



BRProperties

Divulgação dos Resultados do 2T11

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

15 de agosto de 2011
10h00 horas (Brasília)
09h00 horas (US EDT)
Tel: (55 11) 2188-0155
Replay: (55 11) 2188-0155

Inglês

15 de agosto de 2011
12h00 horas (Brasília)
11h00 horas (US EDT)
Tel: (55 11) 2188-0155
US Toll Free: (1 866) 890-2584
Replay: (1 866) 890-2584



ÍNDICE

Destaques do 2T11	3
Comentários da Administração	4
Destaques Financeiros e Operacionais.....	5
Comentários da Administração sobre os Resultados de 2T11	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 Ajustado.....	9
FFO Ajustado	10
Endividamento e Disponibilidades	11
Indicadores Operacionais.....	13
Administração de Condomínios	13
Locações	14
Aluguel por m ²	17
Vacância do Portfólio.....	18
Portfólio.....	19
Projetos de <i>Retrofit</i> e Desenvolvimento	20
Glossário.....	23
Demonstrações de Resultado do Exercício.....	24
Balço Patrimonial	25
Fluxo de Caixa	26



A BR PROPERTIES ANUNCIA UMA MARGEM EBITDA AJUSTADA DE 93% E UMA REDUÇÃO DE 63% NA VACÂNCIA FINANCEIRA DO PORTFÓLIO

São Paulo, 12 de agosto 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 2T11. Atualmente, a BR Properties possui 93 imóveis comerciais, que totalizam 1.150.533 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 2T11

- Registramos uma **receita líquida de R\$83,6 milhões** para o 2T11, um **crescimento de 92%** comparado ao 2T10, quando a mesma totalizou R\$43,4 milhões;
- A Companhia apresentou um **EBITDA ajustado de R\$77,4 milhões** ao final do 2T11, acréscimo de 104% sobre 2T10 e uma **margem EBITDA ajustada de 93%**, a mais alta já registrada pela Companhia;
- O **lucro líquido** ao término do trimestre totalizou **R\$158,8 milhões**, impactado por um ganho no valor justo das propriedades para investimento de R\$167,9 milhões (R\$122,8 milhões líquido de impostos). Portanto, tivemos um **crescimento de 484%** em relação ao 2T10, quando o mesmo alcançou R\$27,2 milhões;
- O **FFO ajustado** do 2T11 totalizou **R\$35,8 milhões**, com uma **margem FFO de 43%**;
- No 2T11, alcançamos **leasing spreads** (líquidos de inflação) nas **revisões** dos contratos de **24,5% e 15,7% nos imóveis de escritórios e varejo**, respectivamente. Já nos **leasing spreads** (líquidos de inflação) de **novas locações**, registramos **14,3% e 28,3% nos imóveis de escritórios e industriais**, respectivamente;
- Registramos uma **redução significativa na vacância financeira** do nosso portfólio, vacância esta que totalizou **2,3% ao término do 2T11**, comparada a uma taxa de 6,2% ao final do 1T11, resultando em uma **redução de 63%**. Já a vacância física foi de 1,5%. **Vale mencionar que os imóveis de escritórios, industriais e varejo estavam 99,2%, 99,3% e 100,0% ocupados ao final do trimestre**, respectivamente;
- A Companhia concluiu em 28 de junho uma **oferta pública primária adicional de ações de R\$690,3 milhões**, com a emissão de 40,3 milhões de ações (incluindo o *greenshoe*), a um preço de R\$17,15 por ação. Os recursos captados pela Companhia serão utilizados para novas **aquisições de imóveis comerciais e expansão das atividades da Companhia**.



COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Ao término do 2º trimestre de 2011, voltamos a acessar o mercado de capitais para continuar o processo de expansão do portfólio da Companhia. Foram emitidas 35,0 milhões de novas ações, arrecadando R\$586,0 milhões líquidos para a Companhia. Com o exercício da opção de lote suplementar, foram emitidas mais 5,3 milhões de ações (“*Greenshoe*”) arrecadando adicionalmente R\$88,0 milhões. Os novos recursos serão destinados à aquisição de novas propriedades para o nosso portfólio, consolidando a posição da BR Properties como uma das maiores empresas de investimentos em imóveis comerciais do Brasil.

Seguindo o que foi demonstrado no primeiro trimestre deste ano, nossos resultados operacionais confirmam o real potencial de geração de receitas da Companhia, à medida que locamos nossos imóveis. Nossa receita líquida totalizou R\$83,6 milhões no 2T11, um aumento de 92% em relação ao mesmo período de 2010, impulsionado em grande parte pelo aumento significativo no número de imóveis em nosso portfólio, possibilitando uma maior geração de receita. Nosso EBITDA Ajustado, excluídas despesas não caixa, como provisão de bônus e plano de opções, além de despesas de vacância e outros valores não recorrentes, totalizou R\$77,4 milhões, um aumento de 104% sobre o 2T10, atingindo uma margem EBITDA de 93%, a maior da indústria. **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 imóveis não aumentam na mesma proporção das receitas.**

Voltamos a apresentar ganhos reais (líquidos de inflação) de duplo dígito nas revisões de contratos existentes e nas novas locações de áreas vagas do portfólio que efetuamos no período. Apresentamos *leasing spreads* nas revisões de 24,5% e 15,7% para escritórios e imóveis de varejo, respectivamente. Não efetuamos revisões de contratos em imóveis industriais no período. Na locação de áreas que se encontravam vagas, observamos *leasing spreads* de 14,3% e 28,3% para escritórios e galpões, respectivamente. Não há áreas vagas em imóveis de varejo. Isto demonstra o momento favorável em que o mercado imobiliário comercial se encontra, bem como a capacidade de execução de nossa equipe interna de locação.

Apresentamos no 2T11 uma redução significativa no nível de vacância do nosso portfólio. O índice, que totalizava 6,2% ao final do 1T11, caiu para 2,3%, uma redução de aproximadamente 63%. Ao final do trimestre, as vacâncias física e financeira do portfólio totalizavam 1,5% e 2,3%, respectivamente, comparado a 3,1% e 6,2% ao final do 1T11. Esta redução decorreu principalmente da locação dos edifícios TNU e Ventura II.

Reforçamos nossa convicção do ótimo desempenho que prevemos para a Companhia até o final deste ano. **Com o recente aumento de capital ocorrido no final do segundo trimestre, iniciamos uma nova fase de investimentos para a Companhia, consolidando nossa presença nos melhores mercados do Brasil** através de investimentos em escritórios, galpões e imóveis destinados ao varejo de primeira qualidade.

Prevemos a entrega do projeto de *retrofit* do edifício Manchete, com 26.439 m² de área locável, para o 4º trimestre deste ano, que marcará a reinserção de um marco arquitetônico à cidade do Rio de Janeiro.

As obras de construção do Edifício Cidade Jardim, com cerca de 13.500 m² de área locável, localizado na região da Faria Lima em São Paulo seguem em ritmo acelerado e as obras de construção do



complexo de escritórios Panamérica Park II, com área total de cerca de 29.000 m², também em São Paulo, foram recém iniciadas.

No âmbito operacional, acreditamos que o momento de mercado continua propício para efetuarmos renegociações de contratos que atingiram o período de revisional de 3 anos, e continuarmos locando as áreas que hoje se encontram desocupadas do nosso portfólio, com ganhos reais líquido de inflação. Tudo isso nos leva a crer que o ano de 2011 manterá a tendência de forte crescimento de receitas e resultados.

DESTAQUES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

Destaques Financeiros	2T11	2T10	var %	6M11	6M10	var %
Receita Líquida	83.576	43.430	92%	161.353	78.697	105%
Despesas Gerais e Administrativas	(11.402)	(8.036)	42%	(21.978)	(15.546)	41%
EBITDA Ajustado	77.395	37.949	104%	147.256	69.211	113%
Margem EBITDA Ajustado	93%	87%	5% p.p.	91%	88%	3% p.p.
Lucro Líquido	158.809	27.204	484%	181.166	31.072	483%
FFO Ajustado	35.824	25.745	39%	59.700	34.390	74%
Margem FFO Ajustado	43%	59%	-16% p.p.	37%	44%	-7% p.p.

