

BRProperties



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T12

Relações com Investidores

Pedro Daltro | CFO e DRI

Marcos Haertel | Gerente de RI

Gabriel Barcelos | Analista de RI

ri@brpr.com.br

t: (55 11) 3201-1000

f: (55 11) 3201-1001

Teleconferência de Resultado

Português

07 de novembro de 2012

10h00 horas (Brasília)

Tel: (55 11) 2188-0155

Replay: (55 11) 2188-0155

Inglês

07 de novembro de 2012

12h00 horas (Brasília)

Tel: NY: 1 646 843 6054

Tel: (55 11) 2188-0155

Replay: (55 11) 2188-0155

ÍNDICE

Destaques do 3T12 e Eventos Subsequentes.....	3
Comentários da Administração	4
Destaques Financeiros e Operacionais.....	5
Comentários da Administração sobre os Resultados de 3T12	6
Receita Bruta.....	6
Receita Líquida.....	6
Depreciação	7
Despesas Gerais e Administrativas	7
Despesas de Vacância	8
Resultado Financeiro Líquido	8
Lucro Líquido.....	9
EBITDA/ EBITDA Ajustado	9
FFO Ajustado	11
Propriedades Pré-Operacionais.....	12
Reciclagem do Portfólio	13
Endividamento e Disponibilidades	14
Reestruturação de Dívida	16
Indicadores Operacionais.....	17
Administração de Propriedades.....	17
Locações	18
Aluguel por m ²	20
Vacância do Portfólio.....	21
Inadimplência	22
Portfólio.....	23
Projetos em Desenvolvimento.....	24
Mercado de Capitais	28
Glossário.....	29
Demonstrações de Resultado do Exercício.....	30
Balanco Patrimonial	31
Fluxo de Caixa	32

BR PROPERTIES ANUNCIA LEASING SPREAD MÉDIO DE 20% EM 40 MIL M² DE ESCRITÓRIOS E GALPÕES

São Paulo, 6 de novembro de 2012 – 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 3T12. Atualmente, a BR Properties possui 122 imóveis comerciais que totalizam 2.182 mil m² de área bruta locável (ABL), dos quais 16 são projetos de desenvolvimento que, uma vez completados, corresponderão a 451 mil m² de ABL. 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 3T12 E EVENTOS SUBSEQUENTES

- O 3T12 apresentou resultados com significativo crescimento sobre o 2T12, quando houve a incorporação da One Properties pela Companhia;
- A Companhia registrou no 3T12 **receita líquida de R\$168,0 milhões**, um **crescimento de 83%** comparado ao 3T11, quando a mesma totalizou R\$91,8 milhões. O forte crescimento registrado decorreu principalmente das receitas de locação das novas propriedades;
- A Companhia apresentou **EBITDA ajustado de R\$156,4 milhões**, acréscimo de 84% sobre 3T11 e **margem EBITDA ajustada de 93%**. O EBITDA sem ajustes totalizou R\$147,0 milhões, com margem de 88% (EBITDA ajustado desconsidera efeitos não caixa e despesas não recorrentes);
- O **lucro líquido do trimestre totalizou R\$259,2 milhões**, considerando o efeito líquido da valorização de propriedades e o resultado operacional líquido do trimestre;
- O **FFO ajustado excluindo as despesas não caixa e não recorrentes** no 3T12 totalizou **R\$34,8 milhões**, com **margem FFO ajustado de 21%**. Vale lembrar que a BR Properties já está incorrendo despesas financeiras referentes a algumas propriedades em desenvolvimento e que, portanto, ainda não geram nenhuma receita adicional a Companhia;
- Durante o 3T12, foram obtidos **leasing spreads** líquidos de inflação **nas novas locações de 27,0% nos imóveis de escritórios e 45,8% nos imóveis industriais**. Já nas revisões dos contratos, foram registrados **ganhos reais de 20,8% nos imóveis de escritórios e 16,1% nos imóveis industriais**;
- A **taxa de vacância financeira do portfólio foi de 4,5%**, enquanto a **taxa de vacância física atingiu 3,2%**. Se excluíssemos a vacância do recém-entregue Ed. Paulista, atualmente em processo de locação, a **vacância financeira seria de 1,4%**. Em termos de espaço físico, os imóveis de escritórios, industriais e varejo estavam 95%, 97% e 100% ocupados ao término do trimestre, respectivamente;
- Em julho, foi concluída a **primeira emissão de debêntures não conversíveis, com a captação de R\$600,0 milhões** em duas séries, sendo R\$369,0 milhões a taxa de CDI + 1,08% a.a. com prazo de 5 anos e R\$231,0 milhões a taxa de IPCA + 5,85% a.a. com prazo de 7 anos;
- Também em julho, foi feito o **pré-pagamento/refinanciamento de R\$364,5 milhões de dívidas incorporadas da One Properties, cujo custo médio ponderado era de CDI + 3,7% a.a.**;

- Em agosto, foi **resgatada a totalidade das notas promissórias emitidas no 2T12**, utilizando parcialmente os recursos provenientes da primeira emissão de debêntures não conversíveis;
- Também em agosto, **foi concluída a venda de conjuntos comerciais do Ed. Cetenco Plaza em São Paulo pelo valor de R\$47,2 milhões, implicando *cap rate* de venda de 6,5%**.

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Ao longo deste trimestre a BR Properties manteve sólidos resultados nas linhas financeiras e operacionais, tendo como destaque os expressivos ganhos reais (acima da inflação) nas novas locações e revisões de contratos já existentes, tanto nos escritórios quanto nos galpões. Vale destacar também o eficiente trabalho que está sendo realizado no processo de reestruturação da dívida incorporada da One Properties.

Em termos de resultados, a receita líquida ao final do 3T12 totalizou R\$168,0 milhões, o que corresponde a um aumento de 83% em relação ao mesmo período do ano passado. O EBITDA ajustado, excluídas despesas não caixa como provisão de bônus e plano de opções, além de despesas não recorrentes como o *fee* de corretagem pago na aquisição do Ed. Ventura - Torre Leste, alcançou R\$156,4 milhões, aumento de 84% sobre o 3T11, com margem EBITDA ajustada de 93%, a maior de setor.

Em decorrência das entregas ocorridas nos últimos meses, foi observado um aumento significativo no resultado da companhia impactado pela entrada completa, nesse trimestre, das receitas de aluguel oriundas de importantes propriedades do nosso portfólio, como o Edifício Manchete e Edifício Ventura - Torre Leste. Ainda nesse trimestre, a Companhia passou a incorrer receitas de aluguel – embora irrelevante no 3T12 – do recém-entregue Edifício Paulista, localizado na avenida de mesmo nome, uma das principais regiões comerciais do país.

Em um futuro próximo, é esperado uma melhora nas margens operacionais à medida que os imóveis que estão prestes a serem entregues comecem a gerar receita de aluguel, uma vez que as despesas incorridas para administrá-los não aumentam nas mesmas proporções de suas receitas.

Em julho a Companhia concluiu a primeira emissão de debêntures não conversíveis, com a captação de R\$600,0 em duas séries, sendo R\$369,0 milhões a taxa de CDI + 1,08% a.a. com prazo de 5 anos e R\$231,0 milhões a taxa de IPCA + 5,85% a.a. com prazo de 7 anos.

No trimestre a Companhia reestruturou R\$364,5 milhões das dívidas oriundas da One Properties. O custo médio dessas dívidas era de CDI + 3,7% a.a. Desde a incorporação da One Properties já foram reestruturados (pagos ou renegociados) R\$591,9 milhões de dívida.

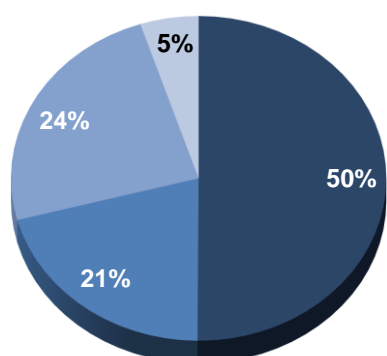
Durante o 3T12, foram obtidos leasing spreads (líquidos de inflação) nas novas locações de 27,0% nos imóveis de escritórios e 45,8% nos imóveis industriais. Já nas revisões dos contratos, foram registrados ganhos reais de 20,8% nos imóveis de escritórios e 16,1% nos imóveis industriais. Tal resultado demonstra que a BR Properties continua se beneficiando do bom momento de mercado para atualizar contratos com valores defasados para níveis condizentes com as características técnicas e localização dos imóveis. O portfólio tem novamente se mostrado extremamente resiliente, ao apresentar vacância financeira de 4,5% e física de 3,2%, impactada pela entrega do Edifício Paulista, atualmente em processo de locação, além de taxa de inadimplência de 0,0%.

DESTAQUES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

Destques Financeiros	3T12	3T11	var %	9M12	9M11	var %
Receita Líquida	168.031	91.803	83%	430.159	253.156	70%
Despesas Gerais e Administrativas	20.998	11.732	79%	60.065	33.711	78%
EBITDA Ajustado	156.380	84.923	84%	392.726	229.376	71%
Margem EBITDA Ajustado	93%	93%	1 p.p.	91%	91%	1 p.p.
Lucro Líquido	259.234	83.749	210%	1.044.337	264.909	294%
FFO Ajustado	34.830	42.128	-17%	97.195	77.527	25%
Margem FFO Ajustado	21%	46%	-25 p.p.	23%	31%	-8 p.p.
Destques Operacionais	3T12	3T11	var %	9M12	9M11	var %
ABL Portfólio Atual (m²)	1.730.593	1.168.183	48%	1.730.593	1.168.183	48%
- Escritórios (m²)	472.088	300.205	57%	472.088	300.205	57%
- Galpões (m²)	1.144.451	767.093	49%	1.144.451	767.093	49%
- Varejo (m²)	114.054	100.885	13%	114.054	100.885	13%
ABL Imóveis em Desenvolvimento	451.260	178.434	153%	451.260	178.434	153%
- Escritórios (m²)	241.466	23.313	936%	241.466	23.313	936%
- Galpões (m²)	206.913	155.122	33%	206.913	155.122	33%
- Varejo (m²)	2.881	-	n/a	2.881	-	n/a
Vacância Financeira	4,5%	1,5%	3 p.p.	4,5%	1,5%	3 p.p.
Vacância Física	3,2%	0,9%	2 p.p.	3,2%	0,9%	2 p.p.
Leasing Spread - Revisões*	3T12	3T11	var %	9M12	9M11	var %
Leasing Spread - Escritórios	20,8%	24,1%	-3 p.p.	25,6%	23,4%	2 p.p.
Leasing Spread - Galpões	16,1%	0,0%	16 p.p.	15,5%	20,6%	-5 p.p.
Leasing Spread - Varejo	n/a	17,1%	n/a	n/a	15,8%	n/a
Área Revisões - Escritórios (m²)	10.819	26.099	-59%	41.406	50.104	-17%
Área Revisões - Galpões (m²)	22.760	783	2808%	29.600	15.581	90%
Área Revisões - Varejo (m²)	-	4	n/a	-	97.435	n/a
Leasing Spread - Novas Locações*	3T12	3T11	var %	9M12	9M11	var %
Leasing Spread - Escritórios	27,0%	12,0%	15 p.p.	25,8%	14,6%	11 p.p.
Leasing Spread - Galpões	45,8%	0,0%	46 p.p.	3,2%	15,6%	-12 p.p.
Leasing Spread - Varejo	n/a	-	n/a	n/a	-	n/a
Área Locada - Escritórios (m²)	4.592	1.257	265%	14.046	27.043	-48%
Área Locada - Galpões (m²)	1.761	-	n/a	57.555	18.019	219%
Área Locada - Varejo (m²)	-	-	n/a	-	-	n/a

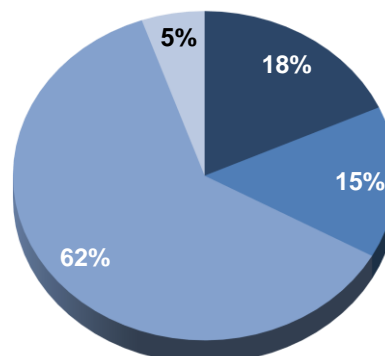
* leasing spreads são líquidos de inflação

Portfólio - Valor de Mercado



■ Escritório AAA ■ Escritório ■ Industrial ■ Varejo

Portfólio - ABL



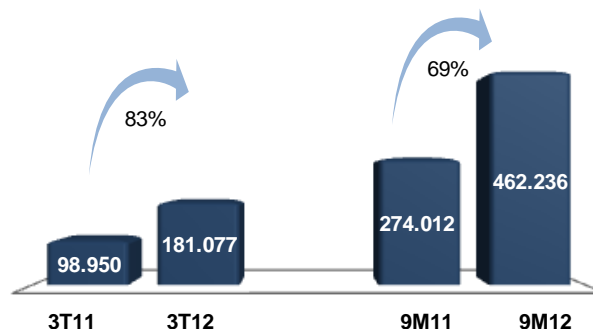
■ Escritório AAA ■ Escritório ■ Industrial ■ Varejo

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE OS RESULTADOS DO 3T12

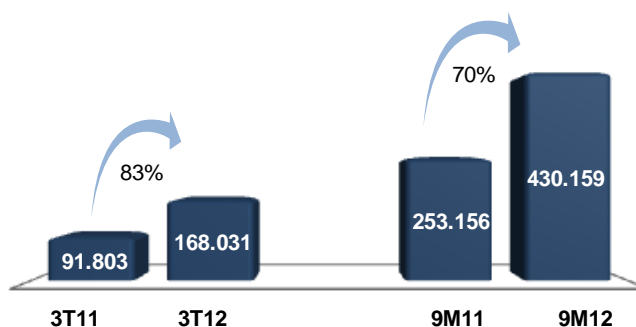
Receita Bruta

A receita bruta ao final do 3T12 totalizou R\$181,1 milhões, correspondendo a um aumento de 83% em relação ao 3T11, quando a receita bruta foi de R\$98,9 milhões. Esse aumento significativo decorreu principalmente das receitas de locação das propriedades incorporadas após a incorporação da One Properties.

