



# BRProperties

## Divulgação dos Resultados do 1T12

### Relações com Investidores

---

Pedro Daltro  
CFO e DRI

Leonardo Fernandes  
Gerente de RI

Marcos Haertel  
Analista de RI

[ri@brpr.com.br](mailto:ri@brpr.com.br)

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

### Teleconferência de Resultado

---

#### Português

16 de maio de 2012  
10h00 horas (Brasília)  
Tel: (55 11) 2188-0155  
Replay: (55 11) 2188-0155

#### Inglês

16 de maio de 2012  
12h00 horas (Brasília)  
Tel: (55 11) 2188-0155  
Tel. NY: 1 646 843 6054  
Replay: (55 11) 2188-0155



## ÍNDICE

---

Destaques do 1T12.....	3
Comentários da Administração .....	4
Destaques Financeiros e Operacionais.....	6
Comentários da Administração sobre os Resultados de 1T12 .....	7
Receita Bruta.....	7
Receita Líquida.....	7
Depreciação .....	8
Despesas Gerais e Administrativas .....	8
Despesas de Vacância .....	9
Resultado Financeiro Líquido .....	9
Lucro Líquido.....	10
EBITDA/ EBITDA Ajustado .....	10
FFO Ajustado .....	12
Endividamento e Disponibilidades .....	13
Indicadores Operacionais.....	17
Administração de Propriedades.....	17
Loações .....	18
Aluguel por m <sup>2</sup> .....	20
Vacância do Portfólio.....	21
Portfólio.....	22
Projetos de Desenvolvimento.....	23
Glossário.....	25
Demonstrações de Resultado do Exercício.....	26
Balanco Patrimonial .....	27
Fluxo de Caixa .....	28



## A BR PROPERTIES ANUNCIA UMA RECEITA BRUTA DE R\$108,6 MILHÕES E LEASING SPREADS DE 36% NAS REVISÕES DOS CONTRATOS DE ALUGUEL NOS ESCRITÓRIOS

**São Paulo, 15 de maio 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 1T12. Atualmente, a BR Properties possui 104 imóveis comerciais, que totalizam 1.694 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável (ABL), além de 12 projetos de desenvolvimento que, uma vez completados, adicionarão mais 396 mil m<sup>2</sup> 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 1T12

- A Companhia registrou **receita líquida de R\$101,2 milhões** para o 1T12, um **crescimento de 30%** comparado ao 1T11, quando a mesma totalizou R\$ 77,8 milhões. Vale ressaltar que os imóveis recém-incorporados da One Properties não tiveram nenhum impacto na receita do trimestre;
- A Companhia apresentou **EBITDA ajustado de R\$91,8 milhões**, acréscimo de 34% sobre 1T11 e **margem EBITDA ajustada de 91%**; o EBITDA sem ajustes totalizou R\$87,3 milhões, com margem de 86% (EBITDA ajustado desconsidera efeitos não caixa e despesas não recorrentes);
- O **lucro líquido do trimestre totalizou R\$452,7 milhões**, considerando o efeito líquido da valorização de propriedades (inclui as propriedades havidas pela incorporação da One Properties) e o resultado operacional líquido do trimestre;
- O **FFO ajustado** do 1T12 totalizou **R\$51,8 milhões**, com **margem FFO ajustado de 51%**;
- Ao final do 1T12, **no dia 29 de março, foi incorporada a One Properties à BR Properties**;
- Durante o 1T12, foram realizados **leasing spreads** (líquidos de inflação) **nas novas locações de 34,0%** e nas **revisões dos contratos de 36,1% nos imóveis de escritórios e 13,1% nos imóveis industriais**;
- A **taxa de vacância financeira do portfólio foi de 1,1%**, enquanto a **taxa de vacância física manteve-se em 1,0%**. Em termos de espaço físico, **os imóveis de escritórios, industriais e varejo estavam 98,4%, 99,2% e 100,0% ocupados ao término do trimestre**, respectivamente;
- A **Companhia concluiu duas vendas de propriedades no mês de abril de 2012**; foram vendidos conjuntos comerciais do **Ed. Olympic Tower**, pelo valor de R\$14,0 milhões, representando um **cap rate de saída de 8,9%** e conjuntos comerciais do **Ed. Paulista Plaza**, vendidos pelo valor de R\$20,0 milhões, resultando em um **cap rate de venda de 10,0%**;
- Em 11 de abril de 2012, foi emitida a “**Certidão de Habite-se**” referente à obra de *retrofit* do Ed. Manchete. Vale lembrar que o imóvel encontra-se 100% locado e começará a gerar receita de aluguel no 2T12;



- No dia 30 de abril, foi aprovada em AGE a aquisição de 87% do Ed. Ventura - Torre Leste, pelo valor de R\$746,3 milhões. Com a aquisição, a BR Properties consolida a sua presença em imóveis “Triple A” no Rio de Janeiro, com 213,5 mil m<sup>2</sup> de ABL (Ventura - Torres Leste e Oeste, Manchete, CES Petrobrás, Sylvio Fraga).

## COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

---

O primeiro trimestre do ano foi marcado pelos ótimos resultados nas linhas operacionais da Companhia, destacando os expressivos ganhos reais (acima da inflação) tanto nas novas locações quanto nas revisões de contratos já existentes, além de registrar novamente uma taxa de vacância no portfólio consideravelmente abaixo da média do mercado brasileiro.

Em 29 de março, a BR Properties concluiu a incorporação da One Properties, consolidando a Companhia com uma das maiores empresas de imóveis comerciais do país, com um portfólio superior a R\$11 bilhões em valor de mercado e aproximadamente 2 milhões de m<sup>2</sup> de área bruta locável. Com as propriedades recém-incorporadas, a BR Properties eleva consideravelmente a qualidade de seu portfólio, uma vez que grande parte do portfólio da extinta One Properties era composta por imóveis considerados “Triple AAA”, o mais alto padrão entre as propriedades comerciais. Além disso, o portfólio combinado está presente nas 5 regiões do país, distribuído entre 14 estados, e possui uma base de locatários bastante diversificada, composta majoritariamente por empresas multinacionais de grande porte com ótima qualidade de crédito.

Em termos de resultados, nossa receita líquida ao final do 1T12 totalizou R\$101,2 milhões, o que corresponde a um aumento de 30% em relação ao mesmo período do ano passado. O EBITDA Ajustado, no qual excluímos despesas não caixa como provisão de bônus e plano de opções, além de despesas não recorrentes referentes à incorporação da One Properties, alcançou R\$91,8 milhões, um aumento de 34% sobre o 1T11, com uma margem EBITDA ajustado de 91%, a maior de setor. Acreditamos que na medida em que os imóveis que estão prestes a serem entregues ou que já estão sendo ocupados comecem a gerar receita de aluguel, devemos perceber um impacto positivo em nossas margens operacionais, dado que as despesas que incorremos para administra-los não aumentam na mesma proporção de suas receitas.

Durante o 1T12, foram realizados leasing spreads (líquidos de inflação) nas novas locações de 34,0% e nas revisões dos contratos de 36,1% nos imóveis de escritórios e 13,1% nos imóveis industriais. Tal resultado demonstra que a BR Properties está se beneficiando do bom momento de mercado para atualizar contratos com valores defasados para níveis condizentes com as características técnicas e localização dos imóveis. Mantivemos nossas taxas de vacância consideravelmente abaixo dos principais mercados comerciais do país, ao apresentar uma vacância financeira de 1,1% e física de 1,0% no 1T12.



Em termos de investimentos, a **Companhia concluiu no final de abril a aquisição de 87% do Ed. Ventura - Torre Leste, pelo valor de R\$746,3 milhões. Com a aquisição, a BR Properties consolida a sua presença em imóveis “Triple A” no Rio de Janeiro, com 213,5 mil m<sup>2</sup> de ABL (Ventura - Torres Leste e Oeste, Manchete, CES Petrobrás, Sylvio Fraga).** Além de dar continuidade ao processo de consolidação da indústria através de novas aquisições, a Companhia também tem focado na estratégia de reciclagem de seu portfólio, vendendo imóveis que já tenham alcançado a maturidade e todo o 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. **No final de abril, a BR Properties concluiu a venda de duas propriedades adquiridas em 2007. Foram vendidos conjuntos comerciais do Ed. Olympic Tower, pelo valor de R\$14,0 milhões, representando um *cap rate* de saída de 8,9% e conjuntos comerciais do Ed. Paulista Plaza, vendidos pelo valor de R\$20,0 milhões, resultando em um *cap rate* de venda de 10,0%.**

**Por último, no dia 11 de abril, foi concedida pela Secretaria Municipal de Urbanismo do Rio de Janeiro a “Certidão de Habite-se” referente à obra de *retrofit* do Edifício Manchete, o que permitiu a ocupação imediata de seus inquilinos. Vale lembrar que o imóvel encontra-se 100% locado para as empresas Statoil e British Petroleum, e deve começar a gerar receita de aluguel em meados do 2T12.**