Destaques Operacionais	2T11	2T10	var %	6M11	6M10	var %
ABL Portfólio Atual (m ²)	1.150.533	993.142	15,8%	1.150.533	993.142	15,8%
- Escritórios (m ²)	288.780	255.810	12,9%	288.780	255.810	12,9%
- Galpões (m ²)	760.868	737.332	3,2%	760.868	737.332	3,2%
- Varejo (m ²)	100.885	-	100,0%	100.885	-	100,0%
ABL Imóveis em Desenvolvimento	178.434	150.473	18,6%	178.434	150.473	18,6%
- Escritórios (m ²)	23.313	25.473	-8,5%	23.313	25.473	-8,5%
- Galpões (m ²)	155.122	125.000	24,1%	155.122	125.000	24,1%
Vacância Financeira	2,3%	8,1%	-71,4%	2,3%	8,1%	-71,4%
Vacância Física	1,5%	3,8%	-60,8%	1,5%	3,8%	-60,8%
Leasing Spread - Revisões*	2T11	2T10	var %	6M11	6M10	var %
Leasing Spread - Escritórios	24,5%	12,7%	92,0%	22,7%	12,6%	79,6%
Leasing Spread - Galpões	n/a	10,6%	n/a	22,6%	6,6%	240,8%
Leasing Spread - Varejo	15,7%	n/a	n/a	15,7%	n/a	n/a
Área Revisões - Escritórios (m ²)	9.330	944	888,2%	24.004	944	2442,4%
Área Revisões - Galpões (m ²)	-	10.223	-100,0%	14.798	16.792	-11,9%
Área Revisões - Varejo (m ²)	97.431	n/a	n/a	97.431	n/a	n/a
Leasing Spread - Novas Locações*	2T11	2T10	var %	6M11	6M10	var %
Leasing Spread - Escritórios	14,3%	13,8%	3,6%	14,7%	9,0%	63,8%
Leasing Spread - Galpões	28,3%	14,0%	102,0%	15,6%	13,2%	18,5%
Leasing Spread - Varejo	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Área Locada - Escritórios (m ²)	17.444	9.102	91,7%	25.787	17.625	46,3%
Área Locada - Galpões (m ²)	5.130	1.883	172,4%	18.019	7.167	151,4%
Área Locada - Varejo (m ²)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a

* *leasing spreads* são líquidos de inflação

Performance da Ação (BRPR3)	2T11	2T10	var %	6M11	6M10	var %
Número total de ações	174.753.919	139.391.381	25,4%	174.753.919	139.391.381	25,4%
Free Float (%)	99%	99%	0,0%	99%	99%	0,0%
Preço da ação (média do período)	17,66	12,16	45,2%	17,49	12,33	41,8%
Preço da ação (final do período)	17,50	12,85	36,2%	17,50	12,85	36,2%
Market Cap final do período (R\$ milhões)	3.058,2	1.791,2	70,7%	3.058,2	1.791,2	70,7%
Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)	10,85	3,34	224,9%	9,58	4,81	99,2%
Volume de ações médio diário	616.953	276.203	123,4%	548.476	387.351	41,6%
Número de negociações médio diário	688	89	672,9%	573	130	340,8%



COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE OS RESULTADOS DO 2T11

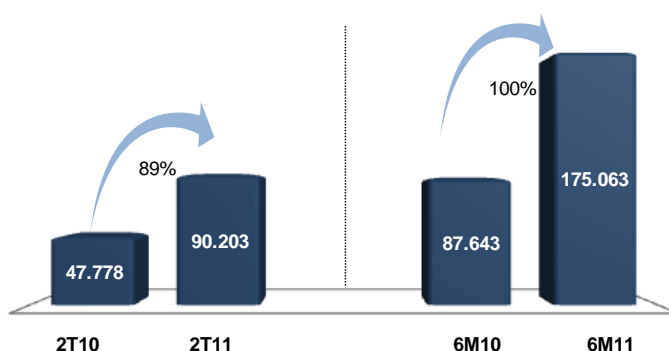
Receita Bruta

Nossa receita bruta ao final do 2T11 totalizou R\$90,2 milhões, correspondente a um aumento de 89%, em relação ao 2T10, em que nossa receita bruta foi de R\$47,8 milhões. O aumento significativo da nossa receita decorreu das receitas geradas pelas propriedades adquiridas ao longo de 2010 e locadas em 2011.

De nossa receita bruta do 2T11:

- 43%, ou R\$38,6 milhões foram resultado de locações de escritórios de nosso portfólio;
- 41%, ou R\$37,2 milhões vieram da locação de galpões industriais;
- 11% ou R\$9,7 milhões vieram da receita de varejo;
- 2% ou R\$1,8 milhão resultou da receita de serviços;
- 3% ou R\$2,9 milhões resultaram da linearização da receita.

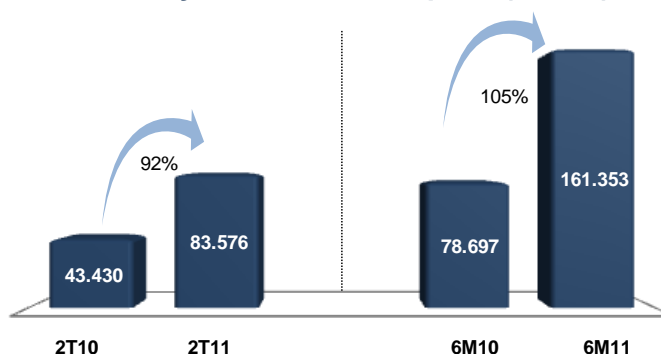
Evolução da Receita Bruta (R\$ mil)



Receita Líquida

Registramos receita operacional líquida de R\$83,6 milhões, que corresponde a um aumento de 92%, em relação ao término do 2T10, em que nossa receita líquida totalizou R\$43,4 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 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)

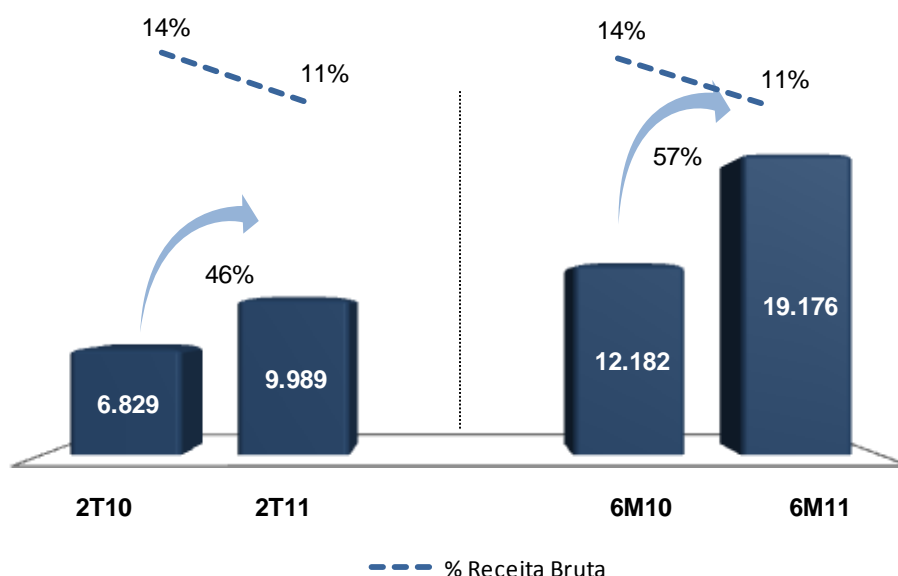
Registramos despesas gerais e administrativas, excluindo despesas com vacância, no montante de R\$10,0 milhões, enquanto no 2T10, essas despesas totalizavam R\$6,8 milhões, um aumento de 46%.

Este acréscimo decorre da inclusão de novos funcionários na Companhia, um aumento na provisão de bônus anual, bem como aumentos de custos não recorrentes relacionados à corretagem de locação.

As despesas gerais e administrativas ex-vacância representavam 11% da receita bruta no 2T11, uma redução de 3 pontos percentuais do 2T10, quando representavam 14% da receita bruta.

No período, revertemos aproximadamente R\$1,6 milhão de despesas com pessoal e honorários da administração, referentes à provisão de bônus de 2010. Em virtude disto, foi feito um crédito contra a conta de despesas do 2T11.

Evolução do G&A (R\$ mil)





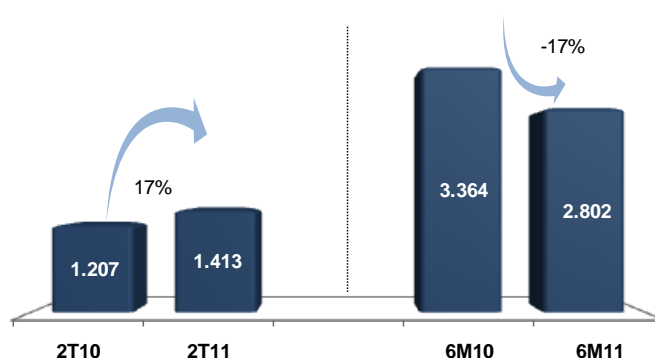
Despesas de Vacância

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 2T11, registramos despesas de vacância no montante de R\$1,4 milhão, enquanto no 2T10, essas despesas foram de R\$1,2 milhão, ou seja, um aumento de 17% no período.

Embora tenhamos reduzido a vacância financeira do portfólio em 63% ao longo do trimestre, o efeito das novas receitas será demonstrado a partir dos resultados do 3º trimestre de 2011.

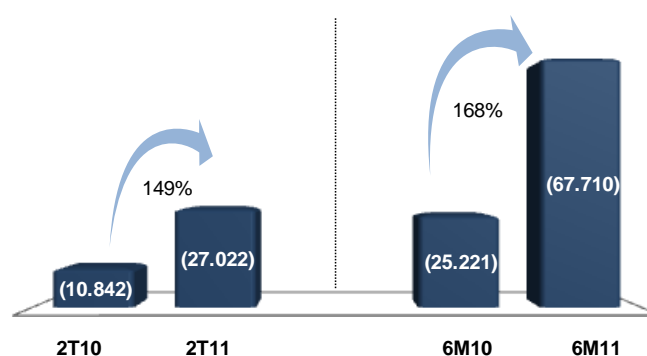
Evolução das Despesas de Vacância (R\$ mil)



Resultado Financeiro Líquido

No 2T11, nossas despesas financeiras líquidas totalizaram R\$27,0 milhões, o que corresponde a um aumento de 149%, em relação ao 2T10, em que nosso resultado financeiro apresentou despesa líquida de R\$10,8 milhões.