- 58%, ou R\$105,2 milhões, foram resultados de locações de escritórios;
- 34%, ou R\$62,4 milhões, resultaram da locação de galpões industriais e logísticos;
- 7%, ou R\$12,2 milhões, resultaram da receita de locação de imóveis de varejo;
- 1% ou R\$1,9 milhão resultou da receita de serviços.

Evolução da Receita Bruta (R\$ mil)**Receita Líquida**

A receita líquida foi de R\$168,0 milhões, que corresponde a um aumento de 83% em relação ao 3T11, quando a receita líquida totalizou R\$91,8 milhões.

Evolução da Receita Líquida (R\$ mil)

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 do portfólio, que transitava 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, permanece o cálculo da depreciação de acordo com os prazos estabelecidos pela Receita Federal.

Despesas Gerais e Administrativas (ex-vacância)

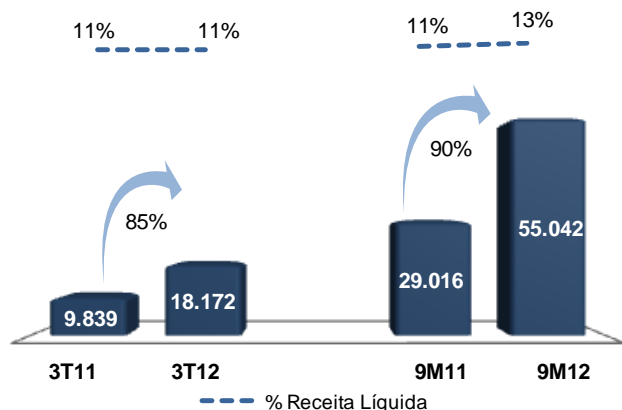
As despesas gerais e administrativas, excluindo despesas com vacância, alcançaram o montante de R\$18,2 milhões, enquanto no 3T11 essas despesas totalizavam R\$9,8 milhões, um aumento de 85%.

Este acréscimo decorre principalmente da despesa não recorrente referente ao *fee* de corretagem pago na aquisição do Edifício Ventura – Torre Leste, no valor de R\$7,5 milhões.

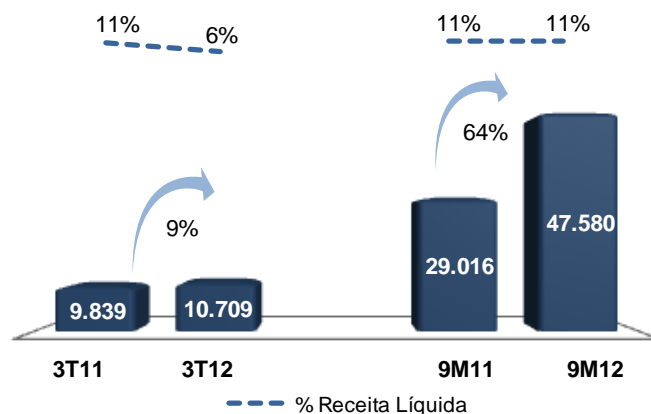
As despesas gerais e administrativas ex-vacância representaram 11% da receita líquida no 3T12, mesma margem que representavam no 3T11. **Excluída a despesa referente ao *fee* de corretagem da aquisição do Edifício Ventura – Torre Leste, este percentual já cairia para 6%.**

A 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 - Ex. Despesas de Corretagem (R\$ mil)

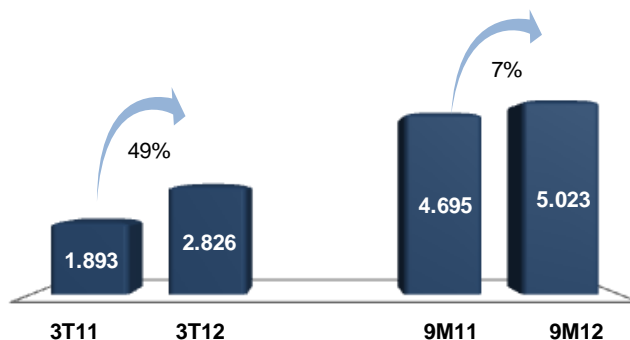


Despesas de Vacância

A 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 3T12, foram registradas despesas de vacância no montante de R\$2,8 milhões, enquanto no 3T11 essas despesas foram de R\$1,9 milhão, o que resultou em um aumento de 49% no período. Esse crescimento deveu-se a entrega, no fim do trimestre, do Edifício Paulista, atualmente em processo de locação. Como consequência desse evento, foi registrado um aumento na taxa de vacância financeira no 3T12, representando 4,5%, enquanto no 3T11 a mesma esteve em 1,5%. Se excluíssemos a vacância do Ed. Paulista, a vacância financeira seria de 1,4%.

Evolução das Despesas de Vacância (R\$ mil)

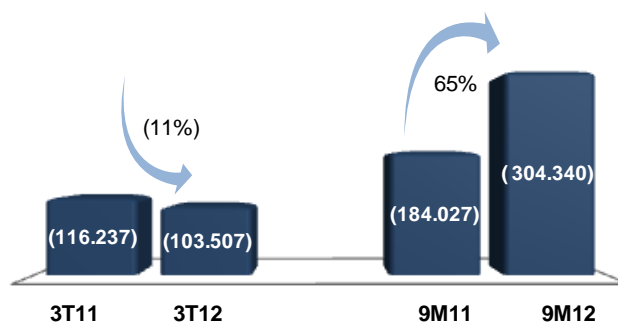


Resultado Financeiro Líquido

No 3T12, as despesas financeiras líquidas totalizaram R\$103,5 milhões, o que corresponde a uma redução de 11% em relação ao 3T11, quando o resultado financeiro apresentou uma despesa financeira líquida de R\$116,2 milhões.

Excluindo os efeitos não caixa na contabilização do bônus perpétuo, denominado em dólar, a despesa financeira líquida do 3T12 seria de R\$101,2 milhões.

Resultado Financeiro Líquido (R\$ mil)

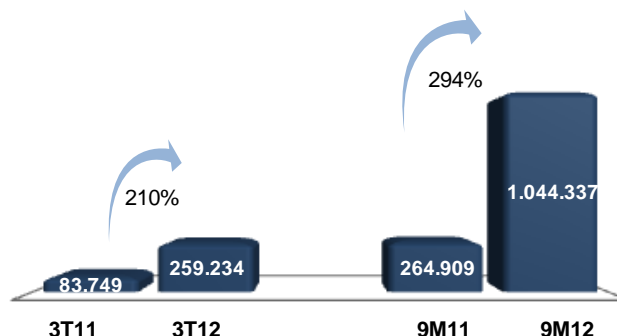


	3T12	3T11	var %	9M12	9M11	var %
Receitas Financeiras	35.238	23.029	53%	151.795	133.568	14%
Aplicações Financeiras	12.373	30.296	-59%	52.650	48.897	8%
Ganhos com Derivativos	14.761	(10.794)	-237%	42.660	42.664	0%
Variação Cambial	5.613	3.413	64%	54.194	41.742	30%
Outros	2.491	115	2059%	2.291	264	767%
Despesas Financeiras	(138.745)	(139.266)	0%	(456.134)	(317.595)	44%
Juros e Encargos Sobre Empréstimos	(123.820)	(58.358)	112%	(321.833)	(172.359)	87%
Perdas com Derivativos	(10.424)	7.583	-237%	(35.011)	(48.673)	-28%
Variação Cambial	(7.964)	(88.414)	-91%	(98.823)	(96.361)	3%
Outros	3.462	(77)	-4576%	(467)	(202)	131%
Resultado Financeiro	(103.507)	(116.237)	-11%	(304.340)	(184.027)	65%
(-) Ganhos Não-caixa na Variação Cambial	(5.613)	(3.413)	64%	(54.194)	(41.742)	30%
(+) Perdas Não-caixa na Variação Cambial	7.964	88.414	-91%	98.823	96.361	3%
Resultado Financeiro Caixa	(101.156)	(31.236)	224%	(259.711)	(129.409)	101%

Lucro Líquido

Em decorrência dos fatores descritos o lucro líquido foi de R\$259,2 milhões no 3T12, impactado pelo efeito da valorização das propriedades para investimento de R\$382,7 milhões e por uma despesa financeira líquida resultante da variação cambial – não caixa – sobre o principal do nosso bônus perpétuo, no valor de R\$2,4 milhões.

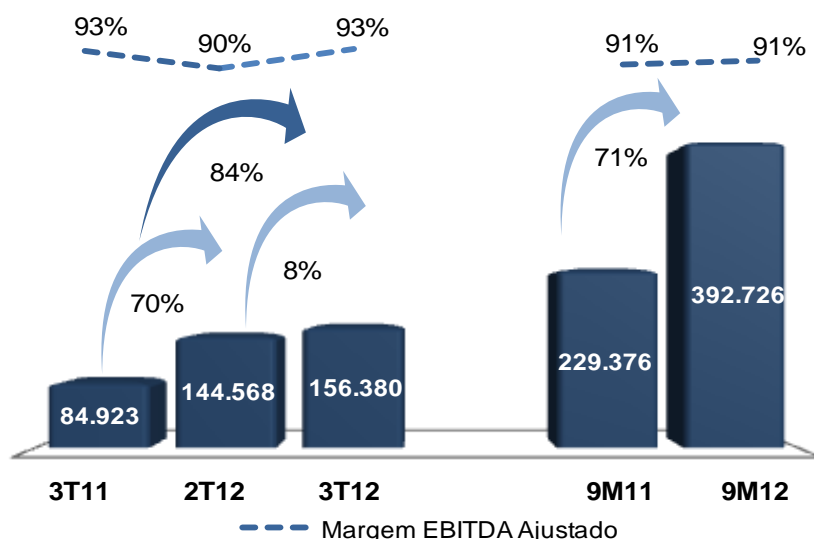
Evolução do Lucro Líquido (R\$ mil)



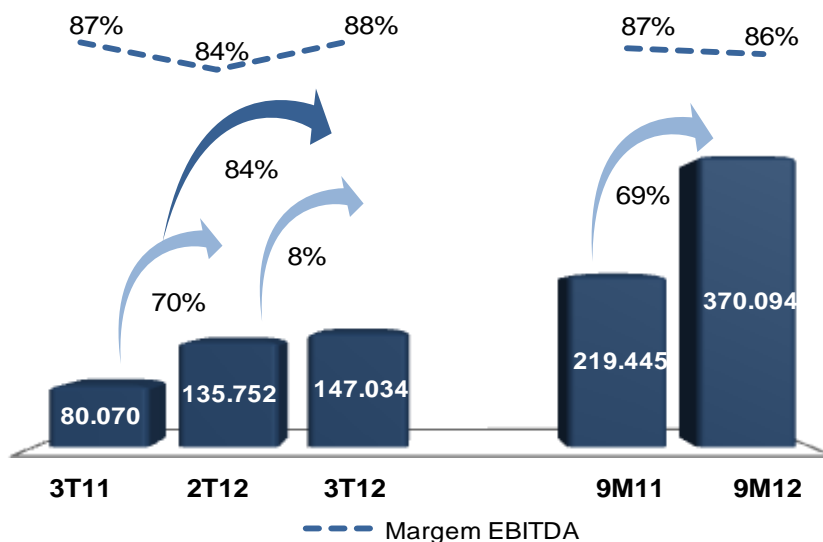
EBITDA Ajustado e EBITDA

O EBITDA ajustado cresceu 84%, passando de R\$84,9 milhões no 3T11 para R\$156,4 milhões no 3T12. Já a margem EBITDA ajustada alcançou 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\$0,7 milhões; (ii) a exclusão da provisão de bônus no valor de R\$1,1 milhão; e (iii) despesa não recorrente referente ao fee de corretagem da aquisição do Edifício Ventura – Torre Leste, no valor de R\$7,5 milhões. Considerando EBITDA sem ajustes, o valor registrado ao final do 3T12 é de R\$147,0 milhões, com margem EBITDA de 88%.