## DESTAQUES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

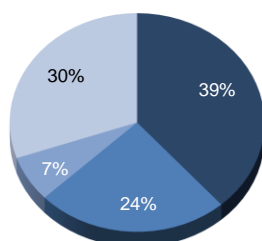
Destques Financeiros	1T12	1T11	var %
Receita Líquida	101.192	77.777	30%
Despesas Gerais e Administrativas	13.884	10.679	30%
EBITDA Ajustado	91.778	68.368	34%
Margem EBITDA Ajustado	91%	88%	3 p.p.
Lucro Líquido	452.713	22.356	1925%
FFO Ajustado	51.849	8.619	502%
Margem FFO Ajustado	51%	11%	40 p.p.
FFO Ajustado por ação	R\$ 0,67	R\$ 0,25	171%

Destques Operacionais	1T12	1T11	var %
ABL Portfólio Atual (m²)	1.656.012	1.150.798	44%
- Escritórios (m²)	397.507	289.045	38%
- Galpões (m²)	1.144.451	760.868	50%
- Varejo (m²)	114.054	100.885	13%
ABL Imóveis em Desenvolvimento	395.794	191.451	107%
- Escritórios (m²)	237.791	23.313	920%
- Galpões (m²)	155.122	168.138	-8%
- Varejo (m²)	2.881	-	n/a
Vacância Financeira	1,1%	6,2%	-83%
Vacância Física	1,0%	3,1%	-67%
<b>Leasing Spread - Revisões*</b>	<b>1T12</b>	<b>1T11</b>	<b>var %</b>
Leasing Spread - Escritórios	36,1%	21,5%	68%
Leasing Spread - Galpões	13,1%	22,6%	-42%
Leasing Spread - Varejo	n/a	n/a	n/a
Área Revisões - Escritórios (m²)	17.703	14.674	21%
Área Revisões - Galpões (m²)	6.840	14.798	-54%
Área Revisões - Varejo (m²)	-	-	n/a
<b>Leasing Spread - Novas Locações*</b>	<b>1T12</b>	<b>1T11</b>	<b>var %</b>
Leasing Spread - Escritórios	34,0%	15,5%	120%
Leasing Spread - Galpões	0,4%	11,1%	-96%
Leasing Spread - Varejo	n/a	n/a	n/a
Área Locada - Escritórios (m²)	5.190	8.343	-38%
Área Locada - Galpões (m²)	52.924	12.889	311%
Área Locada - Varejo (m²)	-	-	n/a

\* leasing spreads são líquidos de inflação

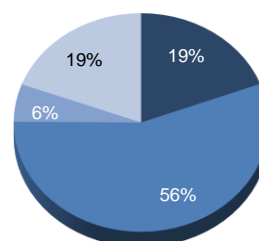
Performance da Ação (BRPR3)	1T12	1T11	var %
Número total de ações	309.817.416	139.511.953	122,1%
Free Float (%)	99%	99%	0,0%
Preço da ação (média do período)	20,58	17,32	18,8%
Preço da ação (final do período)	23,44	17,15	36,7%
Market Cap final do período (R\$ milhões)	7.262,1	2.392,6	203,5%
Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)	22,30	8,29	169,0%
Volume de ações médio diário	1.067.426	478.877	122,9%
Número de negociações médio diário	3.026	455	565,1%

### Portfólio - Valor de Mercado



■ Escritório ■ Industrial ■ Varejo ■ Desenvolvimento

### Portfólio - ABL



■ Escritório ■ Industrial ■ Varejo ■ Desenvolvimento



## COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE OS RESULTADOS DO 1T12

### Receita Bruta

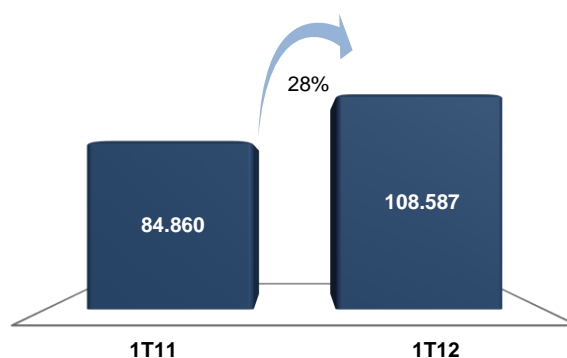
Nossa receita bruta ao final do 1T12 totalizou R\$108,6 milhões, correspondente a um aumento de 28%, em relação ao 1T11, em que nossa receita bruta foi de R\$84,9 milhões. O aumento significativo da nossa receita decorreu principalmente dos expressivos ganhos reais que alcançamos nos contratos de locação.

De nossa receita bruta do 1T12:

- 48%, ou R\$52,4 milhões foram resultado de locações de escritórios de nosso portfólio;
- 37%, ou R\$39,9 milhões resultaram da locação de galpões industriais;
- 9% ou R\$10,1 milhões resultaram da receita de varejo;
- 2% ou R\$1,8 milhão resultou da receita de serviços;

- 4% ou R\$4,3 milhões resultaram da linearização da receita.

### Evolução da Receita Bruta (R\$ mil)

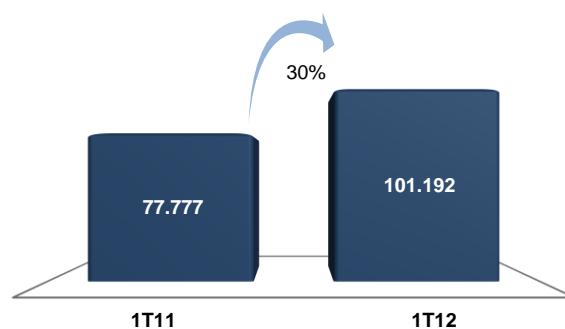


Neste trimestre, a perda de receita bruta de aluguel resultante das vendas efetuadas entre o período do 1T11 e 1T12 é de R\$1,1 milhão.

### Receita Líquida

Registramos receita líquida de R\$101,2 milhões, que corresponde a um aumento de 30% em relação ao 1T11, quando nossa receita líquida totalizou R\$77,8 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 em nosso 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, continuamos depreciando nossos imóveis de acordo com o prazo estabelecido pela Receita Federal.

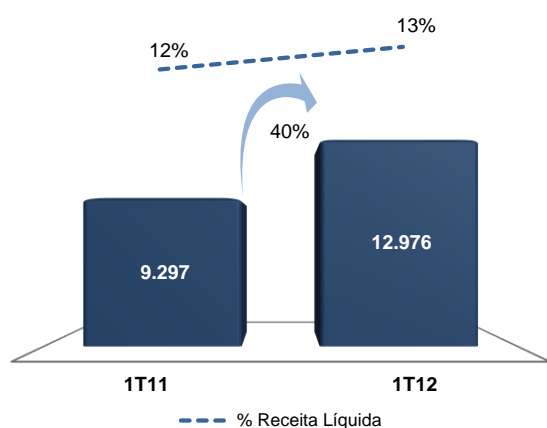
## Despesas Gerais e Administrativas (ex-vacância)

Registramos despesas gerais e administrativas, excluindo despesas com vacância, no montante de R\$13,0 milhões, enquanto no 1T11, essas despesas totalizavam R\$9,3 milhões, um aumento de 40%.

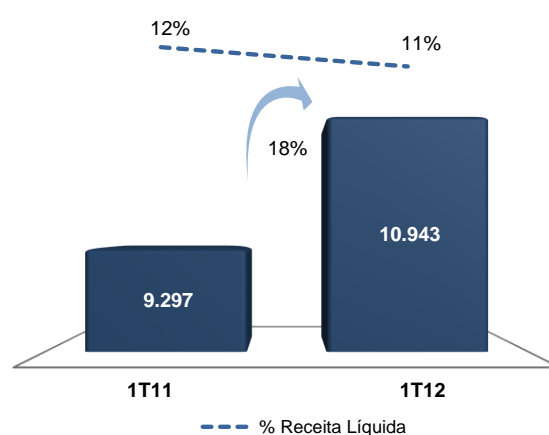
Este acréscimo decorre da inclusão de novos funcionários na Companhia e principalmente das despesas não recorrentes referentes à fusão com a One Properties no valor de R\$2,0 milhões. As despesas da fusão são compostas principalmente por gastos com advogados, auditoria e consultorias.

As despesas gerais e administrativas ex-vacância representaram 13% da receita líquida no 1T12, 1 ponto percentual acima do que representavam no 1T11. Vale ressaltar que apenas com o início de geração de receita provinda do Ed. Manchete, cuja “Certidão de Habite-se” foi emitida no mês de abril, as despesas gerais e administrativas ex-vacância devem representar um percentual ainda mais baixo em relação à receita líquida da Companhia. Esta diluição do custo fixo demonstra a capacidade da companhia de expandir seu portfólio sem aumentos correspondentes em seu quadro de funcionários e custos de operação.