Resultado Financeiro Líquido (R\$ mil)



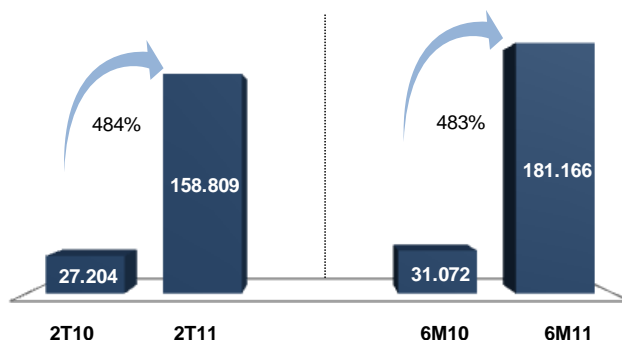
	2T11	2T10	var %	6M11	6M10	var %
Resultado Financeiro	(27.022)	(10.842)	149%	(67.710)	(25.221)	168%
Receitas Financeiras	47.838	11.910	302%	110.538	17.691	525%
Aplicações Financeiras	11.532	11.586	0%	18.602	17.311	7%
Marcação a Mercado Derivativos	14.807	293	4961%	53.458	295	18021%
Variação Cambial	21.390	-	100%	38.330	-	100%
Outros	109	32	245%	149	85	75%
Despesas Financeiras	(74.861)	(22.752)	229%	(178.249)	(42.912)	315%
Juros e Encargos Sobre Empréstimos	(57.908)	(22.386)	159%	(114.001)	(41.201)	177%
Perdas com Derivativos	(15.452)	(243)	6272%	(56.256)	(652)	8528%
Variação Cambial	(1.484)	-	100%	(7.947)	-	100%
Outros	(17)	(124)	-86%	(45)	(1.059)	-96%



Lucro Líquido

Em decorrência dos fatores descritos, tivemos um lucro líquido de R\$158,8 milhões no 2T11, um aumento de 484% em comparação aos R\$27,2 milhões registrados no 2T10.

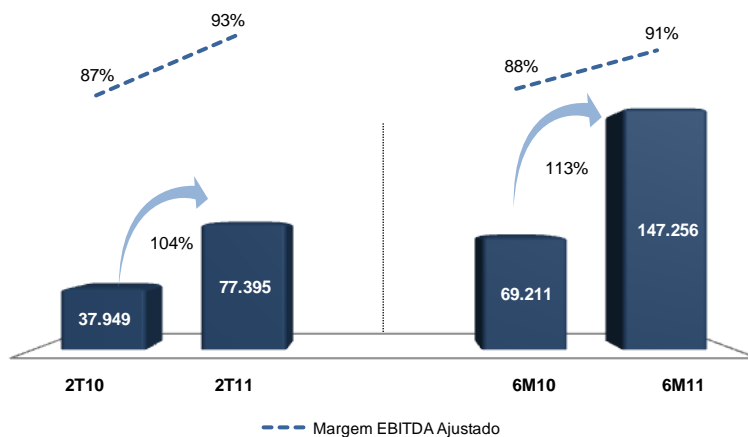
Evolução do Lucro Líquido (R\$ mil)



EBITDA Ajustado

Registramos um crescimento no EBITDA ajustado de 104%, passando de R\$37,9 milhões no 2T10 para R\$77,4 milhões no 2T11. Nossa margem EBITDA ajustada foi de 93% ao término do trimestre. Os ajustes feitos ao EBITDA foram: (i) a **exclusão** de custos decorrentes do programa de opções da Companhia no valor de R\$4,3 milhões; (ii) a **exclusão** das despesas de vacância não recorrentes do período de R\$1,4 milhão; (iii) a **exclusão** da provisão de bônus no valor de R\$1,1 milhão; e (iv) a **inclusão** de R\$1,6 milhão referente a uma reversão – não recorrente – da provisão de bônus de 2010.

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



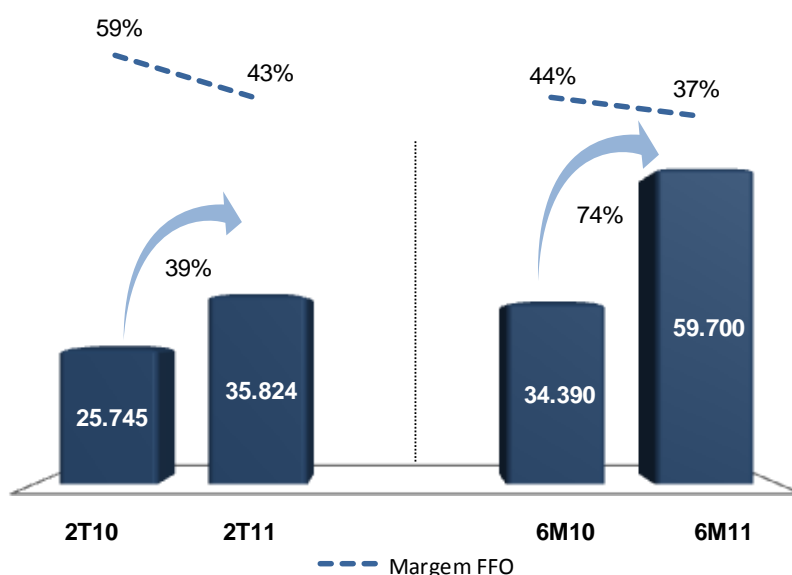
Composição do EBITDA Ajustado	2T11	2T10	var %	6M11	6M10	var %
Lucro/ Prejuízo do Período	158.809	27.204	484%	181.166	31.072	483%
(+) Imposto de Renda e Contribuição Social	53.812	694	7654%	56.305	5.542	916%
(-) Ganho com valor justo de Propriedade para Invest.	(167.941)	-	100%	(167.941)	-	200%
(-) Ganho na venda de Propriedade para Investimento	(179)	(1.459)	-88%	1.341	3.318	-60%
(-) Outras Receitas/Despesas Operacionais	651	(1.887)	-134%	794	(2.002)	-140%
(-) Resultado Financeiro	27.022	10.842	149%	67.710	25.221	168%
EBITDA	72.174	35.394	104%	139.376	63.151	121%
Margem EBITDA	86%	81%	5 p.p.	86%	80%	6 p.p.
(+) Provisão de Bonus	1.149	1.149	0%	2.298	2.298	0%
(+) Provisão de Stock Option	4.259	199	2040%	4.381	398	1001%
(+) Despesas de Vacância	1.413	1.207	100%	2.802	3.364	100%
(-) Reversão provisão Bônus 2010	(1.600)	-	100%	(1.600)	-	100%
EBITDA Ajustado	77.395	37.949	104%	147.256	69.211	113%
Margem EBITDA Ajustado	93%	87%	5 p.p.	91%	88%	3 p.p.



FFO Ajustado

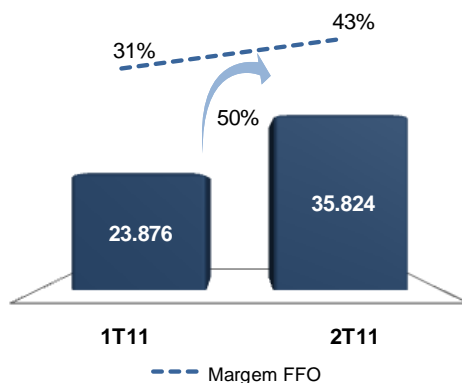
Registramos um FFO Ajustado de R\$35,8 milhões no 2T11, um aumento de 39% quando comparado ao 2T10, quando o mesmo totalizou R\$25,7 milhões. Já a margem FFO Ajustado foi de 43%. A queda na margem deve-se principalmente ao aumento de despesas financeiras incorridas no período, proveniente dos novos financiamentos tomados ao decorrer do ano de 2010 para a aquisição e *retrofits* dos imóveis em nosso portfólio. É importante ressaltar que, no caso do Edifício Manchete, a Companhia já está arcando com as despesas financeiras, sem a respectiva receita de locação do imóvel.

Evolução do FFO Ajustado (R\$ mil)



Composição do FFO Ajustado	2T11	2T10	var %	6M11	6M10	var %
Lucro/ Prejuízo do Período	158.809	27.204	484%	181.166	31.072	483%
(-) Ganho na venda de Propriedade para Investimento	(179)	(1.459)	-88%	1.341	3.318	-60%
(-) Ganho com valor justo de Propriedade para Invest.	(167.941)	-	100%	(167.941)	-	100%
(+) Impostos Diferidos no Ganho com Valor Justo	45.134	-	100%	45.134	-	100%
(+) Custo de Bens	0	-	100%	0	-	100%
FFO Ajustado	35.824	25.745	39%	59.700	34.390	74%
Margem FFO Ajustado	43%	59%	-16 p.p.	37%	44%	-7 p.p.

Ao final do 2T11, nosso FFO ajustado totalizou R\$35,8 milhões, um aumento de 50% sobre o 1T11, e um crescimento de 12 pontos percentuais na margem FFO.