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



Evolução do EBITDA sem ajustes e Margem (R\$ mil)



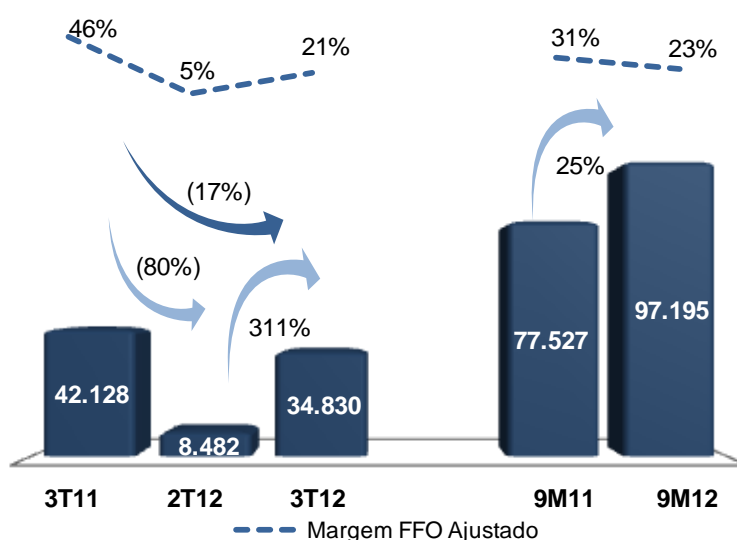
Composição do EBITDA e EBITDA Ajustado

Composição do EBITDA Ajustado	2T12	3T12	3T11	3T12 x 3T11	9M12	9M11	9M12 x 9M11
Lucro/ Prejuízo do Período	332.390	259.234	83.749	210%	1.044.337	264.909	294%
Impostos Diferidos	(153.916)	150.588	53.807	180%	648.611	98.549	558%
Provisão para IR e CSLL	(12.104)	17.293	5.441	218%	34.381	17.004	102%
Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(554.489)	(382.650)	(180.268)	112%	(1.667.045)	(348.209)	379%
Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	8.525	(2.156)	(485)	344%	6.369	856	644%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(1.646)	1.218	1.589	-23%	(898)	2.308	-139%
Resultado Financeiro Líquido	184.952	103.507	116.237	-11%	304.340	184.027	65%
EBITDA	135.752	147.034	80.070	84%	370.094	219.445	69%
Margem EBITDA	84%	88%	87%	0 p.p.	86%	87%	-1 p.p.
Provisão de Bônus	1.149	1.149	1.149	0%	3.447	3.447	0%
Provisão de Stock Option	773	735	3.703	-80%	2.795	8.084	-65%
Despesas com Fusão	6.894	-	-	n/a	8.927	-	n/a
Despesas com Corretagem (Aquisição do Ed. Ventura)	-	7.463	-	n/a	7.463	-	n/a
Reversão Provisão Bônus 2010	-	-	-	n/a	-	(1.600)	n/a
EBITDA Ajustado	144.568	156.380	84.923	84%	392.726	229.376	71%
Margem EBITDA Ajustado	90%	93%	93%	1 p.p.	91%	91%	1 p.p.

FFO Ajustado

O FFO ajustado no 3T12, excluindo a despesa não recorrente referente ao *fee* de corretagem da aquisição do Edifício Ventura – Torre Leste, foi de R\$34,8 milhões, com margem FFO ajustada de 21%, implicando uma redução de 17% em relação ao mesmo período de 2011. Tal redução decorreu da inclusão das dívidas incorporadas da One Properties, que possuem um custo médio consideravelmente mais alto que as dívidas que a BR Properties possuía pré-incorporação. Ademais, a Companhia já está arcando com as despesas financeiras resultantes de dívidas que estão atreladas a alguns imóveis que ainda não geraram receita de aluguel ou que geraram apenas parcialmente. Se comparado com segundo trimestre deste ano, observou-se um aumento de 311%. Esse significativo aumento do FFO em relação ao último trimestre reflete os bons resultados que vem sendo obtidos no processo de reestruturação da dívida incorporada, bem como a entrada gradativa das receitas de locações oriundas de imóveis recém-entregues.

Evolução do FFO Ajustado (R\$ mil)



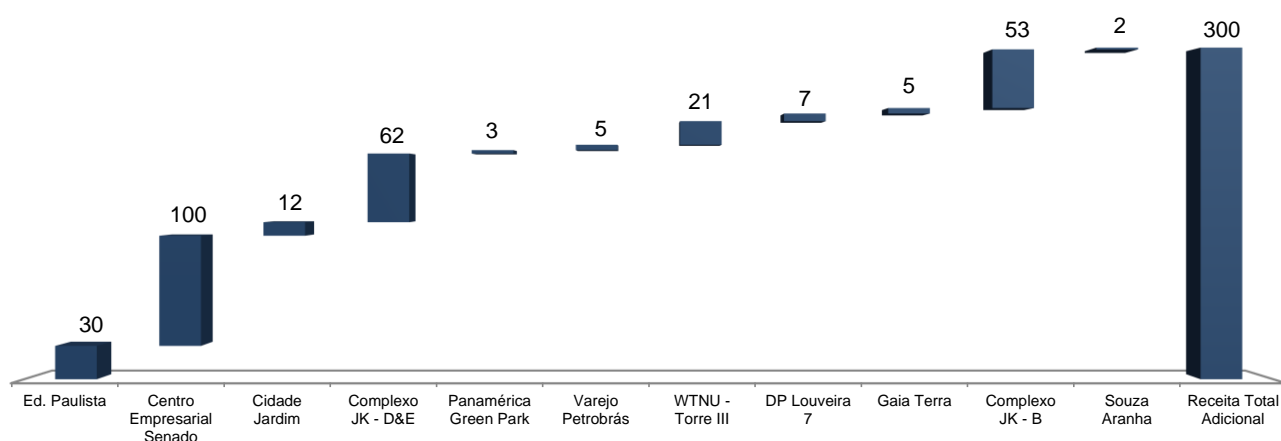
Composição do FFO Ajustado	2T12	3T12	3T11	3T12 x 3T11	9M12	9M11	9M12 x 9M11
Lucro/ Prejuízo do Período	332.390	259.234	83.749	210%	1.044.337	264.909	294%
Impostos Diferidos	153.916	150.588	53.807	180%	648.611	98.549	558%
Impostos sobre Vendas de Propriedades	8.525	-	323	-100%	3.905	6.803	-43%
Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(554.489)	(382.650)	(180.268)	112%	(1.667.045)	(348.209)	379%
Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	8.525	(2.156)	(485)	344%	6.369	856	644%
Variação Cambial Passiva	57.794	7.964	88.414	-91%	98.823	96.361	3%
Variação Cambial Ativa	(453)	(5.613)	(3.413)	64%	(54.194)	(41.742)	30%
Despesa com Fusão	6.894	-	-	n/a	8.927	-	n/a
Despesas de Corretagem (Aquisição Ed. Ventura)	-	7.463	-	n/a	7.463	-	n/a
FFO Ajustado	8.482	34.830	42.128	-17%	97.195	77.527	25%
Margem FFO Ajustado	5%	21%	46%	-25 p.p.	23%	31%	-8 p.p.

Propriedades Pré-Operacionais

Propriedades Pré-Operacionais	Tipo	Meses de Receita Gerada no 3T12	Data de Entrega	ABL Próprio	Aluguel / m ² / Mês ¹	Receita Potencial por Ano (R\$ mm) ²
Ed. Paulista	Escritório	0,5 mês	Entregue no 3T12	22.855	R\$110 - R\$135	R\$ 30 milhões
Centro Empresarial Senado - CES	Escritório AAA	0 mês	4T12	95.174	R\$ 87,39	R\$ 100 milhões
Cidade Jardim	Escritório AAA	0 mês	4T12	6.792	R\$150 - R\$170	R\$ 12 milhões
Complexo JK - Bloco D&E	Escritório AAA	0 mês	1T13	34.583	R\$150 - R\$170	R\$ 62 milhões
Panamérica Green Park - Fase 1	Escritório	0 mês	1T13	5.185	R\$50 - R\$60	R\$ 3 milhões
Varejo Petrobrás	Varejo	0 mês	1T13	2.881	R\$140 - R\$170	R\$ 5 milhões
WTNU - Torre III	Escritório AAA	0 mês	1T13	14.868	R\$120 - R\$140	R\$ 21 milhões
DP Louveira 7	Galpão	0 mês	2T13	30.122	R\$19 - R\$24	R\$ 7 milhões
Gaia Terra - Fase 1	Galpão	0 mês	2T13	23.017	R\$18 - R\$23	R\$ 5 milhões
Complexo JK - Bloco B	Escritório AAA	0 mês	1T14	29.539	R\$150 - R\$170	R\$ 53 milhões
Souza Aranha	Escritório	0 mês	2T14	2.019	R\$65 - R\$85	R\$ 2 milhões
TOTAL						R\$ 300 milhões

¹ Estimativa Interna² Considera o piso da faixa estimada

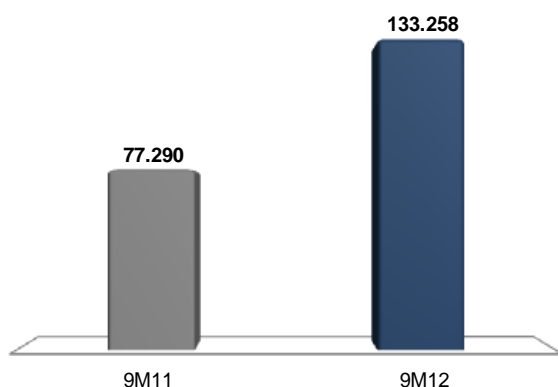
Receita Anual Potencial (R\$ milhões)



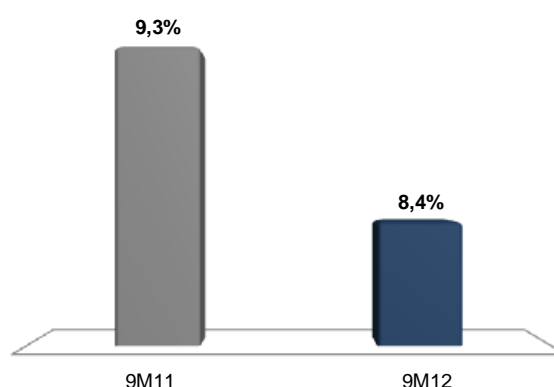
Reciclagem do Portfólio

Ao longo do 9M12 a BR Properties concluiu 6 vendas de ativos, as quais em conjunto totalizaram um valor de R\$133,3 milhões. A Companhia tem como estratégia manter uma reciclagem constante do portfólio, vendendo imóveis que já tenham alcançado sua maturidade e todo o seu potencial de criação de valor através de re-locações, revisionais de contratos cujos aluguéis estejam defasados em relação aos praticados no mercado, *retrofit* e melhorias nas instalações técnicas.

Valor Total de Venda (R\$ mil)



Cap Rate Médio de Venda (%)



Na tabela abaixo, informamos a receita perdida com os imóveis vendidos no decorrer de 9M12.

Propriedades Vendidas	Tipo	Data de Venda	Valor de Venda (R\$ mil)	Receita Perdida 9M12 (R\$ mil)
Paço do Ouvidor	Varejo	mar-12	25.000	1.285
Olympic Tower	Escritório	abr-12	14.000	653
Paulista Plaza	Escritório	abr-12	20.000	1.002
Cetenco Plaza (2 Conjuntos)	Escritório	mar-12	5.448	273
Cetenco Plaza (8 Conjuntos)	Escritório	mai-12	21.600	655
Cetenco Plaza (16 Conjuntos)	Escritório	ago-12	47.210	508
TOTAL			R\$ 133.258	R\$ 4.376

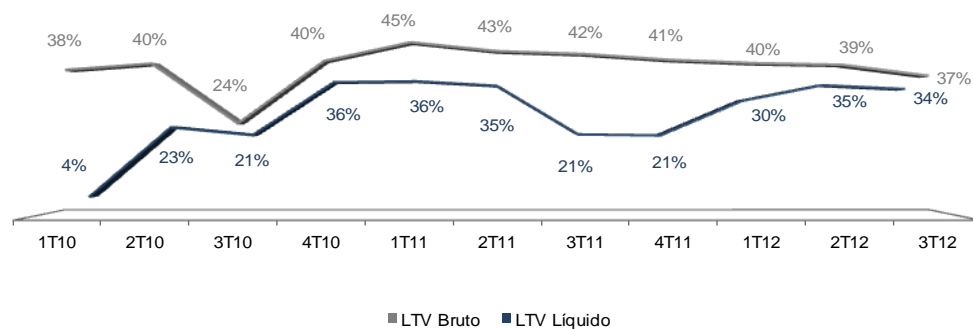
Endividamento e Disponibilidades

Empréstimos e Financiamentos

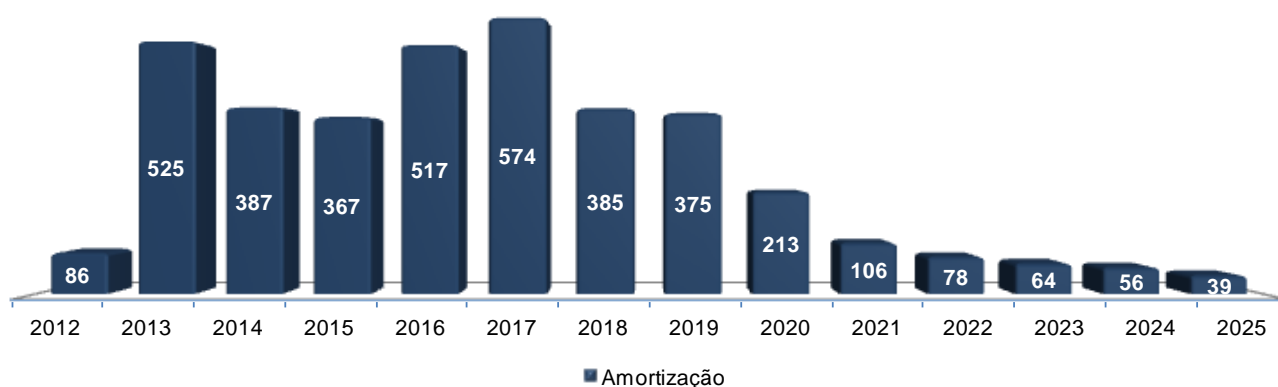
Endividamento Líquido	3T12	2T12	var %
Empréstimos e Financiamentos de Curto Prazo	679.382	1.115.598	-39%
Empréstimos e Financiamentos	554.331	991.441	-44%
Bônus Perpétuos	59.526	59.253	0%
Derivativos	52.787	50.663	4%
Obrigações por Aquisição de Propriedades para Investimento	12.739	14.242	-11%
Empréstimos e Financiamentos de Longo Prazo	4.278.954	3.994.751	7%
Empréstimos e Financiamentos	3.745.869	3.464.272	8%
Bônus Perpétuos	533.085	530.479	0%
Dívida Bruta	4.958.336	5.110.349	-3%
Caixa e Equivalentes de Caixa	394.179	609.460	-35%
Dívida Líquida	4.564.157	4.500.889	1%
Valor do Portfólio Imobiliário	13.552.098	12.968.469	5%
Dívida Bruta / Valor Portfólio (Loan to Value)	37%	39%	-7%
Dívida Líquida / Valor Portfólio (Loan to Value)	34%	35%	-3%
EBITDA Ajustado / Despesa Financeira Líquida*	1,5x	1,1x	36%
Duração média (anos)	5,3	4,9	8%