**Evolução do G&A (R\$ mil)**



**Evolução do G&A - Ex. Despesas com Fusão (R\$ mil)**



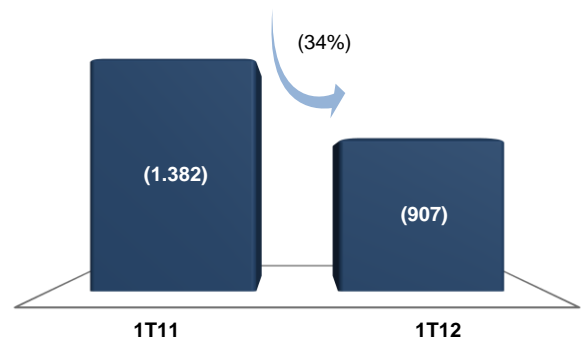


## Despesas de Vacância

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 1T12, registramos despesas de vacância no montante de R\$0,9 milhão, enquanto no 1T11, essas despesas foram de R\$1,4 milhão, portanto, uma redução de 34% no período. Essa redução deveu-se a drástica redução na nossa taxa de vacância financeira. Fechamos o 1T12 com uma taxa de 1,1%, enquanto no 1T11 a mesma esteve em 6,2%.

## Evolução das Despesas de Vacância (R\$ mil)

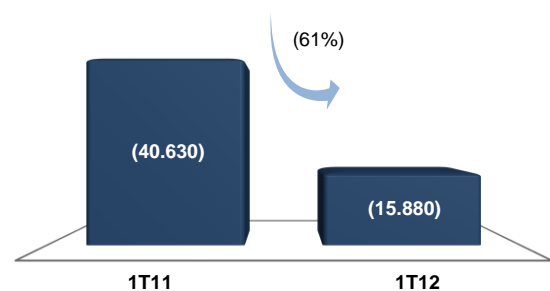


## Resultado Financeiro Líquido

No 1T12, nossas despesas financeiras líquidas totalizaram R\$15,9 milhões, o que corresponde a uma redução de 61%, em relação ao 1T11, em que nosso resultado financeiro apresentou uma despesa líquida de R\$40,6 milhões.

Excluindo os efeitos não caixa na contabilização do nosso bônus perpétuo denominado em dólar, a despesa financeira líquida do 1T12 seria de R\$30,9 milhões.

## Resultado Financeiro Líquido (R\$ mil)



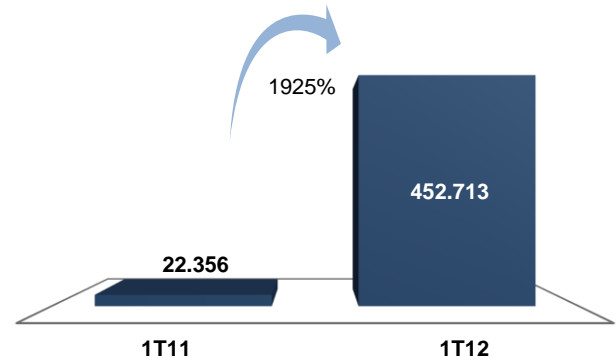
	1T12	1T11	var %
<b>Receitas Financeiras</b>	<b>86.110</b>	<b>62.700</b>	<b>37%</b>
Aplicações Financeiras	24.955	7.070	253%
Ganhos com Derivativos	12.956	38.651	-66%
Variação Cambial	48.128	16.940	184%
Outros	71	40	78%
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>(101.990)</b>	<b>(103.331)</b>	<b>-1%</b>
Juros e Encargos Sobre Empréstimos	(54.884)	(55.989)	-2%
Perdas com Derivativos	(13.235)	(40.804)	-68%
Variação Cambial	(33.064)	(6.463)	412%
Outros	(806)	(74)	987%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(15.880)</b>	<b>(40.630)</b>	<b>-61%</b>
(-) Ganhos Não-caixa na Variação Cambial	(48.128)	(16.940)	184%
(+) Perdas Não-caixa na Variação Cambial	33.064	6.463	412%
<b>Resultado Financeiro Caixa</b>	<b>(30.944)</b>	<b>(51.107)</b>	<b>-39%</b>



## Lucro Líquido

Em decorrência dos fatores descritos, registramos um lucro líquido de R\$452,7 milhões no 1T12, impactado pelo efeito líquido da valorização das propriedades para investimento de R\$394,2 milhões e por uma receita financeira líquida resultante de uma variação cambial – não caixa – sobre o principal do nosso bônus perpétuo, no valor de R\$15,1 milhões.

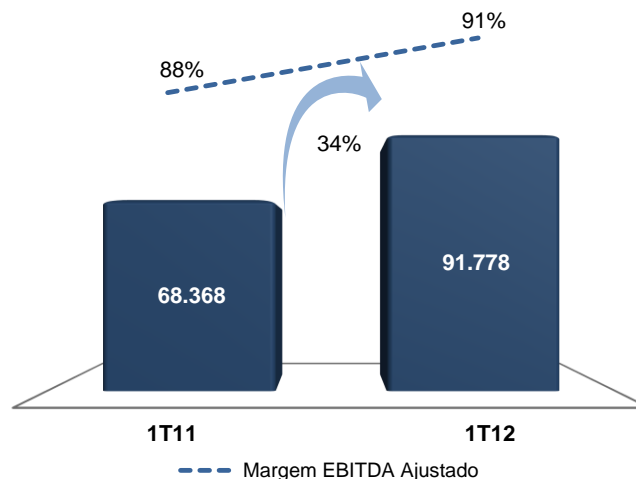
### Evolução do Lucro Líquido (R\$ mil)



## EBITDA Ajustado e EBITDA

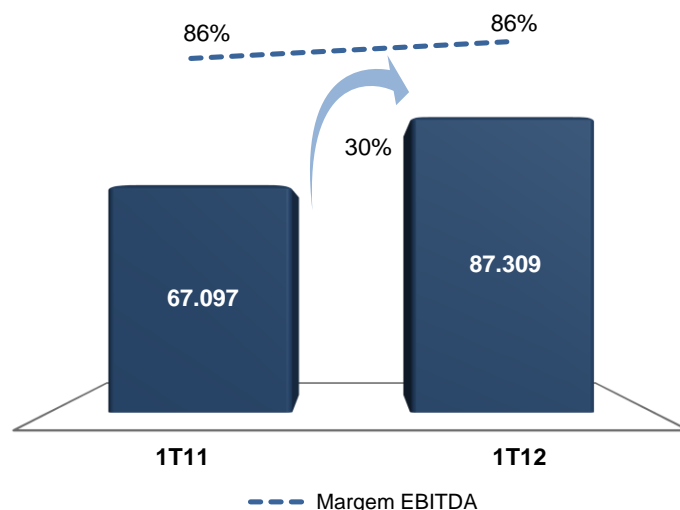
Registramos um crescimento no EBITDA ajustado de 34%, passando de R\$68,4 milhões no 1T11 para R\$91,8 milhões no 1T12. Nossa margem EBITDA ajustada foi de 91% ao término do trimestre. Os ajustes feitos ao EBITDA foram: **(i) a exclusão de despesas não-caixa decorrentes do programa de opções da Companhia no valor de R\$1,3 milhões;** **(ii) a exclusão da provisão de bônus no valor de R\$1,1 milhão;** e **(iii) despesas não recorrentes referentes à fusão com a One Properties no valor de R\$2,0 milhões.** Considerando um EBITDA sem ajustes, o valor registrado ao final do 1T12 é de R\$87,3 milhões, com margem EBITDA de 86%.

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





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



Composição do EBITDA Ajustado	1T12	1T11	var %
<b>Lucro/ Prejuízo do Período</b>	<b>452.713</b>	<b>22.356</b>	<b>1925%</b>
(+) Imposto de Renda e Contribuição Social	349.092	2.493	13900%
(-) Ganho com valor justo de Propriedade para Invest.	(729.906)	-	n/a
(-) Ganho na venda de Propriedade para Investimento	-	1.516	-100%
(-) Outras Receitas/Despesas Operacionais	(470)	101	-564%
(-) Resultado Financeiro	15.880	40.630	-61%
<b>EBITDA</b>	<b>87.309</b>	<b>67.097</b>	<b>30%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>86%</b>	<b>86%</b>	<b>0 p.p.</b>
(+) Provisão de Bonus	1.149	1.149	0%
(+) Provisão de Stock Option	1.288	122	957%
(+) Despesas Fusão	2.033	-	n/a
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>91.778</b>	<b>68.368</b>	<b>34%</b>
<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>91%</b>	<b>88%</b>	<b>3 p.p.</b>

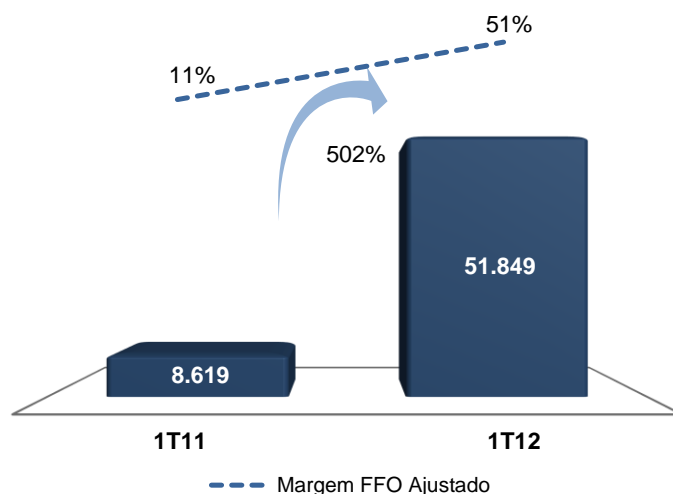


## FFO Ajustado

Registramos no 1T12 um FFO ajustado, excluindo as despesas financeiras líquidas não caixa, de R\$51,8 milhões, com uma margem FFO ajustado de 51%. Portanto, um aumento significativo em relação ao 1T11, quando o FFO ajustado totalizou R\$8,6 milhões.