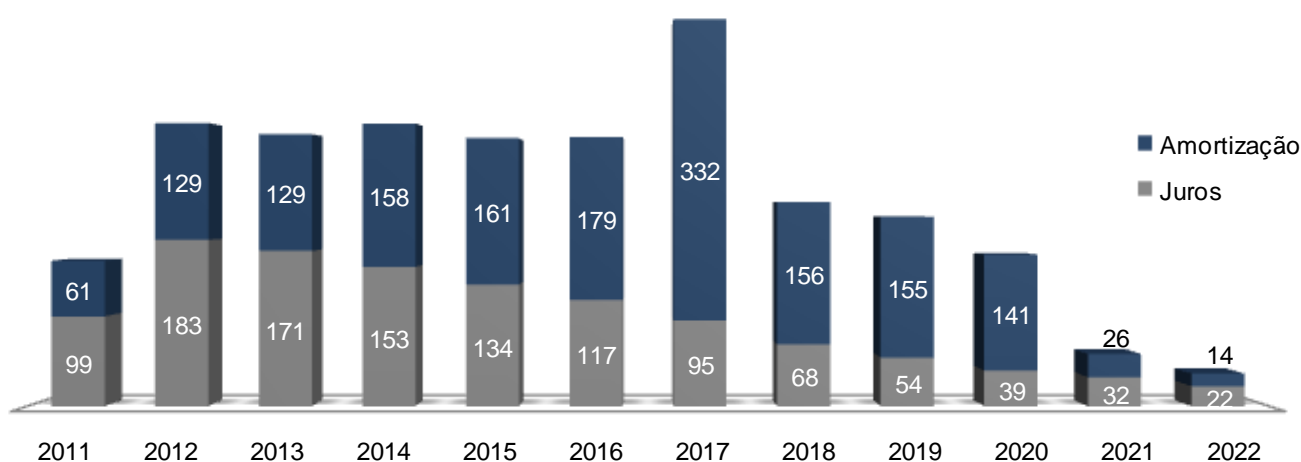
Endividamento e Disponibilidades

Nosso endividamento bruto, representado por empréstimos e financiamentos tomados para a aquisição de nossos imóveis, totalizou R\$2.086,2 milhões ao final do 2T11, enquanto a posição de caixa da companhia encerrou o trimestre em R\$410,5 milhões. Considerando o nosso endividamento bruto juntamente com as obrigações por aquisição de propriedade para investimento e o caixa, chegamos a uma dívida líquida de R\$1.699,4 milhões.

Endividamento Líquido	2T11	1T11
Disponibilidades	410.464	445.601
Empréstimos e Financiamentos	1.627.160	1.642.100
Bônus Perpétuo e Derivativos	459.083	477.444
Obrigações por Aquisição de Propriedades para Investimento	23.588	26.385
Dívida Líquida	1.699.367	1.700.327
Dívida Líquida / EBITDA Ajustado Anualizado	5,5x	6,1x
EBITDA Ajustado / Despesa Financeira Líquida	2,9x	1,7x
Duração média (anos) *	5,7	5,9

* Considerando amortização do perpétuo à partir de 2023

Cronograma de Serviço da Dívida (R\$ milhões)



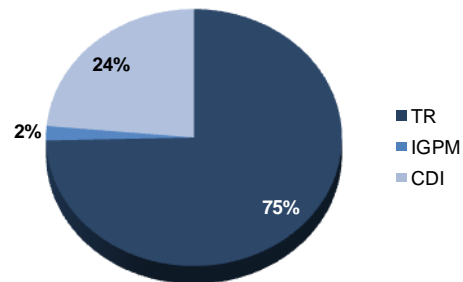


Empréstimos e Financiamentos

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

Aproximadamente 75% 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 2T11	Saldo 1T11
Icomap	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	8,84%	120 meses	16/04/17	10.792	11.022
BP Itapeví	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	28.112	28.630
Piraporinha	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	10.812	11.012
Jundiá	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	42.924	43.716
Alphaville	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	18.921	19.270
Panamérica Park	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	25/05/17	40.418	40.754
Plaza Centenário	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	25/05/17	5.157	5.255
Henrique Schaumann	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/10/17	29.177	29.325
Bolsa RJ	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	10.999	11.255
Galpão Ind. Araucária	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	9.874	10.104
Glória	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/07/17	21.979	22.217
Joaquim Floriano	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	9.045	9.107
Paulista Park	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	2.036	2.044
Paulista Plaza	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	7.845	7.875
Isabela	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	2.342	2.358
Olympic	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	4.133	4.150
Midas	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	2.950	2.970
Network	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	694	699
Number One	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	1.844	1.851
Berrini	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	-	1.126
Celebration	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	17.412	17.531
Athenas	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	13.723	13.840
Raja Hills	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	13.637	13.745
Ed. Comercial Indaiatuba	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	25.647	25.851
Sylvio Fraga	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	16.360	16.490
MV9	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	22.053	22.228
Galpão Industrial Paraná	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	16.465	16.025
Jandira I & II	Itaú BBA/ Unibanco	CDI	1,28%	120 meses	17/08/17	32.542	33.021
Ed. Vargas	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/09/17	11.713	11.973
São Pedro	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/09/17	10.078	10.118
São José & Santo Antônio	Brazilian Finance	IGPM	6,00%	120 meses	17/01/18	26.893	27.057
Souza Aranha	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	155 meses	17/01/21	4.064	4.116
Cond. Ind. São José dos Campos	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/01/18	24.318	24.853
Cond. Ind. Itapeví	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	08/04/18	11.770	11.961
DP Louveira I & II	Santander	TR	10,50%	116 meses	04/08/19	121.657	118.299
Galpão Ind. Sorocaba	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	156 meses	04/09/21	8.555	8.647
BBP	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,00%	144 meses	07/07/22	81.439	81.409
CD Castelo	Bradesco	TR	11,00%	99 meses	27/02/18	35.177	35.951
TNU	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,00%	144 meses	07/07/22	63.729	63.705
Alexandre Dumas	Santander	TR	10,50%	120 meses	05/03/20	15.074	15.296
DP Araucária	Santander	TR	10,50%	120 meses	13/04/20	37.827	38.370
Ouidor 107	Bradesco	TR	10,50%	120 meses	12/05/20	18.949	19.201
DP Louveira 3, 4, 5, 6	Santander	TR	10,00%	120 meses	13/06/20	103.761	105.240
DP Louveira 8, 9	Bradesco	TR	10,50%	120 meses	12/09/20	89.904	91.381
RB 115, Ed. Jacarandá, Manchete	Santander	TR	10,30%	120 meses	16/12/20	312.866	316.733
FII CPII	Bradesco	TR	10,34%	120 meses	31/01/21	231.491	234.318
Subtotal Dívida Local						1.627.160	1.642.100
Bônus Perpétuo *	-	CDI	113,65%	Perpétuo	-	459.083	477.444
Total						2.086.243	2.119.543

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



INDICADORES OPERACIONAIS

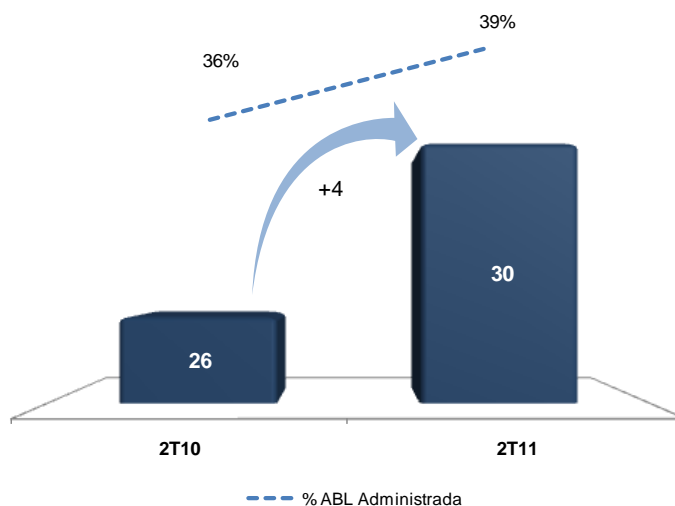
Administração de Propriedades

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.

Propriedades Administradas

Entre o período do 2T10 e 2T11, houve um aumento no número de propriedades administradas por nossa subsidiária BRPR A, passando o total sob administração de 26 para 30.

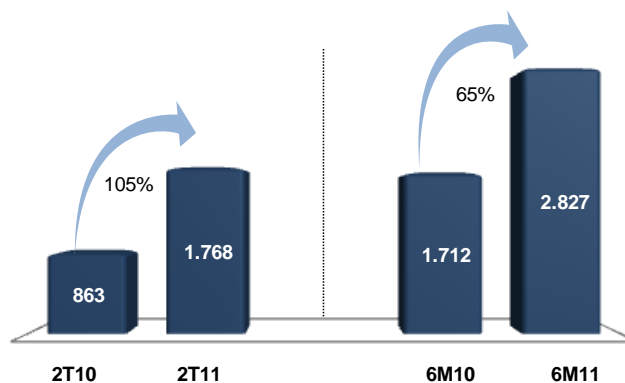
Propriedades Administradas	Nº	ABL
Athenas	1	6.718
Gloria	1	5.969
Henrique Schaumann	1	14.045
Joaquim Floriano	1	3.899
Mairynk Veiga (MV9)	1	12.511
Santo Antonio	1	4.009
São José	1	5.043
Icomap	1	8.802
Vargas	1	13.448
Panamerica Park	9	45.020
Ouvidor	1	7.802
Jacarandá	1	31.766
BP Jundiá	1	53.345
Cond. Indl. São José dos Campos	1	73.199
BP Jandira	2	34.424
BP Itapeví	1	33.526
TNU	1	22.450
RB 115	1	13.500
Plaza Centenário	1	6.671
Indaiatuba	1	9.969
DP Araucária	1	42.697
TOTAL	30	448.812



Receitas BRPR A

Ao término do 2T11, a BRPR A obteve receita de R\$1,8 milhão, ou 2% da receita bruta consolidada obtida pela BR Properties. O resultado representou um aumento de 105% em relação ao ano anterior, no qual a receita da BRPR A registrou R\$0,9 milhões.