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

LTV Bruto (Dívida Bruta / Valor do Portfólio) e LTV Líquido (Dívida Líquida / Valor do Portfólio)



Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões)



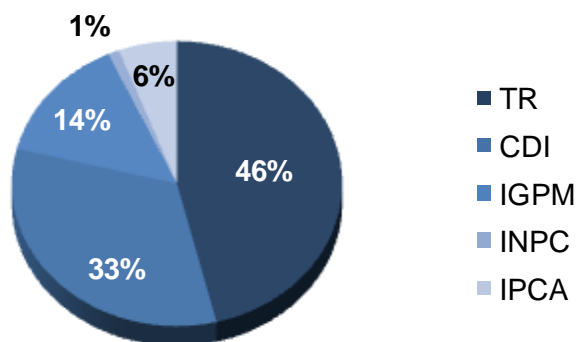
Empréstimos e Financiamentos

Dívida	Modalidade	Instituição	Índice	Cupom	Prazo	Vencimento	Saldo 3T12	Saldo 2T12
Icomap	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	8,84%	120 meses	16/04/17	9.668	9.740
BP Itapevi	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	24.988	25.710
Piraporinha	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	9.611	9.889
Jundiá	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	38.155	39.258
Alphaville	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	16.819	17.305
Panamérica Park	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	25/05/17	38.551	38.951
Plaza Centenário	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	25/05/17	4.562	4.697
Henrique Schaumann	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/10/17	28.073	28.372
Bolsa RJ	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	9.485	9.829
Galpão Ind. Araucária	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	8.515	8.824
Glória	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/07/17	20.458	20.828
Joaquim Floriano	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	8.634	8.726
Paulista Park	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	1.977	1.990
Paulista Plaza	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	7.617	7.670
Isabela	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	2.235	2.259
Olympic	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	4.013	4.041
Midas	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	2.816	2.846
Network	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	663	670
Number One	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	1.790	1.802
Celebration	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	16.622	16.798
Athenas	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	12.974	13.138
Raja Hills	Financiamento para Aquisição	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	12.939	13.113
Ed. Comercial Indaiatuba	Financiamento para Aquisição	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	24.335	24.662
Sylvio Fraga	Financiamento para Aquisição	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	15.524	15.732
MV9	Financiamento para Aquisição	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	20.925	21.206
Galpão Industrial Paraná	Financiamento para Aquisição	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	16.271	15.886
Jandira I & II	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	CDI	1,28%	120 meses	17/08/17	29.115	30.012
Ed. Vargas	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/09/17	10.164	10.519
São Pedro	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/09/17	9.764	9.853
São José & Santo Antônio	Financiamento para Aquisição	Brazilian Finance	IGPM	6,00%	120 meses	17/01/18	26.499	26.106
Souza Aranha	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	155 meses	17/01/21	3.738	3.816
Cond. Ind. São José dos Campos	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/01/18	21.135	21.863
Cond. Ind. Itapevi	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	08/04/18	10.613	10.882
DP Louveira I & II	Financiamento para Aquisição	Santander	TR	10,50%	116 meses	04/08/19	98.102	114.750
Galpão Ind. Sorocaba	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	156 meses	04/09/21	7.996	8.126
BBP	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,00%	144 meses	07/07/22	78.258	79.122
CD Castelo	Financiamento para Aquisição	Bradesco	TR	11,00%	99 meses	27/02/18	30.617	31.659
TNU	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,00%	144 meses	07/07/22	61.239	61.915
Alexandre Dumas	Financiamento para Aquisição	Santander	TR	10,50%	120 meses	05/03/20	13.789	14.091
DP Araucária	Financiamento para Aquisição	Santander	TR	10,50%	120 meses	13/04/20	34.620	35.371
Ouvidor 107	Financiamento para Aquisição	Bradesco	TR	10,50%	120 meses	12/05/20	17.381	17.751
DP Louveira 3, 4	Financiamento para Aquisição	Santander	TR	10,00%	120 meses	13/06/20	50.010	51.083
DP Louveira 5, 6	Financiamento para Aquisição	Santander	TR	10,00%	120 meses	13/06/20	45.030	45.996
DP Louveira 8, 9	Financiamento para Aquisição	Bradesco	TR	10,50%	120 meses	12/09/20	82.317	83.924
RB 115	Financiamento para Aquisição	Santander	TR	10,30%	120 meses	16/12/20	60.080	61.237
Ed. Jacarandá	Financiamento para Aquisição	Santander	TR	10,30%	120 meses	16/12/20	106.006	108.048
Manchete	Financiamento para Aquisição	Santander	TR	10,30%	120 meses	16/12/20	122.962	125.331
FII CPII	Financiamento para Aquisição	Bradesco	TR	10,34%	120 meses	31/01/21	214.294	218.374
BR Properties (holding)	Bônus Perpétuo	Mercado de Capitais	CDI	113,65%	Perpétuo	Pré-pagável (out/15)	592.610	589.732
BRPR 40	CCI	RB Capital	IPCA	10,82%	125 meses	07/08/19	31.591	35.843
BRPR 41	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	11,68%	120 meses	30/11/14	5.559	5.210
BRPR 42	CCB	Itaú BBA	TR	11,50%	120 meses	05/08/23	51.431	42.121
BRPR 44	CRI	Mercado de Capitais	INPC	11,25%	132 meses	10/06/16	37.769	36.372
BRPR 45	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	7,60%	146 meses	10/10/17	39.994	37.873
BRPR 46	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	12,50%	152 meses	03/05/15	32.256	33.530
BRPR 47	CCI	RB Capital	TR	11,25%/10,5%	237 meses	18/11/29	682.308	663.873
BRPR 48	CRI	Altere	IGPM	15,17%	121 meses	30/06/13	2.989	5.863
BRPR 48	CRI	RB Capital	IGPM	18,29%	128 meses	30/06/13	4.977	9.804
BRPR 48	CRI	Itaú BBA	IGPM	13,60%	117 meses	30/06/13	1.176	2.375
BRPR 51	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	13,00%	134 meses	09/12/14	19.929	50.494
BRPR 51	CRI	Mercado de Capitais	INPC	13,80%	132 meses	10/12/14	17.634	19.016
BRPR 51	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	12,50%	122 meses	10/07/15	13.687	18.209
BRPR 51	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	9,50%	110 meses	11/11/14	54.019	16.624
BRPR 52	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	12,50%	122 meses	11/02/16	12.553	11.754
BRPR 53	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	13,00%	146 meses	03/07/15	68.790	91.548
BRPR 55	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	10,30%	183 meses	03/11/20	22.724	21.373
BRPR 56	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	9,50%	183 meses	07/03/21	149.936	141.330
BRPR 58	CCI	Santander	IGPM	9,70%	122 meses	01/01/18	21.192	19.946
BRPR 59	CCI	RB Capital	IPCA	11,72%	125 meses	07/08/19	17.400	20.718
BRPR 62	CCB	HSBC	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	5.392	5.312
BRPR 62	CCB	Bradesco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	13.728	13.452
BRPR 62	CCB	Itaú BBA	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	3.290	3.244
BRPR 62	CCB	Itaú BBA	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	3.290	3.244
BRPR 62	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	105 meses	30/11/16	5.412	5.407
BRPR 62	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	1.575	1.481
BR Properties (holding) *	Debêntures	Banco do Brasil	CDI	113,83%	58 meses	30/09/15	60.003	71.939
BR Properties (holding)	CCB	Itaú BBA	CDI	3,50%	177 meses	01/12/25	223.127	226.010
BR Properties (holding)	CCB	Santander	CDI	1,50%	47 meses	15/08/13	242.716	237.224
BR Properties (holding) **	CCB	Santander	CDI	1,14%	84 meses	19/08/19	110.176	112.190
BR Properties (holding)	CCB	Bradesco	IGPM	9,25%	121 meses	05/06/17	172.569	163.099
BR Properties (holding)	CCB	Bradesco	IGPM	9,25%	121 meses	05/06/17	17.118	16.076
Ed. Paulista	CCV	Santander	TR	10,00%	144 meses	28/06/24	139.483	141.037
BR Properties (holding)	Cessão de Créditos	Itaú BBA	-	-	6 meses	22/11/12	4.533	-
BR Properties (holding)	Debêntures	Mercado de Capitais	CDI	1,08%	60 meses	15/07/17	375.772	-
BR Properties (holding)	Debêntures	Mercado de Capitais	IPCA	5,85%	84 meses	15/07/19	236.470	-
BR Properties (holding)	Debentures	Banco do Nordeste	CDI	145,00%	48 meses	01/03/15	-	178.709
BR Properties (holding)	CCB	ABC	CDI	3,90%	23 meses	09/07/12	-	839
BR Properties (holding)	CCB	ABC	CDI	3,90%	24 meses	09/08/12	-	839
BR Properties (holding)	Nota Promissória	Mercado de Capitais	CDI	104,00%	3 meses	03/08/12	-	404.242
BR Properties (holding)	CCB	Santander	CDI	0,40%	2 meses	23/07/12	-	131.190
Subtotal							4.987.127	5.122.912

* Dívida repactuada (de 130,0% do CDI para 113,83% do CDI)

** Dívida repactuada e estendida (de CDI+1,5% para CDI+1,14%)

Índices de Reajuste da Dívida Total



Reestruturação da Dívida

Ao longo do 3T12, a **Companhia pagou/refinanciou R\$364,5 milhões de dívidas advindas da One Properties, cujo custo médio ponderado era de CDI + 3,7% a.a.**

Dívidas Liquidadas no 3T12	Modalidade	Instituição	Índice	Cupom	Prazo	Vencimento	Saldo 2T12
BR Properties (holding)	Debentures	Banco do Nordeste	CDI	145,00%	48 meses	01/03/15	178.709
BR Properties (holding)	CCB	ABC	CDI	3,90%	23 meses	09/07/12	839
BR Properties (holding)	CCB	ABC	CDI	3,90%	24 meses	09/08/12	839
Dívidas Liquidadas Total							180.387

Dívidas Repactuadas no 3T12	Modalidade	Instituição	Índice	Cupom	Prazo	Vencimento	Saldo 2T12
BR Properties (holding) *	Debêntures	Banco do Brasil	CDI	113,83%	58 meses	30/09/15	71.939
BR Properties (holding) **	CCB	Santander	CDI	1,14%	84 meses	19/08/19	112.190
Dívidas Repactuadas Total							184.130

* Dívida repactuada (de 130,0% do CDI para 113,83% do CDI)

** Dívida repactuada e estendida (de CDI+1,5% para CDI+1,14%)

Desde a incorporação da One Properties já foram reestruturados (pagos ou renegociados) R\$591,9 milhões da dívida herdada.

INDICADORES OPERACIONAIS

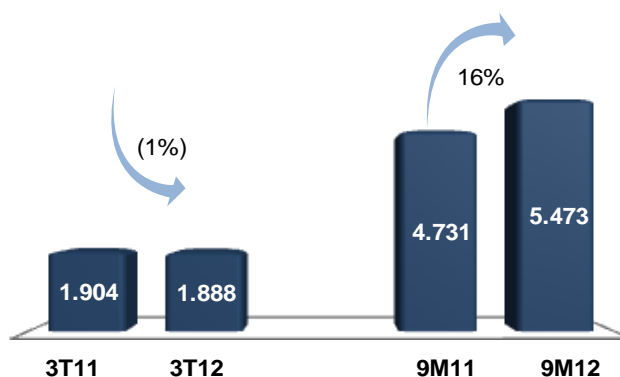
Administração de Propriedades

Parte fundamental da estratégia da Companhia, a administração proativa dos imóveis do portfólio é feita através da BRPR A Administradora de Ativos Imobiliários Ltda., subsidiária integral da BR Properties, focada 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 3T12, a BRPR A obteve receita de R\$1,9 milhão, ou 1% da receita bruta consolidada obtida pela BR Properties.

