-
Imposto de Renda Diferido	98.550	6.325
Linearização das Receitas de Aluguel	(4.936)	-
Juros e Variações Monetárias de Empréstimos	77.640	42.674
Variação Cambial Líquida	54.923	(10.200)
Perdas (ganhos) com Instrumentos Financeiros Derivativos	1.915	13.195
Plano de opção de compra de ações	8.084	597
Variações nos Ativos e Passivos	(89.919)	(94.627)
Contas a receber de clientes	(4.028)	(23.601)
Impostos a recuperar	(19.976)	(6.578)
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	762	(143.156)
Imóveis disponíveis à venda	-	22.479
Outros ativos	(1.347)	(8.983)
Obrigações por Aquisição de Imóveis	(64.602)	60.029
Provisão para gratificação a empregados e administradores	(1.651)	(1.980)
Outros passivos	923	7.163
Caixa líquido gerado (utilizado) nas atividades operacionais	63.237	634
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Investimentos em controladas	-	(93.016)
Recebimento na venda de Propriedades para Investimento	76.777	86.961
Aplicações no Imobilizado	(1.004)	(938.829)
Aquisição de Propriedades para Investimento	(112.769)	-
Baixa de Imobilizado	50	-
Caixa líquido gerado (utilizado) nas atividades de investimento	(36.946)	(944.884)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Aumento de capital social	692.062	749.824
Gastos com Emissão de Ações	(20.197)	(25.688)
Tomada de empréstimos e financiamentos	378.016	784.654
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(236.095)	(115.340)
Caixa líquido gerado (utilizado) nas atividades de financiamento	813.786	1.393.450
Fluxo de caixa gerado (utilizado) no período	840.077	449.200
Disponibilidades		
No início do exercício	232.456	89.373
No final do exercício	1.072.533	538.573