Evolução Receita BRPR A (R\$ mil)

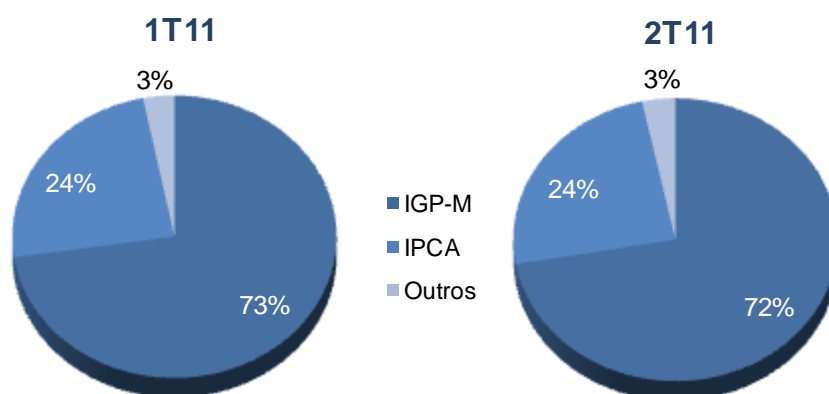




Locações

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

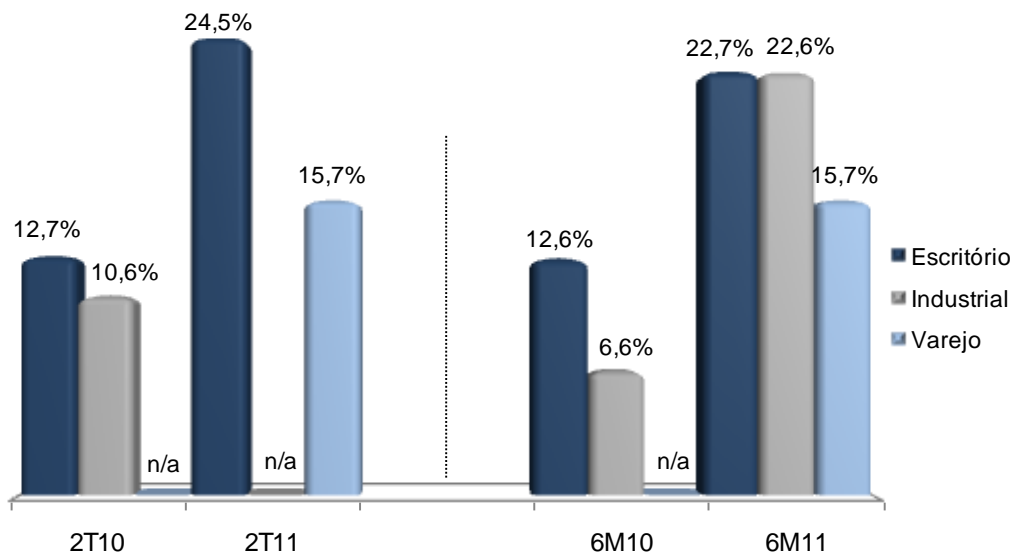
Nosso *Leasing Spread*, o ganho real atingido nas renovações, revisões dos contratos existentes ou novas locações de áreas vagas apresentou crescimento expressivo quando comparados aos respectivos períodos no ano anterior. Este aumento decorreu em grande parte dos esforços de nosso departamento de locações,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

Leasing Spread - Revisões*	2T11	2T10	var %	6M11	6M10	var %
Leasing Spread - Escritórios	24,5%	12,7%	92%	22,7%	12,6%	80%
Leasing Spread - Galpões	n/a	10,6%	n/a	22,6%	6,6%	241%
Leasing Spread - Varejo	15,7%	n/a	n/a	15,7%	n/a	n/a
Área Revisões - Escritórios (m²)	9.330	944	888%	24.004	944	2442%
Área Revisões - Galpões (m²)	-	10.223	-100%	14.798	16.792	-12%
Área Revisões - Varejo (m²)	97.431	n/a	n/a	97.431	n/a	n/a
Leasing Spread - Novas Locações*	2T11	2T10	var %	6M11	6M10	var %
Leasing Spread - Escritórios	14,3%	13,8%	4%	14,7%	9,0%	64%
Leasing Spread - Galpões	28,3%	14,0%	102%	15,6%	13,2%	19%
Leasing Spread - Varejo	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Área Locada - Escritórios (m²)	17.444	9.102	92%	25.787	17.625	46%
Área Locada - Galpões (m²)	5.130	1.883	172%	18.019	7.167	151%
Área Locada - Varejo (m²)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a

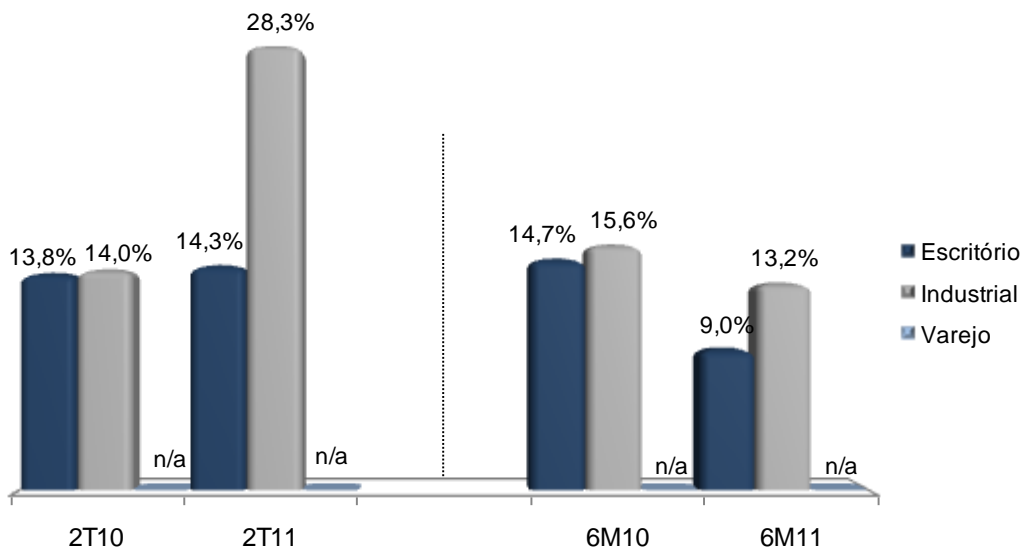
* Leasing spreads são líquidos de inflação



Revisões



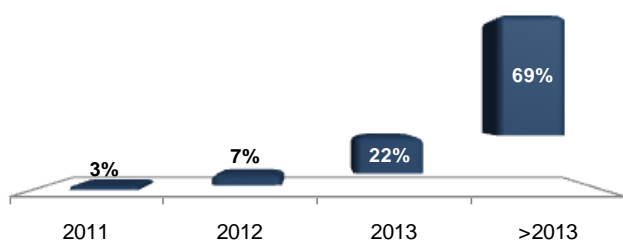
Novas Locações



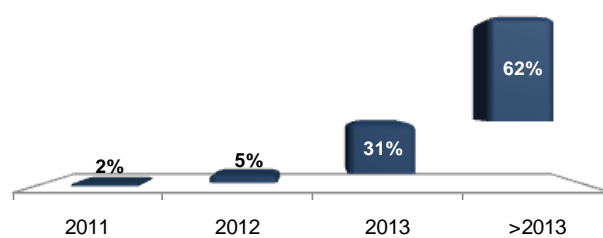


Cronograma de Vencimento dos Contratos de Locação

Receita (%)

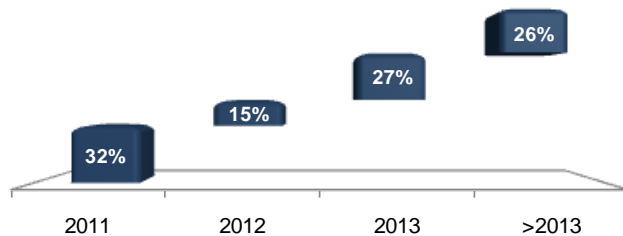


Área Bruta Locável (%)

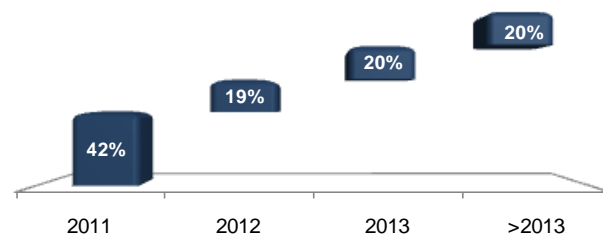


Cronograma de Revisional a cada 3 anos de aniversário dos contratos de locação

Receita (%)



Área Bruta Locável (%)





Aluguel Médio por m²

Nosso aluguel médio por m² de escritórios terminou o período em R\$68,83/m², um aumento de 6,3% sobre o 1T11, causado principalmente por revisões efetuadas em contratos no período, bem como uma revisão na estimativa do aluguel potencial a ser cobrado no Ed. Manchete. Nosso aluguel por m² no segmento de imóveis de varejo registrou um aumento de 19,6% no período, devido também à renegociação dos contratos das lojas da C&A.