Acreditamos que nossa margem FFO sofrerá um efeito positivo nos próximos trimestres, na medida em que o Edifício Manchete comece a gerar receitas de locação. É importante ressaltar que a Companhia já está arcando com as despesas financeiras resultante da dívida tomada para a aquisição do imóvel, embora o mesmo ainda não esteja gerando receita. Vale lembrar que imóvel está 100% locado e em processo de ocupação por seus inquilinos.

### Evolução do FFO Ajustado (R\$ mil)



Composição do FFO Ajustado	1T12	1T11	var %
<b>Lucro/ Prejuízo do Período</b>	<b>452.713</b>	<b>22.356</b>	<b>1925%</b>
(-) Ganho na venda de Propriedade para Investimento	-	1.516	-100%
(-) Ganho com valor justo de Propriedade para Invest.	(729.906)	-	n/a
(+) Impostos Diferidos	344.107	(4.777)	-7304%
(+) Custo de Bens	-	-	n/a
(+) Variação Cambial Passiva	33.064	6.463	412%
(-) Variação Cambial Ativa	(48.128)	(16.940)	184%
<b>FFO Ajustado</b>	<b>51.849</b>	<b>8.619</b>	<b>502%</b>
<b>Margem FFO Ajustado</b>	<b>51%</b>	<b>11%</b>	<b>40 p.p.</b>
<b>FFO Ajustado por Ação (Anualizado)</b>	<b>R\$ 0,67</b>	<b>R\$ 0,25</b>	<b>171%</b>



## Endividamento e Disponibilidades

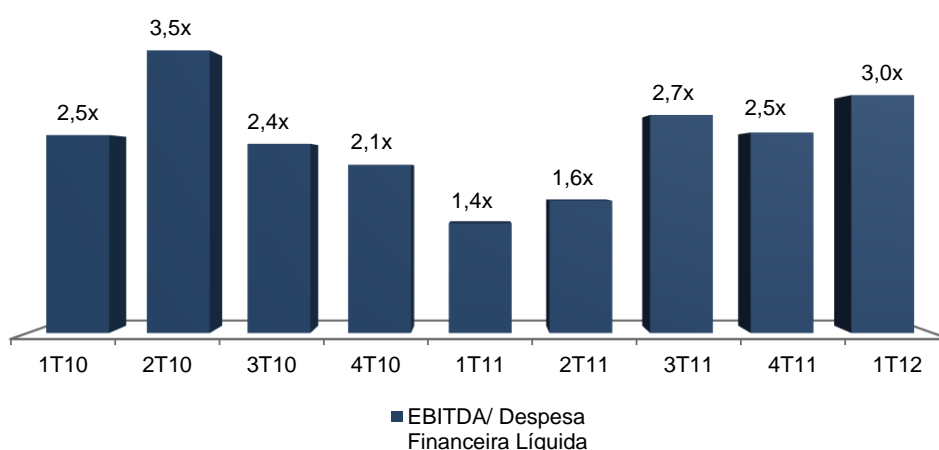
### Empréstimos e Financiamentos

Endividamento Líquido	1T12	4T11	var %
<b>Empréstimos e Financiamentos de Curto Prazo</b>	<b>861.508</b>	<b>198.731</b>	<b>334%</b>
Empréstimos e Financiamentos	793.883	128.902	516%
Bônus Perpétuos	53.414	54.988	-3%
Derivativos	(43)	836	-105%
Obrigações por Aquisição de Propriedades para Investimento	14.254	14.006	2%
<b>Empréstimos e Financiamentos de Longo Prazo</b>	<b>3.802.561</b>	<b>1.938.406</b>	<b>96%</b>
Empréstimos e Financiamentos	3.324.361	1.445.960	130%
Bônus Perpétuos	478.200	492.446	-3%
<b>Dívida Bruta</b>	<b>4.664.069</b>	<b>2.137.137</b>	<b>118%</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	1.104.247	1.032.350	7%
<b>Dívida Líquida</b>	<b>3.559.822</b>	<b>1.104.787</b>	<b>222%</b>
Valor do Portfólio Imobiliário	11.714.853	5.253.543	123%
Dívida Bruta / Valor Portfólio (Loan to Value)	40%	41%	-2%
Dívida Líquida / Valor Portfólio (Loan to Value)	30%	21%	44%
EBITDA Ajustado / Despesa Financeira Líquida*	3,0x	2,5x	19%
Duração média (anos) **	4,3	5,7	-24%

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

\*\* Considerando amortização do perpétuo em 2023

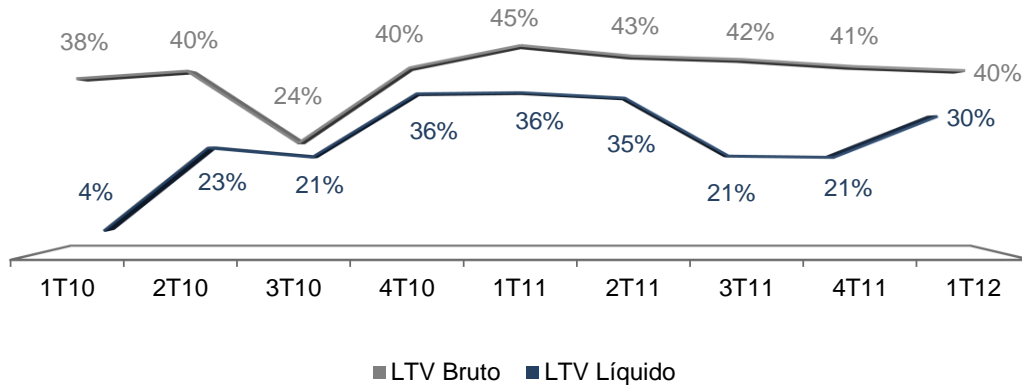
### Múltiplos de Endividamento



No 1T12, registramos uma cobertura do serviço da dívida (EBITDA Ajustado/ Despesa Financeira Líquida) equivalente a 3,0x, **excluindo o efeito da receita financeira líquida não-caixa decorrente da variação cambial.**

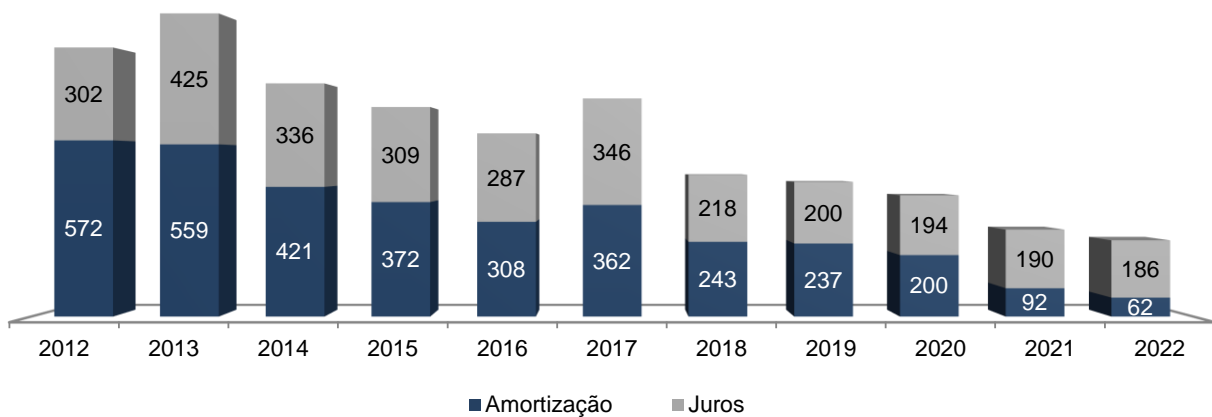


## LTV Bruto (Dívida Bruta / Valor do Portfólio) e LTV Líquido (Dívida Líquida / Valor do Portfólio)



Conforme demonstrado acima, a dívida bruta sobre o valor de mercado do portfólio da Companhia encontra-se em 40%, um nível extremamente confortável e ainda abaixo dos 50% que consideramos ideal como estrutura de capital, *vis-à-vis* o fluxo de caixa estável gerado pela Companhia.