Evolução da Receita BRPR A (R\$ mil)



Propriedades Administradas

A BRPR A administra atualmente 30 propriedades comerciais, das quais 25 são imóveis de escritórios e 5 são centros logísticos e de distribuição.

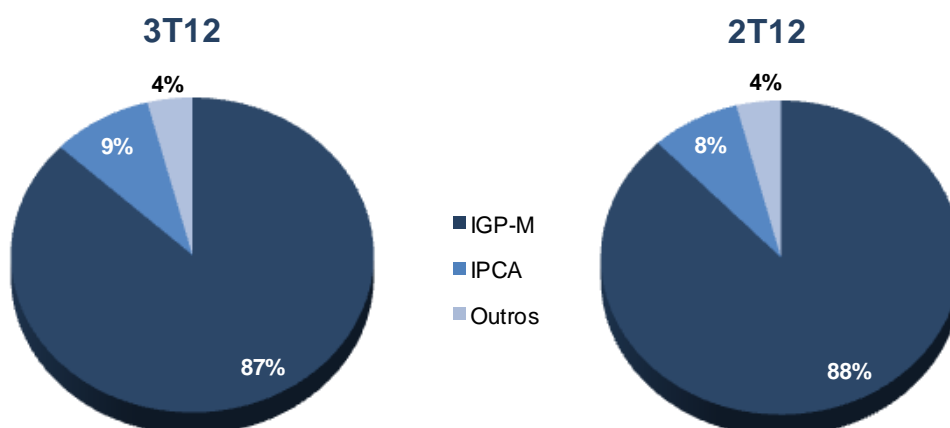
Propriedades Administradas	Nº	ABL	Cidade
Athenas *	1	6.718	São Paulo
Glória	1	5.969	Rio de Janeiro
Henrique Schaumann	1	14.045	São Paulo
Joaquim Floriano	1	3.899	São Paulo
Mairynk Veiga (MV9)	1	12.511	Rio de Janeiro
Santo Antonio	1	4.009	São Paulo
São José	1	5.043	São Paulo
Icomap	1	8.802	Rio de Janeiro
Vargas	1	13.448	Rio de Janeiro
Panamérica Park	9	45.020	São Paulo
Ouvidor	1	7.802	Rio de Janeiro
TNU	1	22.450	São Paulo
RB 115	1	13.500	Rio de Janeiro
Plaza Centenário	1	6.671	Curitiba
Ed. Comercial Indaiatuba	1	9.969	Indaiatuba
BP Jundiá	1	53.345	Jundiá
Cond. Indl. São José dos Campos	1	73.199	SJ dos Campos
BP Jandira	2	34.424	Jandira
BP Itapevi	1	33.526	Itapevi
CBOP - Ed. Jacarandá	1	31.766	Alphaville
Ed. Paulista	1	22.855	São Paulo
TOTAL	30	428.970	

* Imóvel vendido no 1T11

Locações

A BR Properties possui estrutura própria de gestão das locações e revisões dos contratos de locação. A responsabilidade dos profissionais que atuam nessa área é a de antecipar eventuais movimentos de vacância e promover substituições preventivas. Todos os processos de negociação e revisão dos contratos de locação são executados diretamente pela equipe.

Índices de Reajuste de Aluguéis



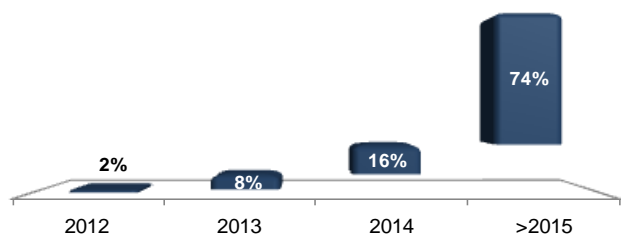
Leasing Spreads

O *Leasing Spread*, ganho real atingido nas renovações, revisões dos contratos existentes ou novas locações de áreas vagas apresentou crescimento expressivo quando comparado ao respectivo período ano anterior. Este aumento decorreu em grande parte dos esforços do departamento de locações, acrescido à elevada demanda por espaços comerciais.

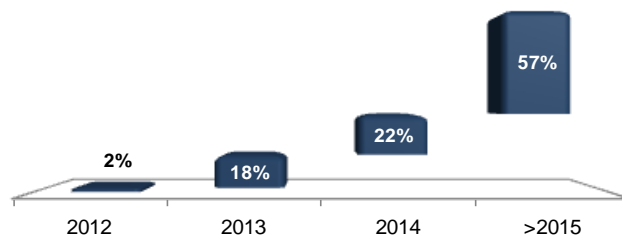
Leasing Spread - Revisões	3T12	3T11	9M12	9M11
Leasing Spread - Escritórios	20,8%	24,1%	25,6%	23,4%
Área renegociada (m²)	10.819	26.099	41.406	50.104
% Portfólio de Escritórios	2%	9%	9%	17%
Leasing Spread - Galpões	16,1%	0,0%	15,5%	20,6%
Área renegociada (m²)	22.760	783	29.600	15.581
% Portfólio de Galpões	2,0%	0,1%	3%	2%
Leasing Spread - Varejo	n/a	17,1%	n/a	15,8%
Área renegociada (m²)	-	4	-	97.435
% Portfólio de Varejo	0%	0%	0%	97%
Leasing Spread - Novas Locações	3T12	3T11	9M12	9M11
Leasing Spread - Escritórios	27,0%	12,0%	25,8%	14,6%
Área Locada (m²)	4.592	1.257	14.046	27.043
% Portfólio de Escritórios	1%	0,4%	3%	9%
Leasing Spread - Galpões	45,8%	n/a	3,2%	15,6%
Área Locada (m²)	1.761	-	57.555	18.019
% Portfólio de Galpões	0,2%	0%	5%	2%
Leasing Spread - Varejo	n/a	n/a	n/a	n/a
Área Locada (m²)	-	-	-	-
% Portfólio de Varejo	0%	0%	0%	0%

Cronograma de Vencimento dos Contratos de Locação

Receita (%)

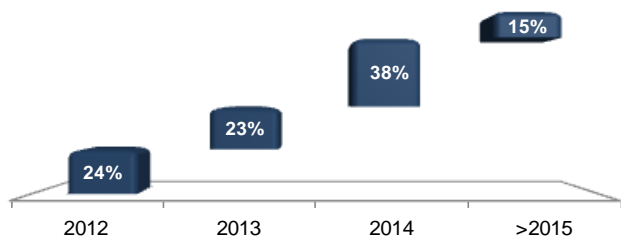


Área Bruta Locável (%)

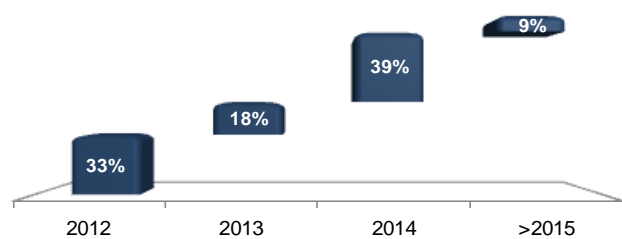


Cronograma de Revisional a cada 3 anos de aniversário dos contratos de locação

Receita (%)



Área Bruta Locável (%)



Aluguel Médio por m²

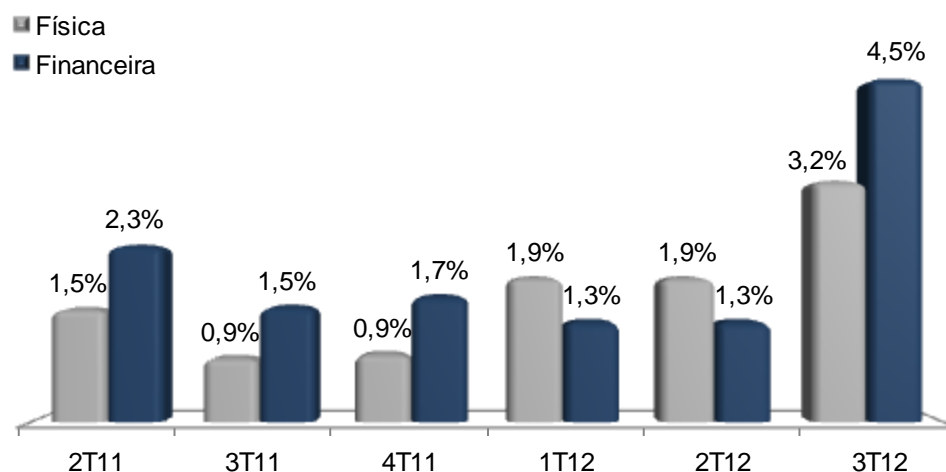
Propriedade	Cidade	Região (CBRE)	ABL Próprio (m ²)	Aluguel/ m ² 1T12	Aluguel/ m ² 2T12	Aluguel/ m ² 3T12
Plaza Centenário	Curitiba	n/a	3.366	R\$ 30,76	R\$ 30,76	R\$ 31,77
Panamérica Park	São Paulo	Marginal	18.667	R\$ 42,29	R\$ 43,30	R\$ 47,02
Glória	Rio de Janeiro	Centro	8.436	R\$ 56,62	R\$ 59,43	R\$ 59,43
Alphaville	Barueri	Alphaville	9.292	R\$ 43,53	R\$ 48,00	R\$ 48,00
Bolsa RJ	Rio de Janeiro	Centro	3.224	R\$ 137,32	R\$ 145,86	R\$ 145,86
Paulista Park	São Paulo	Paulista	784	R\$ 66,57	R\$ 66,57	R\$ 67,76
Celebration	São Paulo	Jardins	5.590	R\$ 78,52	R\$ 78,52	R\$ 78,52
Icomap	Rio de Janeiro	Centro	9.164	R\$ 56,11	R\$ 58,78	R\$ 62,32
São Pedro	São Paulo	Marginal	3.575	R\$ 60,97	R\$ 62,22	R\$ 62,22
Vargas	Rio de Janeiro	Centro	14.809	R\$ 31,10	R\$ 31,41	R\$ 31,40
Henrique Schaumann	São Paulo	Outros	14.125	R\$ 54,31	R\$ 54,31	R\$ 56,25
Raja Hills	Belo Horizonte	n/a	7.534	R\$ 40,84	R\$ 41,25	R\$ 41,95
MV9	Rio de Janeiro	Centro	14.572	R\$ 52,59	R\$ 52,59	R\$ 53,41
Ed. Comercial Indaiatuba	Indaiatuba	Outros	11.335	R\$ 39,10	R\$ 39,91	R\$ 39,91
Sylvio Fraga	Rio de Janeiro	Zona Sul	2.153	R\$ 139,70	R\$ 144,22	R\$ 144,22
Santo Antônio	São Paulo	Marginal	5.017	R\$ 58,84	R\$ 59,75	R\$ 70,56
São José	São Paulo	Marginal	5.080	R\$ 57,25	R\$ 57,70	R\$ 57,70
Souza Aranha	São Paulo	Marginal	2.329	R\$ 70,81	R\$ 70,81	R\$ 70,81
Alexandre Dumas	São Paulo	Marginal	6.889	R\$ 63,71	R\$ 63,71	R\$ 63,71
Ouvidor 107	Rio de Janeiro	Centro	6.284	R\$ 75,49	R\$ 75,87	R\$ 80,13
TNU	São Paulo	Marginal	27.931	R\$ 74,17	R\$ 76,60	R\$ 76,85
CBOP - Ed. Jacarandá	Barueri	Alphaville	31.954	R\$ 60,65	R\$ 60,19	R\$ 60,19
RB 115	Rio de Janeiro	Centro	11.516	R\$ 100,71	R\$ 100,71	R\$ 100,71
Ed. Manchete	Rio de Janeiro	Flamengo	27.658	R\$ 161,35	R\$ 161,35	R\$ 161,35
Ed. Ventura - Torre Oeste	Rio de Janeiro	Centro	42.986	R\$ 156,11	R\$ 161,94	R\$ 162,24
Ed. Santa Catarina	São Paulo	Paulista	4.257	R\$ 114,03	R\$ 124,25	R\$ 133,89
Cetenco Plaza	São Paulo	Paulista	534	R\$ 75,99	R\$ 75,68	R\$ 78,14
Alphaville - Araguaia	Barueri	Alphaville	8.084	R\$ 38,35	R\$ 38,35	R\$ 40,23
Call Center Conexão	São Paulo	Centro	1.448	R\$ 17,02	R\$ 17,02	R\$ 18,34
Águas Claras	Nova Lima	n/a	8.932	R\$ 45,30	R\$ 47,56	R\$ 48,27
Chuczi Zaidan	São Paulo	Marginal	21.906	R\$ 102,52	R\$ 102,52	R\$ 107,79
Barra Funda	São Paulo	Marginal	11.384	R\$ 63,29	R\$ 63,29	R\$ 63,29
Barra da Tijuca	Rio de Janeiro	Barra da Tijuca	23.210	R\$ 84,67	R\$ 84,67	R\$ 84,67
Brasília	Brasília	n/a	7.751	R\$ 73,06	R\$ 76,18	R\$ 76,59
Porto Alegre	Porto Alegre	n/a	4.421	R\$ 69,08	R\$ 69,08	R\$ 69,08
Ed. Ventura - Torre Leste	Rio de Janeiro	Centro	45.577	n/a	n/a	R\$ 116,24
Ed. Paulista	São Paulo	Paulista	22.855	n/a	n/a	R\$ 107,83
Pateo Bandeirantes	São Paulo	Jardins	17.458	n/a	n/a	R\$ 164,53
Sub-total Escritório			472.088	R\$ 81,73	R\$ 83,19	R\$ 91,51
BP Jundiá	Jundiá	Jundiá	53.343	R\$ 17,46	R\$ 17,54	R\$ 17,60
BP Itapeví	Itapeví	Barueri	33.526	R\$ 16,98	R\$ 17,26	R\$ 18,31
Jandira I (Vetco)	Barueri	Barueri	16.314	R\$ 43,72	R\$ 43,72	R\$ 43,72
Jandira II (Interfile)	Barueri	Barueri	17.990	R\$ 15,66	R\$ 16,46	R\$ 16,46
Galpão Ind. Paraná (Coveright)	São José dos Pinhais	n/a	7.748	R\$ 35,61	R\$ 35,61	R\$ 35,61
Galpão Ind. Araucária (Interbox)	Araucária	n/a	6.462	R\$ 12,96	R\$ 12,96	R\$ 12,96
Cond. Ind. São José dos Campos	São José dos Campos	Vale do Paraíba	73.382	R\$ 10,09	R\$ 10,01	R\$ 10,12
Galpão Itapeví (Trisoft)	Itapeví	Barueri	15.500	R\$ 15,09	R\$ 15,64	R\$ 15,64
Galpão Sorocaba (Tecsis)	Sorocaba	Sorocaba	14.797	R\$ 13,64	R\$ 13,64	R\$ 13,64
CD Castelo	Itapeví	Barueri	73.681	R\$ 18,35	R\$ 18,58	R\$ 18,58
DP Louveira I	Louveira	Grande Campinas	138.095	R\$ 16,13	R\$ 16,13	R\$ 16,96
DP Louveira II	Louveira	Grande Campinas	6.503	R\$ 17,39	R\$ 17,39	R\$ 18,29
DP Araucária	Araucária	n/a	42.697	R\$ 19,30	R\$ 19,30	R\$ 19,30
BBP - CEA - Cristal	Atibaia	Atibaia	6.453	R\$ 25,61	R\$ 25,61	R\$ 26,36
BBP - Barão de Mauá - Beethoven	Atibaia	Atibaia	3.919	R\$ 21,35	R\$ 21,35	R\$ 23,35
BBP - Barão de Mauá - Brahms	Atibaia	Atibaia	6.317	R\$ 16,47	R\$ 19,83	R\$ 19,79
BBP - Barão de Mauá - Fernando Pessoa	Atibaia	Atibaia	28.026	R\$ 18,72	R\$ 20,59	R\$ 21,66
BBP - Barão de Mauá - Mozart	Atibaia	Atibaia	14.467	R\$ 19,44	R\$ 19,86	R\$ 19,86
DP Louveira 3 e 4	Louveira	Grande Campinas	49.684	R\$ 21,14	R\$ 21,14	R\$ 21,14
DP Louveira 5 e 6	Louveira	Grande Campinas	56.622	R\$ 16,55	R\$ 16,55	R\$ 16,55
DP Louveira 8 e 9	Louveira	Grande Campinas	88.643	R\$ 18,02	R\$ 18,15	R\$ 19,28
BBP - CEA - Topázio	Atibaia	Atibaia	12.923	R\$ 18,59	R\$ 19,05	R\$ 19,25
Galpão Suape I	Ipojuca	n/a	36.239	R\$ 21,25	R\$ 21,25	R\$ 22,34
Galpão Palmares	Ipojuca	n/a	29.864	R\$ 17,50	R\$ 17,50	R\$ 17,50
Galpão Suape II	Cabo de Sto Agostinho	n/a	5.710	R\$ 28,64	R\$ 28,64	R\$ 28,64
Galpão Vinhedo	Vinhedo	Grande Campinas	112.501	R\$ 15,05	R\$ 15,05	R\$ 15,05
Galpão SBC	São Bernardo do Campo	ABCD	47.353	R\$ 24,35	R\$ 24,35	R\$ 24,35
Galpão Pirituba	Pirituba	São Paulo	12.340	R\$ 21,77	R\$ 21,77	R\$ 21,77
Galpão DF	Brasília	n/a	38.947	R\$ 16,33	R\$ 16,33	R\$ 16,33
Galpão Duque de Caxias	Duque de Caxias	n/a	46.424	R\$ 20,18	R\$ 21,16	R\$ 21,16
Galpão Resende	Resende	n/a	23.867	R\$ 14,67	R\$ 14,67	R\$ 14,67
Galpão Queimados	Queimados	n/a	24.112	R\$ 29,44	R\$ 29,44	R\$ 29,73
Sub-total Industrial			1.144.451	R\$ 18,12	R\$ 18,28	R\$ 18,60
Portfólio C&A	Diversos	n/a	98.714	R\$ 32,42	R\$ 34,07	R\$ 34,08
Varejo Barra da Tijuca	Rio de Janeiro	Barra da Tijuca	8.245	R\$ 54,47	R\$ 54,47	R\$ 57,27
Varejo Marginal Tietê	São Paulo	Marginal	7.095	R\$ 48,14	R\$ 48,14	R\$ 48,14
Sub-total Varejo			114.054	R\$ 34,99	R\$ 36,42	R\$ 36,63
Total Existente				1.730.593		