Propriedade	Cidade	Região (CBRE)	ABL Próprio (m ²)	Aluguel/ m ² 1T11	Aluguel/ m ² 2T11	var %
Plaza Centenário	Curitiba	n/a	3.366	R\$ 28,74	R\$ 28,74	0,0%
Panamérica Park	São Paulo	Marginal	18.667	R\$ 38,85	R\$ 40,59	4,5%
Glória	Rio de Janeiro	Centro	7.843	R\$ 44,94	R\$ 56,62	26,0%
Alphaville	Barueri	Alphaville	9.292	R\$ 40,88	R\$ 40,88	0,0%
Bolsa RJ	Rio de Janeiro	Centro	3.224	R\$ 81,95	R\$ 81,95	0,0%
Berrini	São Paulo	Marginal	331	R\$ 65,00	R\$ 65,00	0,0%
Midas	São Paulo	Jardins	1.200	R\$ 46,71	R\$ 44,90	-3,9%
Network Empresarial	São Paulo	Jardins	231	R\$ 56,50	R\$ 56,50	0,0%
Number One	São Paulo	Jardins	363	R\$ 57,67	R\$ 57,82	0,3%
Olympic Tower	São Paulo	Jardins	1.795	R\$ 57,48	R\$ 58,51	1,8%
Paulista Park	São Paulo	Paulista	784	R\$ 57,09	R\$ 58,61	2,7%
Paulista Plaza	São Paulo	Paulista	2.577	R\$ 59,78	R\$ 60,24	0,8%
Celebration	São Paulo	Jardins	5.590	R\$ 66,65	R\$ 66,65	0,0%
Icomap	Rio de Janeiro	Centro	8.695	R\$ 35,07	R\$ 37,13	5,9%
São Pedro	São Paulo	Marginal	3.575	R\$ 56,49	R\$ 60,18	6,5%
Vargas	Rio de Janeiro	Centro	11.413	R\$ 30,11	R\$ 30,74	2,1%
Henrique Schaumann	São Paulo	Outros	14.125	R\$ 39,93	R\$ 39,93	0,0%
Raja Hills	Belo Horizonte	n/a	7.166	R\$ 38,46	R\$ 38,48	0,1%
MV9	Rio de Janeiro	Centro	12.300	R\$ 26,87	R\$ 26,87	0,0%
Ed. Comercial Indaiatuba	Indaiatuba	Outros	11.335	R\$ 37,40	R\$ 38,41	2,7%
Sylvio Fraga	Rio de Janeiro	Zona Sul	2.153	R\$ 125,91	R\$ 139,70	11,0%
Santo Antônio	São Paulo	Marginal	4.448	R\$ 47,71	R\$ 50,10	5,0%
São José	São Paulo	Marginal	4.997	R\$ 45,61	R\$ 56,44	23,7%
Souza Aranha	São Paulo	Marginal	2.091	R\$ 66,84	R\$ 66,84	0,0%
Alexandre Dumas	São Paulo	Marginal	6.889	R\$ 50,99	R\$ 50,99	0,0%
Ouvidor 107	Rio de Janeiro	Centro	6.284	R\$ 69,42	R\$ 70,57	1,7%
TNU	São Paulo	Marginal	25.555	R\$ 64,45	R\$ 67,00	3,9%
CBOP - Ed. Jacarandá	Barueri	Alphaville	31.954	R\$ 56,78	R\$ 57,04	0,5%
RB 115	Rio de Janeiro	Centro	11.345	R\$ 94,41	R\$ 95,39	1,0%
Ed. Manchete	Rio de Janeiro	Flamengo	26.439	R\$ 120,00	R\$ 140,00	n/a
Ventura Towers II	Rio de Janeiro	Centro	21.493	R\$ 141,65	R\$ 154,74	9,2%
Ed. Santa Catarina	São Paulo	Paulista	4.257	R\$ 108,40	R\$ 108,40	0,0%
Cetenco Plaza	São Paulo	Paulista	7.472	R\$ 68,42	R\$ 69,16	1,1%
Alphaville - Araguaia	Barueri	Alphaville	8.084	R\$ 33,00	R\$ 33,00	0,0%
Call Center Conexão	São Paulo	Centro	1.448	R\$ 15,84	R\$ 15,84	0,0%
Sub-total Escritório			288.780	R\$ 64,75	R\$ 68,83	6,3%
BP Jundiá	Jundiá	Jundiá	53.343	R\$ 14,88	R\$ 15,61	4,9%
BP Itapeví	Itapeví	Barueri	33.526	R\$ 15,63	R\$ 16,11	3,1%
Jandira I (Vetco)	Barueri	Barueri	16.314	R\$ 41,60	R\$ 41,60	0,0%
Jandira II (Interfile)	Barueri	Barueri	17.990	R\$ 14,70	R\$ 15,66	6,5%
Piraporinha*	São Bernardo do Campo	ABCD	7.184	n/a	n/a	n/a
Galpão Ind. Paraná (Coveright)	São José dos Pinhais	n/a	7.748	R\$ 33,14	R\$ 33,14	0,0%
Galpão Ind. Araucária (Interbox)	Araucária	n/a	6.462	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	0,8%
Galpão Itapeví (Trisoft)	Itapeví	Barueri	15.500	R\$ 13,64	R\$ 15,09	10,6%
Galpão Sorocaba (Tecsis)	Sorocaba	Sorocaba	14.797	R\$ 13,38	R\$ 13,38	0,0%
CD Castelo	Itapeví	Barueri	60.272	R\$ 17,14	R\$ 17,19	0,3%
DP Louveira I	Louveira	Grande Campinas	138.095	R\$ 14,83	R\$ 14,83	0,0%
DP Louveira II	Louveira	Grande Campinas	6.503	R\$ 16,01	R\$ 16,01	0,0%
DP Araucária	Araucária	n/a	42.697	R\$ 18,37	R\$ 18,37	0,0%
BBP - CEA - Cristal	Atibaia	Atibaia	6.453	R\$ 23,71	R\$ 23,71	0,0%
BBP - Barão de Mauá - Beethoven	Atibaia	Atibaia	3.919	R\$ 18,95	R\$ 18,95	0,0%
BBP - Barão de Mauá - Brahms	Atibaia	Atibaia	6.317	R\$ 15,17	R\$ 15,93	5,0%
BBP - Barão de Mauá - Fernando Pessoa	Atibaia	Atibaia	28.026	R\$ 18,72	R\$ 18,72	0,0%
BBP - Barão de Mauá - Mozart	Atibaia	Atibaia	14.467	R\$ 18,16	R\$ 18,77	3,4%
DP Louveira 3 e 4	Louveira	Grande Campinas	49.684	R\$ 20,11	R\$ 20,11	0,0%
DP Louveira 5 e 6	Louveira	Grande Campinas	56.622	R\$ 15,75	R\$ 15,75	0,0%
DP Louveira 8 e 9	Louveira	Grande Campinas	88.643	R\$ 18,08	R\$ 18,13	0,3%
BBP - CEA - Topázio	Atibaia	Atibaia	12.923	R\$ 16,89	R\$ 18,30	8,3%
Sub-total Industrial			760.868	R\$ 16,43	R\$ 16,61	1,1%
Paço do Ouvidor	Rio de Janeiro	n/a	2.171	R\$ 83,36	R\$ 85,11	2,1%
Portfólio C&A	Diversos	n/a	98.714	R\$ 26,83	R\$ 32,42	20,8%
Sub-total Varejo			100.885	R\$ 28,05	R\$ 33,55	19,6%
Total				1.150.533		