## Cronograma de Serviço da Dívida (R\$ milhões)



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



## Empréstimos e Financiamentos

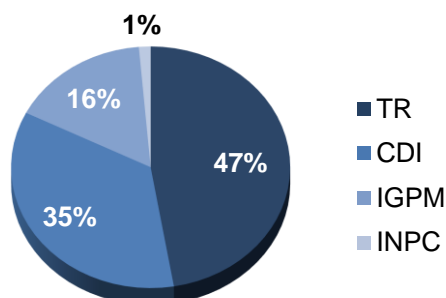
Dívida	Modalidade	Instituição	Índice	Cupom	Prazo	Vencimento	Saldo 1T12	Saldo 4T11
Icomap	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	8,84%	120 meses	16/04/17	9.903	10.254
BP Itapevi	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	26.398	27.026
Piraporinha	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	10.153	10.394
Jundiá	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	40.307	41.266
Alphaville	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	17.768	18.190
Panamérica Park	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	25/05/17	39.328	39.690
Plaza Centenário	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	25/05/17	4.827	4.947
Henrique Schumann	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/10/17	28.646	28.869
Bolsa RJ	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	10.158	10.463
Galpão Ind. Araucária	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	9.120	9.393
Glória	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/07/17	21.176	21.482
Joaquim Floriano	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	8.829	8.916
Paulista Park	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	2.007	2.020
Paulista Plaza	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	7.733	7.782
Isabela	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	2.286	2.308
Olympic	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	4.074	4.100
Midas	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	2.880	2.908
Network	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	678	684
Number One	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	1.817	1.829
Celebration	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	16.996	17.163
Athenas	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	13.321	13.478
Raja Hills	Financiamento para Aquisição	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	13.277	13.415
Ed. Comercial Indaiatuba	Financiamento para Aquisição	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	24.971	25.231
Sylvio Fraga	Financiamento para Aquisição	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	15.929	16.095
MV9	Financiamento para Aquisição	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	21.471	21.695
Galpão Industrial Paraná	Financiamento para Aquisição	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	15.505	15.107
Jandira I & II	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	CDI	1,28%	120 meses	17/08/17	30.836	31.518
Ed. Vargas	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/09/17	10.856	11.168
São Pedro	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/09/17	9.934	9.997
São José & Santo Antônio	Financiamento para Aquisição	Brazilian Finance	IGPM	6,00%	120 meses	17/01/18	26.002	26.419
Souza Aranha	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	155 meses	17/01/21	3.890	3.956
Cond. Ind. São José dos Campos	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/01/18	22.558	23.198
Cond. Ind. Itapevi	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	08/04/18	11.138	11.374
DP Louveira I & II	Financiamento para Aquisição	Santander	TR	10,50%	116 meses	04/08/19	111.902	108.922
Galpão Ind. Sorocaba	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	156 meses	04/09/21	8.256	8.369
BBP	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,00%	144 meses	07/07/22	79.923	80.654
CD Castelo	Financiamento para Aquisição	Bradesco	TR	11,00%	99 meses	27/02/18	32.642	33.560
TNU	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,00%	144 meses	07/07/22	62.542	63.114
Alexandre Dumas	Financiamento para Aquisição	Santander	TR	10,50%	120 meses	05/03/20	14.382	14.626
DP Araucária	Financiamento para Aquisição	Santander	TR	10,50%	120 meses	13/04/20	36.091	36.735
Ouvidor 107	Financiamento para Aquisição	Bradesco	TR	10,50%	120 meses	12/05/20	18.077	18.398
DP Louveira 3, 4	Financiamento para Aquisição	Santander	TR	10,00%	120 meses	13/06/20	52.112	53.033
DP Louveira 5, 6	Financiamento para Aquisição	Santander	TR	10,00%	120 meses	13/06/20	46.922	47.752
DP Louveira 8, 9	Financiamento para Aquisição	Bradesco	TR	10,50%	120 meses	12/09/20	85.499	86.907
RB 115	Financiamento para Aquisição	Santander	TR	10,30%	120 meses	16/12/20	62.345	63.350
Ed. Jacarandá	Financiamento para Aquisição	Santander	TR	10,30%	120 meses	16/12/20	110.003	111.775
Manchete	Financiamento para Aquisição	Santander	TR	10,30%	120 meses	16/12/20	127.599	129.655
FII CPII	Financiamento para Aquisição	Bradesco	TR	10,34%	120 meses	31/01/21	222.262	225.678
BR Properties (holding)	Bônus Perpétuo	Mercado de Capitais	CDI	113,65%	Perpétuo	Pré-pagável em out/15	531.613	547.433
<b>Subtotal</b>							<b>2.086.940</b>	<b>2.122.295</b>



## Empréstimos e Financiamentos (cont.)

Dívida	Modalidade	Instituição	Índice	Cupom	Prazo	Vencimento	Saldo 1T12	Saldo 4T11
BR Properties (holding)	Debentures	Banco do Nordeste	CDI	145,00%	48 meses	01/03/15	173.260	n/a
BR Properties (holding)	Debentures	Banco do Brasil	CDI	130,00%	58 meses	30/09/15	69.962	n/a
BR Properties (holding)	CCB	Banco do Brasil	CDI	119,00%	24 meses	07/05/12	120.284	n/a
BR Properties (holding)	CCB	ABC	CDI	3,90%	22 meses	11/06/12	839	n/a
BR Properties (holding)	CCB	ABC	CDI	3,90%	23 meses	09/07/12	1.679	n/a
BR Properties (holding)	CCB	ABC	CDI	3,90%	24 meses	09/08/12	1.679	n/a
BR Properties (holding)	CCB	ABC	CDI	3,25%	9 meses	07/05/12	16.273	n/a
BR Properties (holding)	CCB	ABC	CDI	3,50%	8 meses	07/05/12	9.154	n/a
BR Properties (holding)	CCB	ABC	CDI	4,45%	8 meses	07/05/12	15.256	n/a
BR Properties (holding)	CCB	Itaú BBA	CDI	3,50%	177 meses	01/12/25	228.823	n/a
BR Properties (holding)	CCB	Santander	CDI	1,50%	47 meses	15/08/13	231.313	n/a
BR Properties (holding)	CCB	Santander	CDI	3,25%	60 meses	25/07/12	108.890	n/a
BR Properties (holding)	CCB	Bradesco	IGPM	9,25%	121 meses	05/06/17	203.441	n/a
BR Properties (holding)	CCB	Bradesco	IGPM	9,25%	121 meses	05/06/17	20.180	n/a
BR Properties (holding)	CCB	Indusval	CDI	4,28%	2 meses	21/05/12	20.062	n/a
BR Properties (holding)	CCB	Pine	CDI	4,75%	3 meses	28/05/12	45.542	n/a
BRPR 62	CCB	HSBC	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	5.513	n/a
BRPR 62	CCB	Bradesco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	14.279	n/a
BRPR 62	CCB	Itaú BBA	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	3.380	n/a
BRPR 62	CCB	Itaú BBA	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	3.380	n/a
BRPR 62	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	105 meses	30/11/16	5.821	n/a
BRPR 62	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	1.350	n/a
BRPR 45	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	7,60%	146 meses	10/10/17	36.291	n/a
BRPR 46	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	12,50%	152 meses	03/05/15	35.111	n/a
BRPR 51	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	13,00%	134 meses	09/12/14	47.775	n/a
BRPR 51	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	12,50%	122 meses	10/07/15	18.171	n/a
BRPR 51	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	9,50%	110 meses	11/11/14	17.251	n/a
BRPR 53	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	13,00%	146 meses	03/07/15	86.590	n/a
BRPR 52	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	12,50%	122 meses	11/02/16	11.144	n/a
BRPR 56	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	9,50%	183 meses	07/03/21	134.847	n/a
BRPR 55	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	10,30%	183 meses	03/11/20	20.342	n/a
BRPR 58	CCI	Santander	IGPM	9,70%	122 meses	01/01/18	18.996	n/a
BRPR 44	CRI	Mercado de Capitais	INPC	11,25%	132 meses	10/06/16	46.210	n/a
BRPR 51	CRI	Mercado de Capitais	INPC	13,80%	132 meses	10/12/14	15.856	n/a
BRPR 59	CCI	RB Capital	IPCA	11,72%	125 meses	07/08/19	19.879	n/a
BRPR 40	CCI	RB Capital	IPCA	10,82%	125 meses	07/08/19	34.515	n/a
BRPR 47	CCI	RB Capital	TR	11,25%/10,5%	237 meses	18/11/29	645.759	n/a
BRPR 41	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	11,68%	120 meses	30/11/14	4.942	n/a
BRPR 48	CRI	Altere	IGPM	15,17%	121 meses	30/06/13	5.567	n/a
BRPR 48	CRI	RB Capital	IGPM	18,29%	128 meses	30/06/13	9.128	n/a
BRPR 48	CRI	Itaú BBA	IGPM	13,60%	117 meses	30/06/13	2.233	n/a
BRPR 42	CCB	Itaú BBA	TR	11,50%	120 meses	05/08/23	30.614	n/a
<b>Subtotal</b>							<b>2.541.581</b>	<b>-</b>
<b>Dívida Total</b>							<b>4.628.521</b>	<b>2.122.295</b>

## Índices de Reajuste da Dívida





## INDICADORES OPERACIONAIS

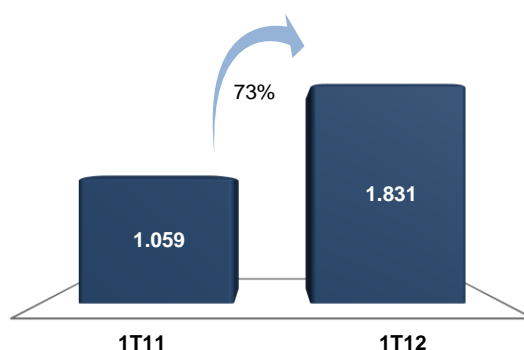
### Administração de Propriedades

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

### Receitas BRPR A

Ao término do 1T12, 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 73% em relação ao ano anterior, no qual a receita da BRPR A registrou R\$1,1 milhão.