Vacância do Portfólio

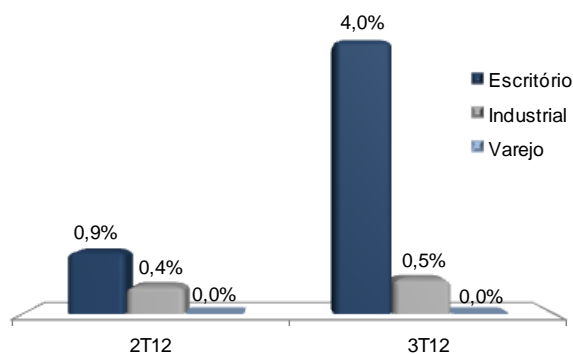
A vacância física é mensurada utilizando o total de áreas vagas do portfólio, dividido pela ABL total do portfólio. Apesar de a métrica ser relevante para a companhia, ela não reflete fielmente a perda de receita gerada pela vacância, pois não considera o valor de aluguel que poderia ser cobrado em tais 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 devido à vacância do portfólio.

A taxa de vacância financeira do portfólio foi de 4,5% ao término do 3T12. Já a vacância física atingiu 3,2%. **Se excluíssemos a vacância do recém-entregue Ed. Paulista, atualmente em processo de locação, a vacância financeira seria de 1,4%.** Em termos de espaço físico, os imóveis de escritórios, industriais e varejo estavam 95%, 97% e 100% ocupados ao final do trimestre, respectivamente.

Evolução da Vacância



Vacância Financeira por Segmento

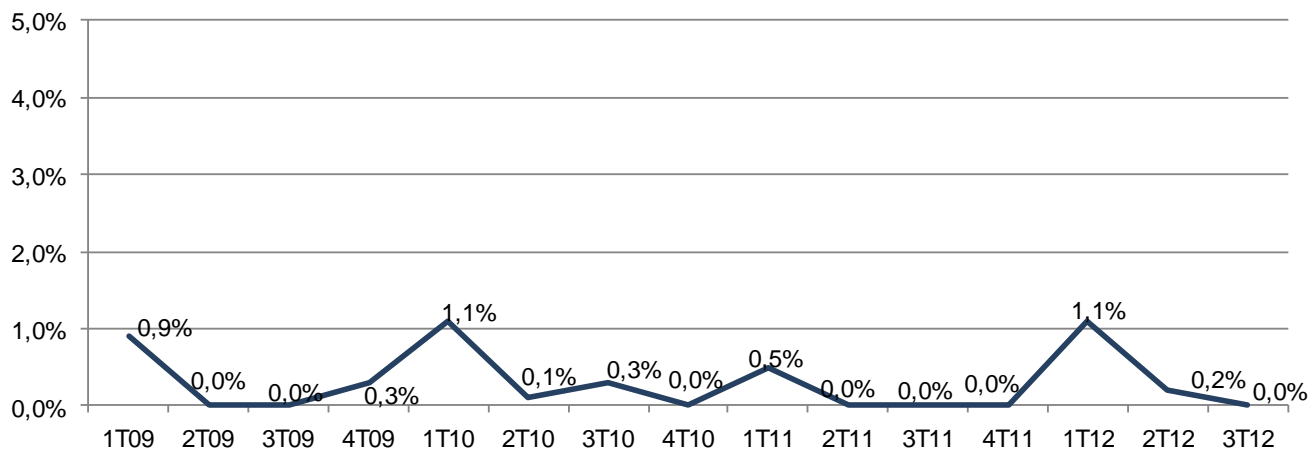


Vacância por Imóvel – 3T12

Imóvel	Tipo	Financeira	Física
CBOP - Jacarandá	Escritório	0,2%	0,1%
Ventura - Torre Oeste	Escritório	0,1%	0,0%
Bolsa do Rio	Escritório	0,2%	0,1%
Icomap	Escritório	0,0%	0,0%
Santa Catarina	Escritório	0,2%	0,1%
Paulista	Escritório	3,1%	1,0%
Brasília	Escritório	0,2%	0,1%
Total Escritório		4,0%	1,4%
BP Itapevi	Industrial	0,1%	0,2%
BP Jundiá	Industrial	0,1%	0,3%
BBP CEA Topázio	Industrial	0,1%	0,2%
BBP Barão de Mauá	Industrial	0,1%	0,2%
Cond.Ind.SJC	Industrial	0,2%	0,9%
Total Industrial		0,5%	1,8%
Total Portfólio		4,5%	3,2%

Inadimplência do Portfólio

Desde sua fundação em 2006, a BR Properties vem registrando baixos níveis de inadimplência em seu portfólio, dada a excelente qualidade de crédito de sua base de locatários. No 3T12 a inadimplência foi de 0,0%.