* propriedade à venda

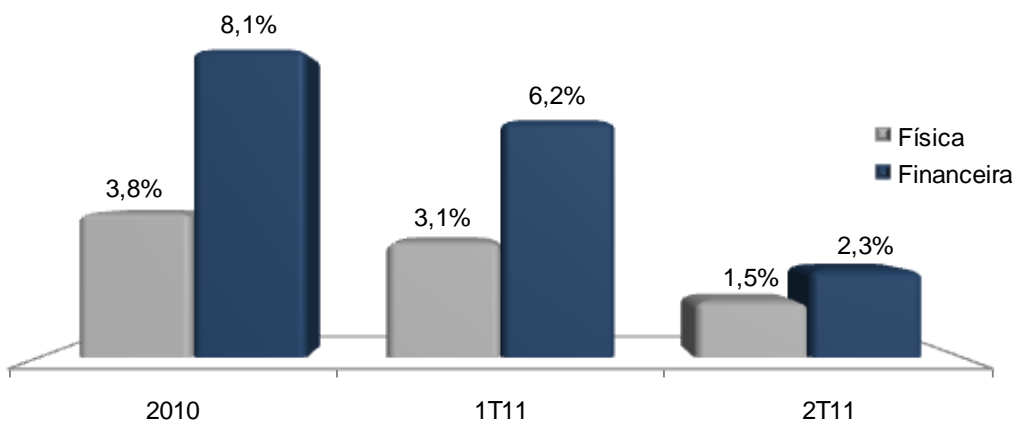


Vacância do Portfólio

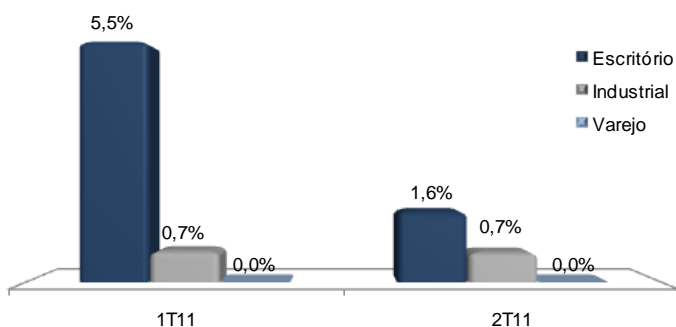
Ao estimar o percentual de vacância de nosso portfólio, utilizamos duas métricas distintas, a vacância física e a financeira. A vacância física é mensurada utilizando o total de áreas vagas do portfólio dividido pela ABL total do portfólio. Apesar de a métrica ser relevante para a companhia, ela não 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 2T11, nossa vacância financeira foi de 2,3%, uma queda de 63% 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 2T11, e, portanto, não possuía condições para ocupação e nem potencial de geração de receita. **Vale lembrar que já assinamos o contrato de Compromisso de Compra e Venda do imóvel Piraporinha.**

Evolução da Vacância



Vacância Financeira por Segmento



Vacância por Imóvel – 2T11

Vacância por Imóvel 2T11

Imóvel	Tipo	Financeira	Física
CBOP - Jacarandá	Escritório	1,36%	0,73%
Midas	Escritório	0,06%	0,04%
Ventura II	Escritório	0,21%	0,03%
Total Escritório		1,6%	0,8%
BP Jundiá	Industrial	0,04%	0,10%
Piraporinha	Industrial	0,65%	0,59%
Total Industrial		0,7%	0,7%
Total Portfólio		2,3%	1,5%



PORTFÓLIO

Atualmente possuímos 93 imóveis, localizados principalmente nas regiões metropolitanas do país, que em conjunto, totalizam 1.150.533 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	7.843	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%
Berrini	Escritório	São Paulo	SP	31/08/07	1	331	0%	4%
Midas	Escritório	São Paulo	SP	31/08/07	1	1.200	33%	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	8.695	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	11.413	0%	100%
Henrique Schumann	Escritório	São Paulo	SP	14/11/07	1	14.125	0%	100%
Raja Hills	Escritório	Belo Horizonte	MG	20/12/07	1	7.166	0%	70%
MV9	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	20/12/07	1	12.300	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	4.448	0%	100%
São José	Escritório	São Paulo	SP	17/01/08	1	4.997	0%	100%
Souza Aranha	Escritório	São Paulo	SP	31/01/08	1	2.091	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	25.555	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	11.345	0%	90%
Ed. Manchete	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	30/06/10	1	26.439	n/a	100%
Ed. Ventura II	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	12/08/10	1	21.493	2%	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					38	288.780		
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%
Piraporinha	Industrial	São Bernardo do Campo	SP	31/07/07	1	7.184	92%	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 (Tectsis)	Industrial	Sorocaba	SP	04/08/08	1	14.797	0%	100%
CD Castelo	Industrial	Itapeví	SP	02/10/09	1	60.272	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					26	760.868		
Paço do Ouvidor	Varejo	Rio de Janeiro	RJ	29/12/10	1	2.171	0%	51%
Portfolio C&A	Varejo	Diversos	n/a	29/12/10	28	98.714	0%	100%
Sub-total Varejo					29	100.885		
Total					93	1.150.533		



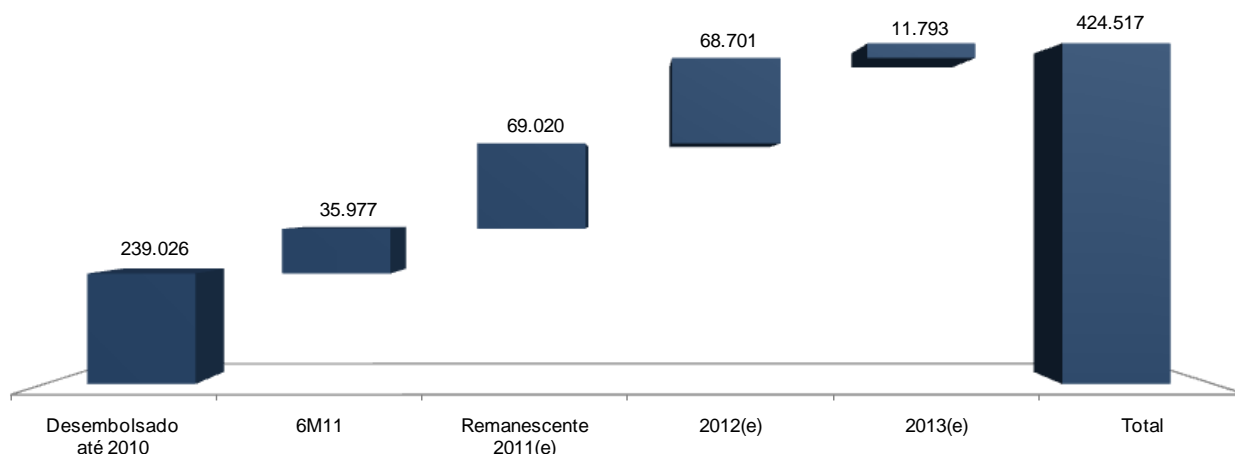
PROJETOS DE RETROFIT E DESENVOLVIMENTO

A BR Properties pretende investir aproximadamente R\$69,0 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 Manchete.

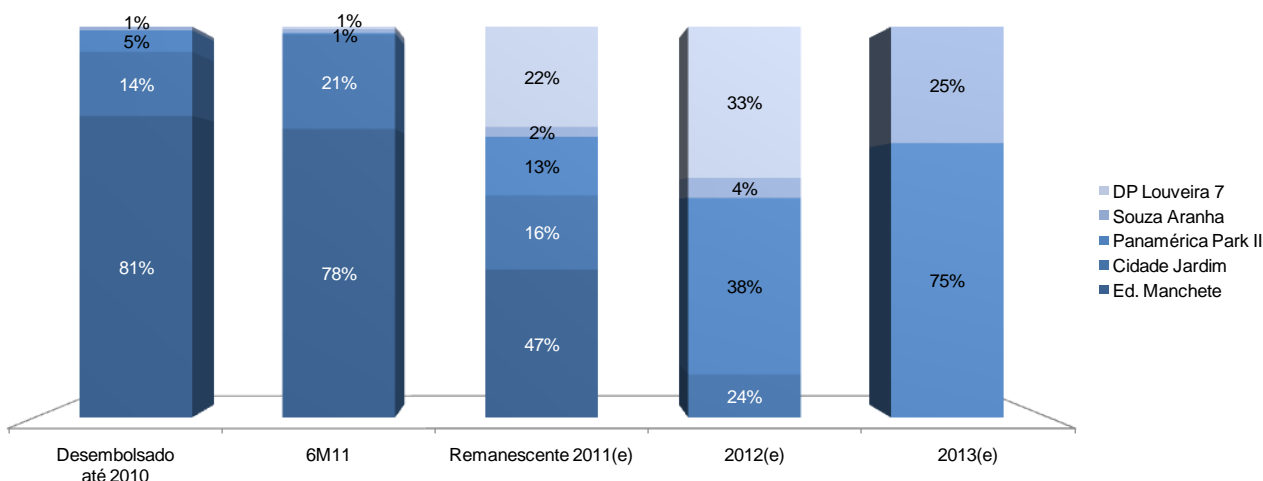
Projetos	Segmento	Tipo	Cidade/Estado	Região (CBRE)	ABL Próprio (m²)	Aluguel Previsto (R\$/m²)	Investimento Realizado (%)	Entrega Prevista	Participação
Ed. Manchete	Escritório AAA	Retrofit	Rio de Janeiro / RJ	Flamengo	26.439	R\$ 140,00	87%	dez-11	100%
Cidade Jardim	Escritório AAA	Desenvolvimento Greenfield	São Paulo / SP	Jardins	6.792	R\$ 150,00	59%	jun-12	50%
Panamérica Park II	Escritório	Desenvolvimento Greenfield	São Paulo / SP	Marginal	14.502	R\$ 48,00	36%	jun-13	50%
Souza Aranha	Escritório	Desenvolvimento Greenfield	São Paulo / SP	Marginal	2.019	R\$ 57,00	54%	jun-13	50%
DP Louveira 7	Galpão	Desenvolvimento Greenfield	Louveira / SP	Grande Campinas	30.122	R\$ 18,50	1%	mar-12	100%
Tech Park SJC*	Galpão	Projeto BTS	São José dos Campos / SP	Vale do Paraíba	125.000	R\$ 13,00	0%	n/a *	100%