### Evolução Receita BRPR A (R\$ mil)



### Propriedades Administradas

Entre o período do 1T11 e 1T12, o número de propriedades administradas pela nossa subsidiária BRPR A manteve-se em 29.

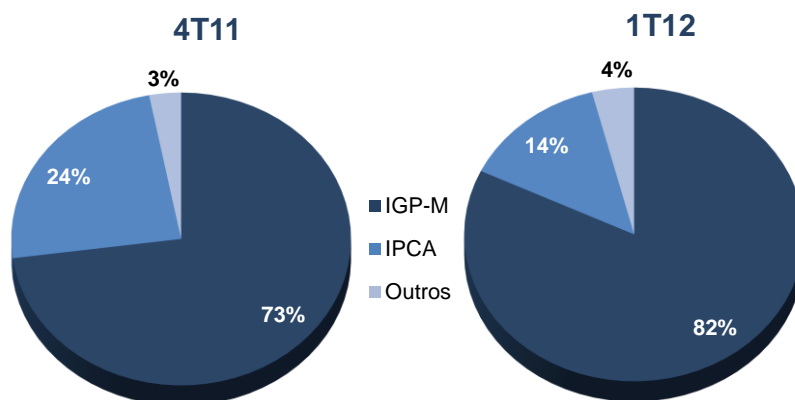
Propriedades Administradas	Nº	ABL
Athenas	1	6.718
Gloria	1	8.436
Henrique Schaumann	1	14.125
Joaquim Floriano	1	3.899
Mairynk Veiga (MV9)	1	12.511
Santo Antonio	1	5.017
São José	1	5.080
Icomap	1	9.164
Vargas	1	14.809
Panamerica Park	9	45.020
Ouvidor	1	6.284
CBOP - Ed. Jacarandá	1	31.954
TNU	1	27.931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



## 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

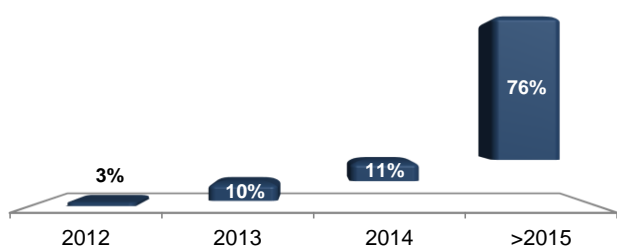
Nosso *Leasing Spread*, o ganho real atingido nas renovações, revisões dos contratos existentes ou novas locações de áreas vagas apresentou crescimento expressivo quando comparados aos respectivos períodos no ano anterior. Este aumento decorreu em grande parte dos esforços de nosso departamento de locações,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

Leasing Spread - Revisões	1T12	1T11
<b>Leasing Spread - Escritórios</b>	<b>36,1%</b>	<b>21,5%</b>
Área renegociada (m²)	17.703	14.674
% Portfólio de Escritórios	4%	5%
<b>Leasing Spread - Galpões</b>	<b>13,1%</b>	<b>22,6%</b>
Área renegociada (m²)	6.840	14.798
% Portfólio de Galpões	1%	2%
<b>Leasing Spread - Varejo</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>
Área renegociada (m²)	-	-
% Portfólio de Varejo	0%	0%
Leasing Spread - Novas Locações	1T12	1T11
<b>Leasing Spread - Escritórios</b>	<b>34,0%</b>	<b>15,5%</b>
Área Locada (m²)	5.190	8.343
% Portfólio de Escritórios	1%	3%
<b>Leasing Spread - Galpões</b>	<b>0,4%</b>	<b>11,1%</b>
Área Locada (m²)	52.924	12.889
% Portfólio de Galpões	5%	2%
<b>Leasing Spread - Varejo</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>
Área Locada (m²)	-	-
% Portfólio de Varejo	0%	0%