PORTFÓLIO

Propriedade	Tipo	Cidade	Estado	Data Aquisição	Nº de Imóveis	ABL Próprio (m²)	Vacância Física
Plaza Centenário	Escritório	Curitiba	PR	25/05/07	1	3.366	0%
Panamérica Park	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	4	18.667	0%
Glória	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	17/07/07	1	8.436	0%
Alphaville	Escritório	Barueri	SP	31/07/07	1	9.292	0%
Bolsa RJ	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	27/08/07	1	3.224	50%
Paulista Park	Escritório	São Paulo	SP	31/08/07	1	784	0%
Celebration	Escritório	São Paulo	SP	03/09/07	1	5.590	0%
Icomap	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	12/09/07	1	9.164	5%
São Pedro	Escritório	São Paulo	SP	28/09/07	1	3.575	0%
Vargas	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	28/09/07	1	14.809	0%
Henrique Schumann	Escritório	São Paulo	SP	14/11/07	1	14.125	0%
Raja Hills	Escritório	Belo Horizonte	MG	20/12/07	1	7.534	0%
MV9	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	20/12/07	1	14.572	0%
Ed. Comercial Indaiatuba	Escritório	Indaiatuba	SP	20/12/07	1	11.335	0%
Sylwo Fraga	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	20/12/07	1	2.153	0%
Santo Antônio	Escritório	São Paulo	SP	17/01/08	1	5.017	0%
São José	Escritório	São Paulo	SP	17/01/08	1	5.080	0%
Souza Aranha	Escritório	São Paulo	SP	31/01/08	1	2.329	0%
Alexandre Dumas	Escritório	São Paulo	SP	03/12/09	1	6.889	0%
Ouidor 107	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	10/12/09	1	6.284	0%
TNU	Escritório	São Paulo	SP	16/03/10	1	27.931	0%
CBOP - Ed. Jacarandá	Escritório	Barueri	SP	12/04/10	1	31.954	7%
RB 115	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	02/06/10	1	11.516	0%
Ed. Manchete	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	30/06/10	1	27.858	0%
Ed. Ventura - Torre Oeste	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	12/08/10	1	42.986	1%
Ed. Santa Catarina	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/12/10	1	4.257	25%
Cetenco Plaza	Escritório	São Paulo	SP	29/12/10	1	534	0%
Alphaville - Araguaia	Escritório	Barueri	SP	29/12/10	1	8.084	0%
Call Center Conexão	Escritório	São Paulo	SP	29/12/10	1	1.448	0%
Águas Claras	Escritório AAA	Nova Lima	MG	29/03/12	1	8.932	0%
Chucrri Zaidan	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/03/12	1	21.906	0%
Barra Funda	Escritório	São Paulo	SP	29/03/12	1	11.384	0%
Barra da Tijuca	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	23.210	0%
Brasília	Escritório	Brasília	DF	29/03/12	1	7.751	28%
Porto Alegre	Escritório	Porto Alegre	RS	29/03/12	1	4.421	0%
Ed. Ventura - Torre Leste	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	30/04/12	1	45.577	0%
Ed. Paulista	Escritório	São Paulo	SP	29/03/12	1	22.855	72%
Pateo Bandeirantes	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/03/12	1	17.458	0%
Sub-total Escritório					41	472.088	
BP Jundiá	Industrial	Jundiá	SP	31/07/07	1	53.343	9%
BP Itapeví	Industrial	Itapeví	SP	31/07/07	1	33.526	11%
Jandira I (Vetco)	Industrial	Barueri	SP	31/07/07	1	16.314	0%
Jandira II (Interfil)	Industrial	Barueri	SP	31/07/07	1	17.990	0%
Galpão Ind. Paraná (Coveright)	Industrial	São José dos Pinhais	PR	20/12/07	1	7.748	0%
Galpão Ind. Araucária (Interbox)	Industrial	Araucária	PR	31/01/08	1	6.462	0%
Cond. Ind. São José dos Campos	Industrial	São José dos Campos	SP	18/02/08	1	73.382	22%
Galpão Itapeví (Trisoft)	Industrial	Itapeví	SP	08/05/08	1	15.500	0%
Galpão Sorocaba (Tecsis)	Industrial	Sorocaba	SP	04/08/08	1	14.797	0%
CD Castelo	Industrial	Itapeví	SP	02/10/09	1	73.681	0%
DP Louveira I	Industrial	Louveira	SP	30/12/09	1	138.095	0%
DP Louveira II	Industrial	Louveira	SP	30/12/09	1	6.503	0%
DP Araucária	Industrial	Araucária	PR	22/01/10	1	42.697	0%
BBP - CEA - Cristal	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	1	6.453	0%
BBP - Barão de Mauá - Beethoven	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	1	3.919	0%
BBP - Barão de Mauá - Brahms	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	1	6.317	0%
BBP - Barão de Mauá - Fernando Pessoa	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	1	28.026	0%
BBP - Barão de Mauá - Mozart	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	1	14.467	20%
DP Louveira 3 e 4	Industrial	Louveira	SP	20/04/10	2	49.684	0%
DP Louveira 5 e 6	Industrial	Louveira	SP	20/04/10	2	56.622	0%
DP Louveira 8 e 9	Industrial	Louveira	SP	17/06/10	2	88.643	0%
BBP - CEA - Topázio	Industrial	Atibaia	SP	17/12/10	1	12.923	21%
Galpão Suape I	Industrial	Ipojuca	PE	29/03/12	1	36.239	0%
Galpão Palmares	Industrial	Ipojuca	PE	29/03/12	1	29.864	0%
Galpão Suape II	Industrial	Cabo de Sto Agostinho	PE	29/03/12	1	5.710	0%
Galpão Vinhedo	Industrial	Vinhedo	SP	29/03/12	1	112.501	0%
Galpão SBC	Industrial	São Bernardo do Campo	SP	29/03/12	1	47.353	0%
Galpão Pirituba	Industrial	Pirituba	SP	29/03/12	1	12.340	0%
Galpão DF	Industrial	Brasília	DF	29/03/12	1	38.947	0%
Galpão Duque de Caxias	Industrial	Duque de Caxias	RJ	29/03/12	1	46.424	0%
Galpão Resende	Industrial	Resende	RJ	29/03/12	1	23.867	0%
Galpão Queimados	Industrial	Queimados	RJ	29/03/12	1	24.112	0%
Sub-total Industrial					35	1.144.451	
Portifolio C&A	Varejo	Diversos	n/a	29/12/10	28	98.714	0%
Varejo Barra da Tijuca	Varejo	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	8.245	0%
Varejo Marginal Tietê	Varejo	São Paulo	SP	29/03/12	1	7.095	0%
Sub-total Varejo					30	114.054	
Centro Empresarial Senado	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	95.174	n/a
Complexo JK - Bloco D&E	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/03/12	2	34.583	n/a
Cidade Jardim	Escritório AAA	São Paulo	SP	23/06/08	1	6.792	n/a
DP Louveira 7	Industrial	Louveira	SP	20/04/10	1	30.122	n/a
Gaia Terra	Industrial	Atibaia	SP	18/10/11	1	51.791	n/a
Panamérica Green Park	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	3	14.502	n/a
Varejo Petrobrás	Varejo	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	2.881	n/a
WTNU - Torre III	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/03/12	1	14.868	n/a
Complexo JK - Bloco B	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/03/12	1	29.539	n/a
Souza Aranha	Escritório	São Paulo	SP	31/01/08	1	2.019	n/a
Tech Park SJC	Industrial	São José dos Campos	SP	18/02/08	1	125.000	n/a
Ed. CES II	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	22.000	n/a
Ed. Bayview	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	21.989	n/a
Sub-total Desenvolvimentos					16	451.260	
Total					122	2.181.854	

PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

A BR Properties pretende investir, adicionalmente, R\$28,7 milhões em seus projetos de desenvolvimento até o final do ano.

Projetos	Segmento	Tipo	Cidade / Estado	Região (CBRE)	ABL Próprio (m ²)	Aluguel Estimado (R\$/m ²)	CAPEX Total R\$ mm	Investimento Realizado (%)	Entrega Prevista
Cidade Jardim	Escritório AAA	Desenvolvimento	São Paulo / SP	Jardins	6.792	R\$150 - R\$170	R\$ 62	90%	4T12
Panamérica Green Park - Fase 1 ¹	Escritório A	Desenvolvimento	São Paulo / SP	Marginal	5.185	R\$50 - R\$60	R\$ 30	73%	1T13
Souza Aranha	Escritório A	Desenvolvimento	São Paulo / SP	Marginal	2.019	R\$65 - R\$85	R\$ 12	26%	2T14
DP Louveira 7	Galpão	Desenvolvimento	Louveira / SP	Grande Campinas	30.122	R\$19 - R\$24	R\$ 55	34%	2T13
Gaia Terra - Fase 1 ²	Galpão	Desenvolvimento	Jarínú / SP	Grande Campinas	23.017	R\$18 - R\$23	R\$ 52	61%	2T13
Tech Park SJC	Galpão	Desenvolvimento	SJC / SP	Vale do Paraíba	125.000	R\$12 - R\$16	n/a	0%	n/a
Novos Projetos									
Complexo JK - Bloco B	Escritório AAA	Desenvolvimento	São Paulo / SP	Marginal	29.539	R\$150 - R\$170	R\$ 113	2%	1T14
Centro Empresarial Senado ³ *	Escritório AAA	Desenvolvimento	Rio de Janeiro / RJ	Centro	95.174	R\$ 87,39	R\$ 144	100%	4T12
WTNU - Torre III *	Escritório AAA	Desenvolvimento	São Paulo / SP	Marginal	14.868	R\$110 - R\$130	R\$ 38	94%	1T13
Complexo JK - Bloco D&E	Escritório AAA	Desenvolvimento	São Paulo / SP	Marginal	34.583	R\$150 - R\$170	Nenhum	n/a	1T13
Varejo Petrobrás	Varejo	Desenvolvimento	Rio de Janeiro / RJ	Centro	2.881	R\$140 - R\$170	Nenhum	n/a	1T13

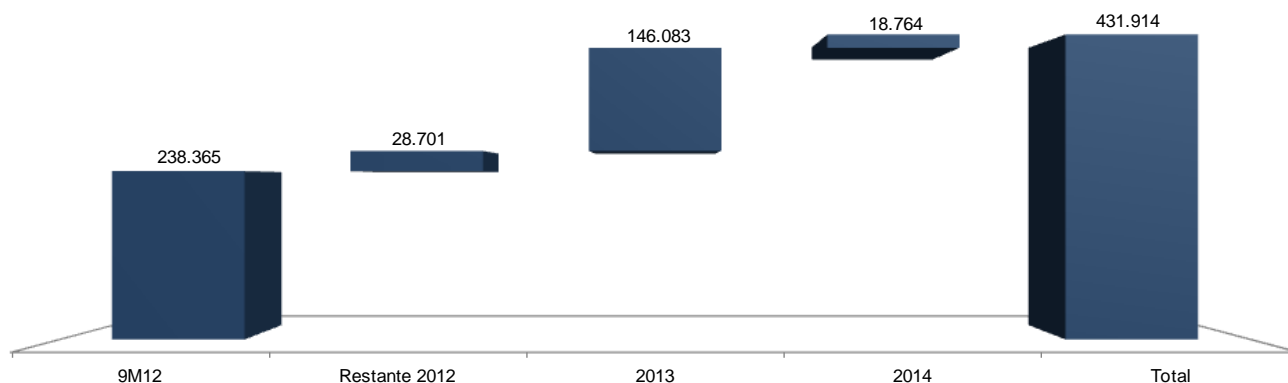
¹ Considera apenas a primeira torre do complexo e a fundação da segunda torre

² Considera apenas o primeiro galpão do complexo

³ R\$68 mm do Capex total será reembolsado pelo locatário na entrega do projeto

* Preço Máximo Garantido (PMG)

Cronograma de CAPEX (R\$ mil)



Centro Empresarial Senado (CES)

O Centro Empresarial Senado é um projeto de escritório "Triple A", localizado na região central do Rio de Janeiro, onde há grande demanda por espaço corporativo de qualidade e previsão de entrega de novo estoque extremamente baixa. O imóvel será entregue durante o 4T12, e encontra-se 100% locado para a Petrobrás, em um contrato "build-to-suit" com vencimento em 2029. Junto à torre de escritórios, está sendo desenvolvido um conjunto de lojas de varejo que atenderão as necessidades de infraestrutura da região, aumentando principalmente as opções de alimentação. A entrega está prevista para o 1T13, e totalizará 2.881 m² de ABL.



Complexo JK – Bloco D & E

O Complexo JK – Bloco D & E é um projeto composto por duas torres de escritório “Triple A”, situados acima do Shopping JK Iguatemi, um dos melhores shoppings da cidade de São Paulo, com diversas opções de restaurantes e ótima infraestrutura. O imóvel está localizado na Marginal Pinheiros, junto a Avenida Juscelino Kubitschek, uma das mais valorizadas regiões comerciais da cidade, com significativo potencial de apreciação. As obras do empreendimento já foram concluídas, restando apenas a aprovação da prefeitura, esperada para dezembro, para o início de suas operações.



Edifício Cidade Jardim

O Ed. Cidade Jardim, um projeto “Triple A”, encontra-se atualmente em obras e sua entrega está prevista para o 4T12. 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 e alta demanda por escritórios de qualidade.



DP Louveira 7



O DP Louveira 7 está localizado no complexo de logística Distribution Park Louveira, composto por outros 8 galpões de alta qualidade, de propriedade da Companhia. Considerando a metragem que deverá ser entregue ao término do 2T13, possuímos atualmente 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.

Gaia Terra

O Gaia Terra é um parque logístico localizado na Rodovia Dom Pedro, um dos principais polos logísticos do estado de São Paulo. O terreno possui fácil acesso a São Paulo e interior do estado, estando situado a 60 km da Capital e 35 km de Campinas. Com o novo projeto, a BR Properties consolida sua presença em um dos mercados logísticos mais líquidos do Brasil e onde já possui outros 6 galpões logísticos que compõem o complexo Brazilian Business Park.



Condomínio Panamérica Green Park

O Condomínio Panamérica Green Park é um complexo de 3 torres de escritório que está sendo desenvolvido em um terreno em São Paulo, na região da Marginal Pinheiros. Será entregue em diversas fases entre 2013 e 2014. O projeto 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.



WTNU - Torre III



O WTNU - Torre III é um projeto de escritório “Triple A”, localizado na cidade de São Paulo, na Marginal Pinheiros, junto à Ponte Eusébio Matoso. O empreendimento possui uma localização estratégica, a poucos minutos de distância da região da Faria Lima e Berrini, além de estar ao lado de grandes shopping centers (Eldorado e Villa-Lobos). A entrega está prevista para o 1T13.

Complexo JK - Bloco B

O Complexo JK – Bloco B é um projeto de escritório “Triple A” de 30 mil m², que será erguido no terreno onde era localizada a extinta Daslu. O imóvel está situado dentro do complexo JK, composto pelo shopping Iguatemi JK, além de duas torres de escritório “Triple A” que também pertencem a BR Properties. As obras foram iniciadas no 3T12 e sua entrega está prevista para o 1T14. O imóvel está localizado na Marginal Pinheiros, junto a Avenida Juscelino Kubitschek, uma das mais valorizadas regiões comerciais da cidade de São Paulo.



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 Pinheiros, com grande demanda por escritórios de alta qualidade, e onde a BR Properties possui outros 5 edifícios. O projeto está sendo implantado em terreno remanescente de outro edifício da BR Properties.

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 à beira da Rodovia Presidente Dutra, a principal ligação entre São Paulo e Rio de Janeiro, no município de São José dos Campos.