* Entrega será feita em diversas fases

Cronograma de CAPEX (Ex. Tech Park SJC) (R\$ mil)

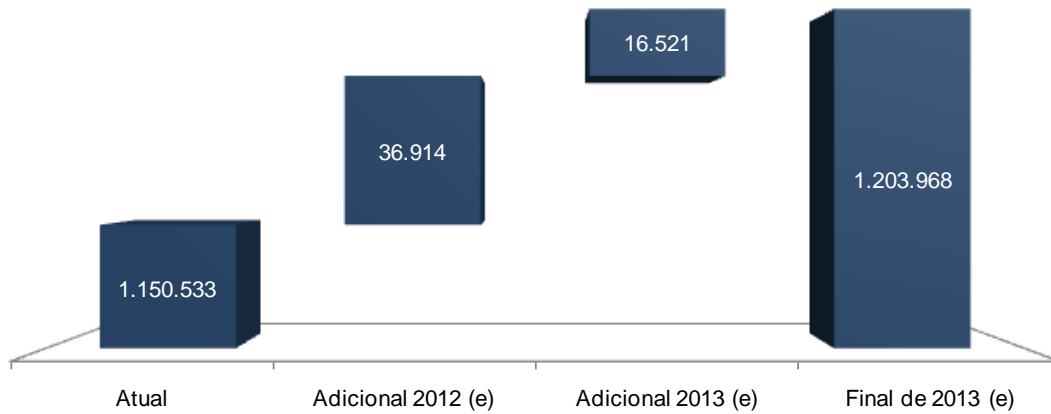


Composição do CAPEX por Projeto





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 junho de 2012. 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 Park II

O Condomínio Panamérica Park II será desenvolvido em um terreno na região da Marginal do Rio Pinheiros e sua entrega está prevista para o segundo trimestre de 2013. O desenvolvimento pode ser entendido como 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.

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.



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 1T12, 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.





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)

FFO Ajustado (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;

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 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;



DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO DO EXERCÍCIO - DRE

DRE	2T11	2T10	var %	6M11	6M10	var %
Receita Bruta de Vendas e Serviços	90.203	47.778	89%	175.063	87.643	100%
Receita de Locação	85.543	46.915	82%	167.502	85.931	95%
Escritórios	38.635	20.187	91%	74.975	39.478	90%
Industrial	37.180	26.699	39%	73.373	46.296	58%
Varejo	9.729	29	33448%	19.154	157	12091%
Receita de Serviços	1.768	863	105%	2.827	1.712	65%
Linearização da Receita	2.892	-	100%	4.734	-	100%
Deduções da Receita Bruta	(6.627)	(4.348)	52%	(13.709)	(8.946)	53%
Impostos (PIS/Cofins e ISS)	(6.380)	(4.147)	54%	(13.224)	(8.219)	61%
Abatimentos	(247)	(201)	23%	(485)	(727)	-33%
Receita Líquida	83.576	43.430	92%	161.353	78.697	105%
Custo de Bens	(0)	-	100%	(0)	-	100%
Resultado Bruto	83.576	43.430	92%	161.353	78.697	105%
Despesas Gerais e Administrativas	(11.402)	(8.036)	42%	(21.978)	(15.546)	41%
Despesas Operacionais	(3.369)	(2.857)	18%	(6.894)	(4.627)	49%
Despesas com Pessoal	(2.185)	(2.748)	-20%	(5.962)	(5.372)	11%
Honorários da Administração	(176)	(1.025)	-83%	(1.939)	(1.785)	9%
Provisão de Stock Option	(4.259)	(199)	2040%	(4.381)	(398)	1001%
Despesas de Vacância	(1.413)	(1.207)	17%	(2.802)	(3.364)	-17%
Resultado Financeiro	(27.022)	(10.842)	149%	(67.710)	(25.221)	168%
Receitas Financeiras	47.838	11.910	302%	110.538	17.682	525%
Despesas Financeiras	(74.861)	(22.752)	229%	(178.249)	(42.903)	315%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(651)	1.887	-134%	(794)	2.002	-140%
Ganho na venda de Propriedade para Investimento	179	1.459	-88%	(1.341)	(3.318)	-60%
Ganho com valor justo de Propriedade para Invest.	167.941	-	100%	167.941	-	100%
Resultado antes de Tributação	212.621	27.898	662%	237.471	36.614	549%
Provisão para IR e CSLL	(4.292)	(221)	1842%	(11.563)	(3.461)	234%
Impostos Diferidos	(49.519)	(473)	10369%	(44.742)	(2.081)	2050%
Lucro/ Prejuízo do Período	158.809	27.204	484%	181.166	31.072	483%



BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO	30/06/2011	31/03/2011	var %
Ativo Circulante	546.907	544.909	0%
Caixa e Equivalentes de Caixa	410.464	445.601	-8%
Aluguéis a Receber	54.878	46.110	19%
Linearização de aluguéis a receber	22.556	19.664	15%
Imóveis Destinados a venda	21.432	2.400	793%
Despesas Antecipadas	18.779	8.829	113%
Impostos a Compensar / Recuperar	14.196	13.062	9%
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	313	224	40%
Outros Valores a Receber	4.288	9.018	-52%
Ativo Não Circulante	4.944.682	4.778.801	3%
Depósitos Judiciais	146	146	0%
IR CS Diferido Ativo	25.008	25.435	-2%
Depreciação acumulada - Custo	(567)	(492)	15%
Imobilizado de uso	2.345	2.308	2%
Propriedades para Investimento	4.917.750	4.751.406	4%
Ativo Total	5.491.589	5.323.710	3%

PASSIVO	30/06/2011	31/03/2011	var %
Passivo Circulante	228.272	214.560	6%
Empréstimos e Financiamentos - CP	111.069	91.889	21%
Bônus Perpétuos - CP	45.763	47.812	-4%
Derivativos - CP	42.116	31.971	32%
Encargos a amortizar	(22.715)	(22.504)	1%
Contas a Pagar	8.909	6.437	38%
Obrigações por aquisição de imóveis	23.588	26.385	-11%
Impostos e Contribuições a Recolher	2.321	2.312	0%
IR e CS Correntes e Diferidos - CP	11.596	7.834	48%
Provisão para gratificação a empregados	3.594	2.271	58%
Obrigações Trabalhistas	542	4.952	-89%
Dividendos a Pagar	1.424	15.132	-91%
Outros débitos e valores a pagar	66	69	-5%
Passivo Não Circulante	2.367.441	2.377.202	0%
IR e CS Correntes e Diferidos - LP	480.146	429.330	12%
Empréstimos e Financiamentos - LP	1.516.091	1.550.211	-2%
Bônus Perpétuos - LP	371.205	397.661	-7%
Patrimônio Líquido	2.895.875	2.731.948	6%
Capital Social	2.171.959	1.569.935	38%
Capital Social a integralizar	(600.250)	-	100%
(-) Despesas IPO	(26.613)	(25.698)	4%
Opções Outorgadas Reconhecidas	8.544	4.284	99%
Reserva Legal	753	753	0%
Lucros do exercício	181.166	22.356	710%
Lucros Acumulados	1.160.317	1.160.318	0%
Passivo Total	5.491.589	5.323.710	3%



FLUXO DE CAIXA

Fluxo de Caixa - Consolidado	6M11	6M10
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Caixa Gerado nas Operações	81.297	58.238
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	181.166	31.072
Depreciação e Amortização	243	-
Valor Justo das Propriedades para Investimento	(167.941)	-
Imposto de Renda Diferido	44.743	3.734
Linearização das Receitas de Aluguel	(4.734)	-
Juros e Variações Monetárias de Empréstimos	51.580	23.034
Variação Cambial Líquida	(30.650)	-
Perdas (ganhos) com Instrumentos Financeiros Derivativos	2.509	-
Plano de opção de compra de ações	4.381	398
Variações nos Ativos e Passivos	(106.953)	(109.700)
Contas a receber de clientes	(17.549)	(24.928)
Impostos a recuperar	(14.328)	(4.128)
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	762	(127.939)
Imóveis disponíveis à venda	(2.943)	22.479
Outros ativos	546	(3.363)
Obrigações por Aquisição de Imóveis	(56.026)	25.356
Provisão para gratificação a empregados e administradores	(2.800)	(3.129)
Outros passivos	(14.615)	5.952
Caixa líquido gerado (utilizado) nas atividades operacionais	(25.656)	(51.462)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Investimentos em controladas	-	(93.016)
Recebimento na venda de Propriedades para Investimento	60.290	74.605
Aplicações no Imobilizado	(294)	(584.306)
Aquisição de Propriedades para Investimento	(57.963)	-
Baixa de Imobilizado	17	-
Caixa líquido gerado (utilizado) nas atividades de investimento	2.050	(602.717)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Aumento de capital social	1.774	749.649
Gastos com Emissão de Ações	(915)	(25.305)
Tomada de empréstimos e financiamentos	378.016	306.655
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(177.261)	(69.800)
Caixa líquido gerado (utilizado) nas atividades de financiamento	201.614	961.199
Fluxo de caixa gerado (utilizado) no período	178.008	307.020
Disponibilidades		
No início do exercício	232.456	89.373
No final do exercício	410.464	396.393