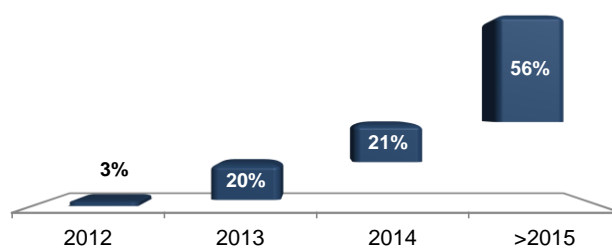


**Cronograma de Vencimento dos Contratos de Locação**

**Receita (%)**

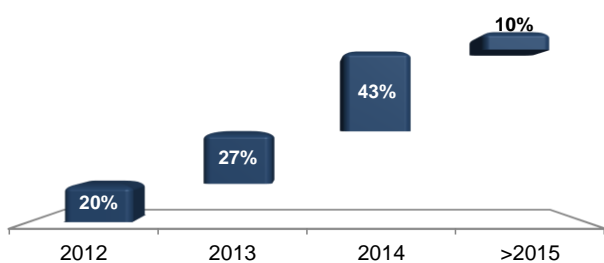


**Área Bruta Locável (%)**

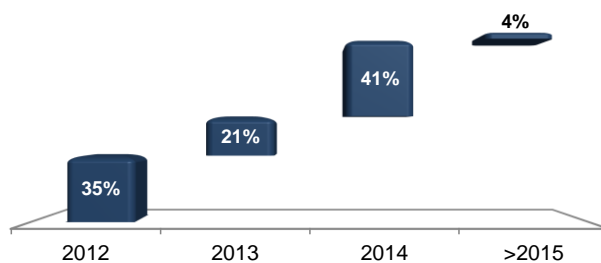


**Cronograma de Revisional a cada 3 anos de aniversário dos contratos de locação**

**Receita (%)**



**Área Bruta Locável (%)**





## Aluguel Médio por m<sup>2</sup>

Propriedade	Cidade	Região (CBRE)	ABL Próprio (m²)	Aluguel/ m² 2T11	Aluguel/ m² 3T11	Aluguel/ m² 4T11	Aluguel/ m² 1T12
Piazza Centenário	Curitiba	n/a	3.366	R\$ 28,74	R\$ 28,74	R\$ 30,76	R\$ 30,76
Panamérica Park	São Paulo	Marginal	18.667	R\$ 40,59	R\$ 42,05	R\$ 42,05	R\$ 42,29
Glória	Rio de Janeiro	Centro	8.436	R\$ 56,62	R\$ 56,62	R\$ 56,62	R\$ 56,62
Alphaville	Barueri	Alphaville	9.292	R\$ 40,88	R\$ 40,88	R\$ 40,88	R\$ 43,53
Bolsa RJ	Rio de Janeiro	Centro	3.224	R\$ 81,95	R\$ 81,95	R\$ 145,86	R\$ 137,32
Olympic Tower	São Paulo	Jardins	1.795	R\$ 58,51	R\$ 64,43	R\$ 64,98	R\$ 69,90
Paulista Park	São Paulo	Paulista	784	R\$ 58,61	R\$ 62,25	R\$ 64,41	R\$ 66,57
Celebration	São Paulo	Jardins	5.590	R\$ 66,65	R\$ 75,12	R\$ 75,12	R\$ 78,52
Paulista Plaza	São Paulo	Paulista	2.577	R\$ 60,24	R\$ 61,95	R\$ 62,04	R\$ 64,75
Icomap	Rio de Janeiro	Centro	9.164	R\$ 37,13	R\$ 49,05	R\$ 49,05	R\$ 56,11
São Pedro	São Paulo	Marginal	3.575	R\$ 60,18	R\$ 60,18	R\$ 60,18	R\$ 60,97
Vargas	Rio de Janeiro	Centro	14.809	R\$ 30,74	R\$ 31,24	R\$ 30,72	R\$ 31,10
Henrique Schaumann	São Paulo	Outros	14.125	R\$ 39,93	R\$ 45,45	R\$ 54,31	R\$ 54,31
Raja Hills	Belo Horizonte	n/a	7.534	R\$ 38,48	R\$ 39,64	R\$ 40,37	R\$ 40,84
MV9	Rio de Janeiro	Centro	14.572	R\$ 26,87	R\$ 34,17	R\$ 45,56	R\$ 52,59
Ed. Comercial Indaiatuba	Indaiatuba	Outros	11.335	R\$ 38,41	R\$ 38,41	R\$ 38,41	R\$ 39,10
Sylvio Fraga	Rio de Janeiro	Zona Sul	2.153	R\$ 139,70	R\$ 139,70	R\$ 139,70	R\$ 139,70
Santo Antônio	São Paulo	Marginal	5.017	R\$ 50,10	R\$ 50,10	R\$ 50,10	R\$ 58,84
São José	São Paulo	Marginal	5.080	R\$ 56,44	R\$ 56,44	R\$ 56,56	R\$ 57,25
Souza Aranha	São Paulo	Marginal	2.329	R\$ 66,84	R\$ 66,84	R\$ 70,81	R\$ 70,81
Alexandre Dumas	São Paulo	Marginal	6.889	R\$ 50,99	R\$ 63,71	R\$ 63,71	R\$ 63,71
Ouidor 107	Rio de Janeiro	Centro	6.284	R\$ 70,57	R\$ 75,49	R\$ 75,49	R\$ 75,49
TNU	São Paulo	Marginal	27.931	R\$ 67,00	R\$ 68,00	R\$ 72,87	R\$ 74,17
CBOP - Ed. Jacarandá	Barueri	Alphaville	31.954	R\$ 57,04	R\$ 57,04	R\$ 59,06	R\$ 60,65
RB 115	Rio de Janeiro	Centro	11.516	R\$ 95,39	R\$ 95,39	R\$ 99,56	R\$ 100,71
Ed. Manchete	Rio de Janeiro	Flamengo	27.658	n/a	n/a	R\$ 161,35	R\$ 161,35
Ed. Ventura - Torre Oeste	Rio de Janeiro	Centro	42.985	R\$ 154,74	R\$ 155,03	R\$ 155,49	R\$ 156,11
Ed. Santa Catarina	São Paulo	Paulista	4.257	R\$ 108,40	R\$ 110,58	R\$ 111,44	R\$ 114,03
Cetenco Plaza	São Paulo	Paulista	7.472	R\$ 69,16	R\$ 69,40	R\$ 74,83	R\$ 75,99
Alphaville - Araguaia	Barueri	Alphaville	8.084	R\$ 33,00	R\$ 38,35	R\$ 38,35	R\$ 38,35
Call Center Conexão	São Paulo	Centro	1.448	R\$ 15,84	R\$ 17,11	R\$ 17,02	R\$ 17,02
Águas Claras	Nova Lima	Outros/MG	8.932	n/a	n/a	n/a	R\$ 45,30
Chucri Zaidan	São Paulo	Marginal	21.906	n/a	n/a	n/a	R\$ 102,52
Barra Funda	São Paulo	Marginal	11.384	n/a	n/a	n/a	R\$ 63,29
Barra da Tijuca	Rio de Janeiro	Barra da Tijuca	23.210	n/a	n/a	n/a	R\$ 84,67
Brasília	Brasília	Outros/DF	7.751	n/a	n/a	n/a	R\$ 73,06
Porto Alegre	Porto Alegre	Outros/RS	4.421	n/a	n/a	n/a	R\$ 69,08
<b>Sub-total Escritório</b>			<b>397.507</b>	<b>R\$ 55,37</b>	<b>R\$ 57,41</b>	<b>R\$ 75,11</b>	<b>R\$ 81,46</b>
BP Jundiaí	Jundiaí	Jundiaí	53.343	R\$ 15,61	R\$ 15,77	R\$ 16,14	R\$ 17,46
BP Itapevi	Itapevi	Barueri	33.526	R\$ 16,11	R\$ 16,47	R\$ 16,47	R\$ 16,98
Jandira I (Vetco)	Barueri	Barueri	16.314	R\$ 41,60	R\$ 41,60	R\$ 41,60	R\$ 43,72
Jandira II (Interfile)	Barueri	Barueri	17.990	R\$ 15,66	R\$ 15,66	R\$ 15,66	R\$ 15,66
Galpão Ind. Paraná (Coveright)	São José dos Pinhais	n/a	7.748	R\$ 33,14	R\$ 33,14	R\$ 35,61	R\$ 35,61
Galpão Ind. Araucária (Interbox)	Araucária	n/a	6.462	R\$ 12,33	R\$ 12,33	R\$ 12,33	R\$ 12,96
Cond. Ind. São José dos Campos	São José dos Campos	Vale do Paraíba	73.382	R\$ 9,63	R\$ 10,44	R\$ 10,52	R\$ 10,09
Galpão Itapevi (Trisoft)	Itapevi	Barueri	15.500	R\$ 15,09	R\$ 15,09	R\$ 15,09	R\$ 15,09
Galpão Sorocaba (Tecsis)	Sorocaba	Sorocaba	14.797	R\$ 13,38	R\$ 13,38	R\$ 13,38	R\$ 13,64
CD Castelo	Itapevi	Barueri	73.681	R\$ 17,19	R\$ 17,19	R\$ 17,19	R\$ 18,35
DP Louveira I	Louveira	Grande Campinas	138.095	R\$ 14,83	R\$ 16,13	R\$ 16,13	R\$ 16,13
DP Louveira II	Louveira	Grande Campinas	6.503	R\$ 16,01	R\$ 17,39	R\$ 17,39	R\$ 17,39
DP Araucária	Araucária	n/a	42.697	R\$ 18,37	R\$ 18,37	R\$ 18,37	R\$ 19,30
BBP - CEA - Cristal	Atibaia	Atibaia	6.453	R\$ 23,71	R\$ 25,61	R\$ 25,61	R\$ 25,61
BBP - Barão de Mauá - Beethoven	Atibaia	Atibaia	3.919	R\$ 18,95	R\$ 21,35	R\$ 21,35	R\$ 21,35
BBP - Barão de Mauá - Brahms	Atibaia	Atibaia	6.317	R\$ 15,93	R\$ 16,40	R\$ 16,40	R\$ 16,47
BBP - Barão de Mauá - Fernando Pessoa	Atibaia	Atibaia	28.026	R\$ 18,72	R\$ 18,72	R\$ 18,72	R\$ 18,72
BBP - Barão de Mauá - Mozart	Atibaia	Atibaia	14.467	R\$ 18,77	R\$ 19,17	R\$ 18,98	R\$ 19,44
DP Louveira 3 e 4	Louveira	Grande Campinas	49.684	R\$ 20,11	R\$ 20,11	R\$ 20,11	R\$ 21,14
DP Louveira 5 e 6	Louveira	Grande Campinas	56.622	R\$ 15,75	R\$ 15,75	R\$ 15,75	R\$ 16,55
DP Louveira 8 e 9	Louveira	Grande Campinas	88.643	R\$ 18,13	R\$ 19,35	R\$ 19,37	R\$ 18,02
BBP - CEA - Topázio	Atibaia	Atibaia	12.923	R\$ 18,30	R\$ 18,60	R\$ 18,60	R\$ 18,59
Galpão Suape I	Ipojuca	Outros/PE	36.239	n/a	n/a	n/a	R\$ 21,25
Galpão Palmares	Ipojuca	Outros/PE	29.864	n/a	n/a	n/a	R\$ 17,50
Galpão Suape II	Cabo de Sto Agostinho	Outros/PE	5.710	n/a	n/a	n/a	R\$ 28,64
Galpão Vinhedo	Vinhedo	Grande Campinas	112.501	n/a	n/a	n/a	R\$ 15,05
Galpão SBC	São Bernardo do Campo	ABCD	47.353	n/a	n/a	n/a	R\$ 24,35
Galpão Pirituba	Pirituba	São Paulo	12.340	n/a	n/a	n/a	R\$ 21,77
Galpão DF	Brasília	Outros/DF	38.947	n/a	n/a	n/a	R\$ 16,33
Galpão Duque de Caxias	Duque de Caxias	Outros/RJ	46.424	n/a	n/a	n/a	R\$ 20,18
Galpão Resende	Resende	Outros/RJ	23.867	n/a	n/a	n/a	R\$ 14,67
Galpão Queimados	Queimados	Outros/RJ	24.112	n/a	n/a	n/a	R\$ 29,44
<b>Sub-total Industrial</b>			<b>1.144.451</b>	<b>R\$ 16,78</b>	<b>R\$ 17,31</b>	<b>R\$ 17,37</b>	<b>R\$ 18,12</b>
Portfólio C&A	Diversos	n/a	98.714	R\$ 32,42	R\$ 32,42	R\$ 32,42	R\$ 32,42
Varejo Barra da Tijuca	Rio de Janeiro	Barra da Tijuca	8.245	n/a	n/a	n/a	R\$ 54,47
Varejo Marginal Tietê	São Paulo	Marginal	7.095	n/a	n/a	n/a	R\$ 48,14
<b>Sub-total Varejo</b>			<b>114.054</b>	<b>R\$ 32,42</b>	<b>R\$ 32,42</b>	<b>R\$ 32,42</b>	<b>R\$ 34,99</b>
<b>Total Existente</b>				<b>1.656.012</b>			

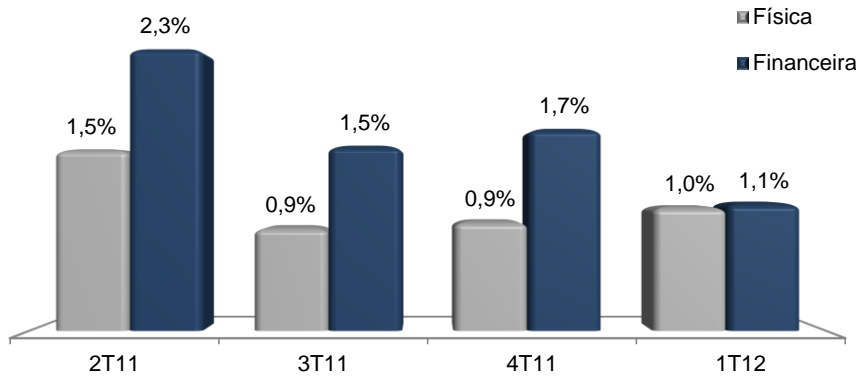


## Vacância do Portfólio

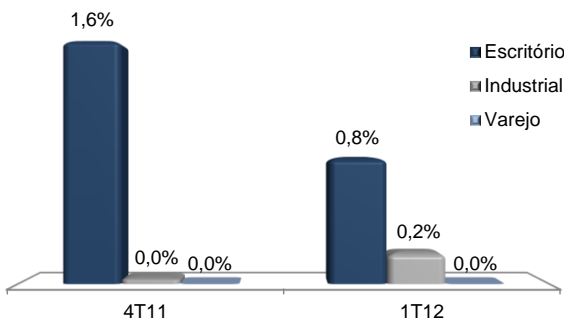
Ao estimar o percentual de vacância de nosso portfólio, utilizamos duas métricas distintas, a vacância física e a financeira. A vacância física é mensurada utilizando o total de áreas vagas do portfólio dividido pela ABL total do portfólio. Apesar de a métrica ser relevante para a companhia, ela não reflete fielmente a perda de receita gerada pela vacância, pois não considera o valor de aluguel por m<sup>2</sup> que poderia ser cobrado em tais áreas. A vacância financeira é utilizada justamente para sanar tal distorção. Multiplicando-se o valor de aluguel por m<sup>2</sup> 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.