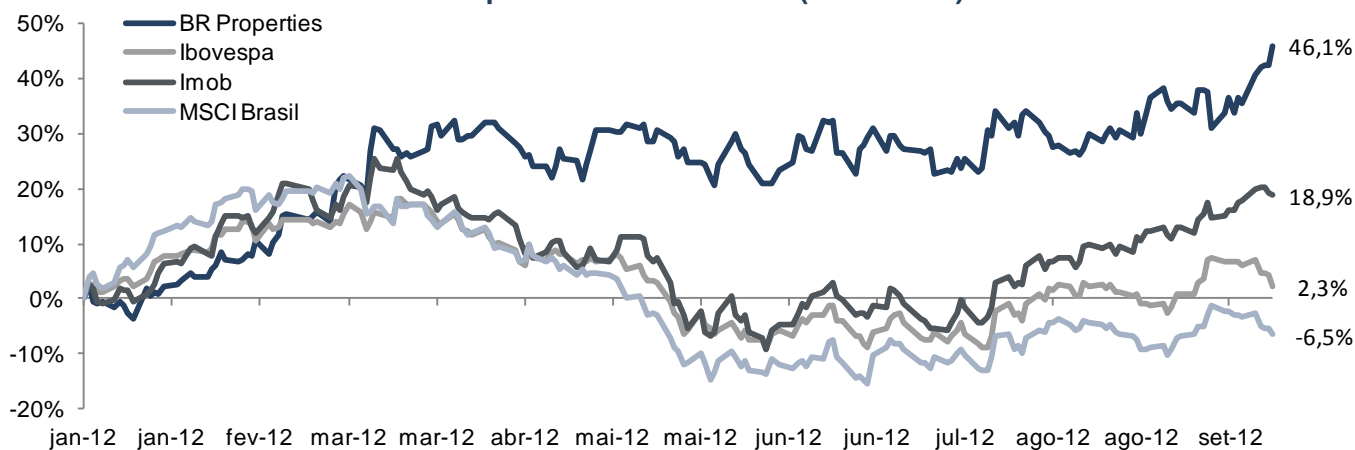


MERCADO DE CAPITAIS

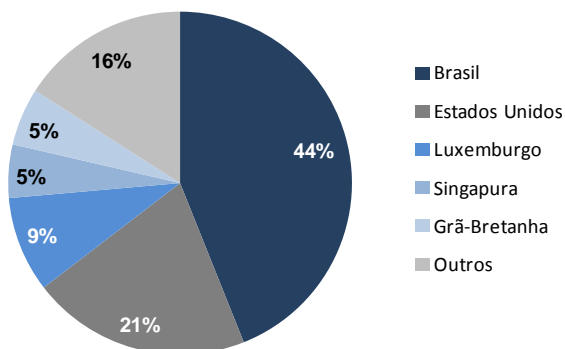
A BR Properties tem sua ação ordinária negociada no Novo Mercado da BM&F Bovespa, sob o código BRPR3. Além disso, a empresa possui um programa de ADR nível 1, permitindo a negociação das ações no mercado secundário ou de balcão (OTC) nos Estados Unidos, sob o código BRPPY.

Performance da Ação (BRPR3)	3T12	3T11	var %	9M12	9M11	var %
Número total de ações	310.307.396	180.003.919	72,4%	310.307.396	180.003.919	72,4%
Free Float (%)	99%	99%	0,0%	99%	99%	0,0%
Preço da ação (média do período)	23,80	17,23	38,1%	22,48	17,40	29,2%
Preço da ação (final do período)	26,45	17,08	54,9%	26,45	17,08	54,9%
Market Cap final do período (R\$ milhões)	8.207,6	3.074,5	167,0%	8.207,6	3.074,5	167,0%
Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)	24,77	16,23	52,6%	27,79	11,94	132,8%
Volume de ações médio diário	1.057.065	941.962	12,2%	1.237.891	686.207	80,4%
Número de negociações médio diário	4.074	1.508	170,2%	3.550	896	296,3%

Desempenho da BRPR3 YTD (30/09/2012)



Distribuição da Base Acionária



Índices	Peso BRPR
MSCI Brazil	0,53%
IBrX	0,88%
IBrA	0,80%
MLCX	0,90%
IMOB	16,21%
IGC	1,39%
IGCT	1,10%
ITAG	1,31%

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, plano de opções para os funcionários e despesas não recorrentes.

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 receitas e despesas financeiras – não caixa – resultantes da variação cambial sobre o principal do nosso bônus perpétuo, impostos diferidos e despesas não recorrentes.

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, e posteriormente dividindo este resultado pelo valor potencial de aluguel mensal do portfólio 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.

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO DO EXERCÍCIO - DRE

DRE	3T12	3T11	var %	9M12	9M11	var %
Receita Bruta de Vendas e Serviços	181.077	98.950	83%	462.236	274.012	69%
Receita de Locação	179.819	96.844	86%	454.867	264.345	72%
Escritórios	105.175	44.927	134%	256.726	119.823	114%
Industrial	62.436	40.696	53%	164.996	114.069	45%
Varejo	12.209	11.220	9%	33.146	30.454	9%
Receita de Serviços	1.888	1.904	-1%	5.473	4.731	16%
Linearização da Receita	(630)	203	-411%	1.895	4.937	-62%
Deduções da Receita Bruta	(13.046)	(7.147)	83%	(32.077)	(20.857)	54%
Impostos (PIS/Cofins e ISS)	(12.876)	(6.917)	86%	(31.511)	(20.141)	56%
Abatimentos	(169)	(231)	-26%	(566)	(716)	-21%
Receita Líquida	168.031	91.803	83%	430.159	253.156	70%
Custo de Bens	-	-	n/a	-	-	n/a
Resultado Bruto	168.031	91.803	83%	430.159	253.156	70%
Despesas Gerais e Administrativas	(20.998)	(11.732)	79%	(60.065)	(33.711)	78%
Despesas Operacionais	(4.491)	(2.277)	97%	(21.254)	(9.173)	132%
Despesas com Pessoal	(4.130)	(2.863)	44%	(11.051)	(8.826)	25%
Despesas com Fusão	-	-	n/a	(8.927)	-	n/a
Despesas com Corretagem (Aquisição Ed. Ventura)	(7.463)	-	n/a	(7.463)	-	n/a
Honorários da Administração	(1.354)	(995)	36%	(3.552)	(2.934)	21%
Provisão de Stock Option	(735)	(3.703)	-80%	(2.795)	(8.084)	-65%
Despesas de Vacância	(2.826)	(1.893)	49%	(5.023)	(4.695)	7%
Resultado Financeiro	(103.507)	(116.237)	-11%	(304.340)	(184.027)	65%
Receitas Financeiras	35.238	23.030	53%	151.795	133.568	14%
Despesas Financeiras	(138.745)	(139.267)	0%	(456.134)	(317.595)	44%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(1.218)	(1.589)	-23%	898	(2.308)	-139%
Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	2.156	485	344%	(6.369)	(856)	644%
Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	382.650	180.268	112%	1.667.045	348.209	379%
Resultado antes de Tributação	427.115	142.998	199%	1.727.329	380.462	354%
Provisão para IR e CSLL	(17.293)	(5.441)	218%	(34.381)	(17.004)	102%
Impostos Diferidos	(150.588)	(53.807)	180%	(648.611)	(98.549)	558%
Lucro/ Prejuízo do Período	259.234	83.749	210%	1.044.337	264.909	294%

Composição do EBITDA Ajustado	3T12	3T11	var %	9M12	9M11	var %
Lucro/ Prejuízo do Período	259.234	83.749	210%	1.044.337	264.909	294%
Impostos Diferidos	150.588	53.807	180%	648.611	98.549	558%
Provisão para IR e CSLL	17.293	5.441	218%	34.381	17.004	102%
Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(382.650)	(180.268)	112%	(1.667.045)	(348.209)	379%
Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	(2.156)	(485)	344%	6.369	856	644%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	1.218	1.589	-23%	(898)	2.308	-139%
Resultado Financeiro Líquido	103.507	116.237	-11%	304.340	184.027	65%
EBITDA	147.034	80.070	84%	370.094	219.445	69%
Margem EBITDA	88%	87%	0 p.p.	86%	87%	-1 p.p.
Provisão de Bônus	1.149	1.149	0%	3.447	3.447	0%
Provisão de Stock Option	735	3.703	-80%	2.795	8.084	-65%
Despesas com Fusão	-	-	n/a	8.927	-	n/a
Despesas com Corretagem (Aquisição do Ed. Ventura)	7.463	-	n/a	7.463	-	n/a
Reversão Provisão Bônus 2010	-	-	n/a	-	(1.600)	n/a
EBITDA Ajustado	156.380	84.923	84%	392.726	229.376	71%
Margem EBITDA Ajustado	93%	93%	1 p.p.	91%	91%	1 p.p.

Composição do FFO Ajustado	3T12	3T11	var %	9M12	9M11	var %
Lucro/ Prejuízo do Período	259.234	83.749	210%	1.044.337	264.909	294%
Impostos Diferidos	150.588	53.807	180%	648.611	98.549	558%
Impostos sobre Vendas de Propriedades	-	323	-100%	3.905	6.803	-43%
Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(382.650)	(180.268)	112%	(1.667.045)	(348.209)	379%
Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	(2.156)	(485)	344%	6.369	856	644%
Varição Cambial Passiva	7.964	88.414	-91%	98.823	96.361	3%
Varição Cambial Ativa	(5.613)	(3.413)	64%	(54.194)	(41.742)	30%
Despesa com Fusão	-	-	n/a	8.927	-	n/a
Despesas de Corretagem (Aquisição Ed. Ventura)	7.463	-	n/a	7.463	-	n/a
FFO Ajustado	34.830	42.128	-17%	97.195	77.527	25%
Margem FFO Ajustado	21%	46%	-25 p.p.	23%	31%	-8 p.p.

BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO	30/09/2012	30/06/2012	var %
Ativo Circulante	710.675	1.000.924	-29%
Caixa e Equivalentes de Caixa	394.179	609.460	-35%
Contas a Receber	120.868	165.602	-27%
Linearização de aluguéis a receber	26.569	45.269	-41%
Imóveis Destinados a venda	9.850	2.100	369%
Despesas Antecipadas	18.456	13.771	34%
Impostos a Compensar / Recuperar	110.947	122.108	-9%
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	313	313	0%
Outros Valores a Receber	29.492	42.301	-30%
Ativo Não Circulante	14.291.046	13.707.100	4%
Depósitos Judiciais	3.469	3.469	0%
IR CS Diferido Ativo	647	647	0%
Imobilizado de uso	4.248	4.643	-9%
Propriedades para Investimento	13.552.098	12.968.469	5%
Intangível	730.583	729.872	0%
Ativo Total	15.001.721	14.708.025	2%

PASSIVO	30/09/2012	30/06/2012	var %
Passivo Circulante	817.898	1.220.949	-33%
Empréstimos e Financiamentos	613.856	1.050.693	-42%
Derivativos	52.787	50.663	4%
Contas a Pagar	16.348	23.796	-31%
Obrigações por aquisição de imóveis	12.739	14.242	-11%
Impostos e Contribuições a Recolher	4.660	5.837	-20%
IR e CS Correntes e Diferidos	47.069	31.477	50%
Provisão para gratificação a empregados	3.447	2.298	50%
Obrigações Trabalhistas	3.338	4.981	-33%
Dividendos a Pagar	0	0	0%
Outros débitos e valores a pagar	63.653	36.963	72%
Passivo Não Circulante	6.365.243	5.928.714	7%
IR e CS Correntes e Diferidos	2.063.467	1.929.276	7%
Empréstimos e Financiamentos	4.278.954	3.994.751	7%
Outros Passivos Não Circulantes	22.822	4.687	387%
Patrimônio Líquido	7.818.580	7.558.363	3%
Capital Social	2.334.145	2.334.145	0%
Capital Social a Integralizar	-	-	n/a
(-) Gastos com Emissões	(47.456)	(47.289)	0%
Opções Outorgadas Reconhecidas	11.560	10.825	7%
Reserva de Capital	2.980.161	2.980.161	0%
Reserva Legal	58.191	58.191	0%
Lucros do Exercício	1.044.336	785.103	33%
Dividendos Adicionais Propostos	-	-	n/a
Lucros Acumulados	1.376.102	1.376.102	0%
Outros	61.543	61.125	1%
Passivo Total	15.001.721	14.708.025	2%

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA – DFC

Fluxo de Caixa - Consolidado	9M12	9M11
Caixa Líquido Atividades Operacionais	346.777	63.237
Caixa Gerado nas Operações	414.553	153.156
Lucro Líquido do Exercício	1.044.336	264.909
Depreciação e Amortização	210	281
Valor Justo das Propriedades para Investimento	(1.667.045)	(348.210)
Imposto de Renda Diferido	648.611	98.550
Linearização das Receitas de Aluguel	(1.895)	(4.936)
Juros e Variações Monetárias de Empréstimos	349.568	77.640
Variação Cambial Líquida	44.629	54.923
Perdas (ganhos) com Instrumentos Financeiros Derivativos	(7.649)	1.915
Plano de Opção de Compra de Ações	2.795	8.084
Participação de não Controlador	993	-
Variações nos Ativos e Passivos	(67.776)	(89.919)
Contas a Receber de Clientes	(32.625)	(4.028)
Impostos a Recuperar	(83.911)	(19.976)
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	12.295	762
Imóveis Disponíveis à Venda	34.000	-
Outros ativos	(4.360)	(1.347)
Obrigações por Aquisição de Imóveis	(1.517)	(64.602)
Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	(6.553)	(1.651)
Outros passivos	14.895	923
Caixa Líquido Atividades de Investimento	(833.853)	(36.946)
Recebimento na venda de Propriedades para Investimento	132.199	76.777
Aquisição de Imobilizado	(449)	(1.004)
Aquisição de Propriedades para Investimentos	(1.035.163)	(112.769)
Baixa de Imobilizado	-	50
Caixa Líquido Adquirido de Investida Incorporada	67.609	-
Recebimento de Ganhos com Instrumentos Financeiros	3.109	-
Pagamento de Perdas com Instrumentos Financeiros	(1.158)	-
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	(151.095)	813.786
Aumento de Capital Social	4.171	692.062
Gastos com Emissão de Ações	(168)	(20.197)
Dividendos Pagos	(60.000)	-
Tomada de Empréstimos e Financiamentos	1.291.816	378.016
Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	(1.384.434)	(236.095)
Recompra de Ações	(2.480)	-
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	(638.171)	840.077
Disponibilidades		
No início do exercício	1.032.350	232.456
No final do exercício	394.179	1.072.533