Registramos uma taxa de vacância financeira do nosso portfólio de 1,1% ao término do 1T12. Já a vacância física manteve-se em 1,0%. Em termos de espaço físico, os imóveis de escritórios, industriais e varejo estavam 98,4%, 99,2% e 100,0% ocupados ao final do trimestre, respectivamente;

### Evolução da Vacância



### Vacância Financeira por Segmento



### Vacância por Imóvel – 1T12

Imóvel	Tipo	Financeira	Física
CBOP - Jacarandá	Escritório	0,4%	0,2%
Raja Hills	Escritório	0,0%	0,0%
Olympic Tower	Escritório	0,0%	0,0%
Ventura - Torre Oeste	Escritório	0,1%	0,0%
Brasília	Escritório	0,3%	0,2%
<b>Total Escritório</b>		<b>0,8%</b>	<b>0,5%</b>
BBP Topázio	Industrial	0,1%	0,1%
BP Itapevi	Industrial	0,1%	0,3%
Cond.Ind.SJC	Industrial	0,0%	0,1%
<b>Total Industrial</b>		<b>0,2%</b>	<b>0,6%</b>
<b>Total Portfólio</b>		<b>1,1%</b>	<b>1,0%</b>



## PORTFÓLIO

Atualmente possuímos 104 imóveis existentes, localizados principalmente nas regiões metropolitanas do país, que em conjunto, totalizam 1.694.016 m<sup>2</sup>. 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. (Data Base do Portfólio Abaixo: Maio/2012)

Propriedade	Tipo	Cidade	Estado	Data Aquisição	Nº de Imóveis	ABL Próprio (m <sup>2</sup> )	Vacância Física	Participação no Imóvel
Plaza Centenário	Escritório	Curitiba	PR	25/05/07	1	3.366	0%	100%
Panamérica Park	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	4	18.667	0%	100%
Glória	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	17/07/07	1	8.436	0%	100%
Alphaville	Escritório	Barueri	SP	31/07/07	1	9.292	0%	100%
Bolsa RJ	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	27/08/07	1	3.224	0%	21%
Paulista Park	Escritório	São Paulo	SP	31/08/07	1	784	0%	25%
Celebration	Escritório	São Paulo	SP	03/09/07	1	5.590	0%	100%
Icomap	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	12/09/07	1	9.164	0%	100%
São Pedro	Escritório	São Paulo	SP	28/09/07	1	3.575	0%	100%
Vargas	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	28/09/07	1	14.809	0%	100%
Henrique Schaumann	Escritório	São Paulo	SP	14/11/07	1	14.125	0%	100%
Raja Hills	Escritório	Belo Horizonte	MG	20/12/07	1	7.534	6%	70%
MV9	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	20/12/07	1	14.572	0%	100%
Ed. Comercial Indaiatuba	Escritório	Indaiatuba	SP	20/12/07	1	11.335	0%	100%
Sylvio Fraga	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	20/12/07	1	2.153	0%	85%
Santo Antônio	Escritório	São Paulo	SP	17/01/08	1	5.017	0%	100%
São José	Escritório	São Paulo	SP	17/01/08	1	5.080	0%	100%
Souza Aranha	Escritório	São Paulo	SP	31/01/08	1	2.329	0%	100%
Alexandre Dumas	Escritório	São Paulo	SP	03/12/09	1	6.889	0%	100%
Ouvidor 107	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	10/12/09	1	6.284	0%	100%
TNU	Escritório	São Paulo	SP	16/03/10	1	27.931	0%	100%
CBOP - Ed. Jacarandá	Escritório	Barueri	SP	12/04/10	1	31.954	12%	100%
RB 115	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	02/06/10	1	11.516	0%	90%
Ed. Manchete	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	30/06/10	1	27.658	0%	100%
Ed. Ventura - Torre Oeste	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	12/08/10	1	42.986	1%	82%
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	4.269	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%
Águas Claras	Escritório	Nova Lima	MG	29/03/12	1	8.932	0%	100%
Chucri Zaidan	Escritório	São Paulo	SP	29/03/12	1	21.906	0%	100%
Barra Funda	Escritório	São Paulo	SP	29/03/12	1	11.384	0%	100%
Barra da Tijuca	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	23.210	0%	100%
Brasília	Escritório	Brasília	DF	29/03/12	1	7.751	31%	50%
Porto Alegre	Escritório	Porto Alegre	RS	29/03/12	1	4.421	0%	100%
Ed. Ventura - Torre Leste	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	30/04/12	1	45.577	0%	87%
<b>Sub-total Escritório</b>					<b>39</b>	<b>435.511</b>		
BP Jundiá	Industrial	Jundiá	SP	31/07/07	1	53.343	0%	100%
BP Itapevi	Industrial	Itapevi	SP	31/07/07	1	33.526	16%	100%
Jandira I (Vetco)	Industrial	Barueri	SP	31/07/07	1	16.314	0%	100%
Jandira II (Interfile)	Industrial	Barueri	SP	31/07/07	1	17.990	0%	100%
Galpão Ind. Paraná (Coveright)	Industrial	São José dos Pinhais	PR	20/12/07	1	7.748	0%	100%
Galpão Ind. Araucária (Interbox)	Industrial	Araucária	PR	31/01/08	1	6.462	0%	100%
Cond. Ind. São José dos Campos	Industrial	São José dos Campos	SP	18/02/08	1	73.382	3%	100%
Galpão Itapevi (Trisoft)	Industrial	Itapevi	SP	08/05/08	1	15.500	0%	100%
Galpão Sorocaba (Tecsis)	Industrial	Sorocaba	SP	04/08/08	1	14.797	0%	100%
CD Castelo	Industrial	Itapevi	SP	02/10/09	1	73.681	0%	100%
DP Louveira I	Industrial	Louveira	SP	30/12/09	1	138.095	0%	100%
DP Louveira II	Industrial	Louveira	SP	30/12/09	1	6.503	0%	100%
DP Araucária	Industrial	Araucária	PR	22/01/10	1	42.697	0%	100%
BBP - CEA - Cristal	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	1	6.453	0%	100%
BBP - Barão de Mauá - Beethoven	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	1	3.919	0%	100%
BBP - Barão de Mauá - Brahms	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	1	6.317	0%	100%
BBP - Barão de Mauá - Fernando Pessoa	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	1	28.026	0%	100%
BBP - Barão de Mauá - Mozart	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	1	14.467	0%	100%
DP Louveira 3 e 4	Industrial	Louveira	SP	20/04/10	2	49.684	0%	100%
DP Louveira 5 e 6	Industrial	Louveira	SP	20/04/10	2	56.622	0%	100%
DP Louveira 8 e 9	Industrial	Louveira	SP	17/06/10	2	88.643	0%	100%
BBP - CEA - Topázio	Industrial	Atibaia	SP	17/12/10	1	12.923	14%	100%
Galpão Suape I	Industrial	Ipojuca	PE	29/03/12	1	36.239	0%	100%
Galpão Palmares	Industrial	Ipojuca	PE	29/03/12	1	29.864	0%	100%
Galpão Suape II	Industrial	Cabo de Sto Agostinho	PE	29/03/12	1	5.710	0%	100%
Galpão Vinhedo	Industrial	Vinhedo	SP	29/03/12	1	112.501	0%	100%
Galpão SBC	Industrial	São Bernardo do Campo	SP	29/03/12	1	47.353	0%	100%
Galpão Pirituba	Industrial	Pirituba	SP	29/03/12	1	12.340	0%	100%
Galpão DF	Industrial	Brasília	DF	29/03/12	1	38.947	0%	100%
Galpão Duque de Caxias	Industrial	Duque de Caxias	RJ	29/03/12	1	46.424	0%	100%
Galpão Resende	Industrial	Resende	RJ	29/03/12	1	23.867	0%	100%
Galpão Queimados	Industrial	Queimados	RJ	29/03/12	1	24.112	0%	100%
<b>Sub-total Industrial</b>					<b>35</b>	<b>1.144.451</b>		
Portfólio C&A	Varejo	Diversos	n/a	29/12/10	28	98.714	0%	100%
Varejo Barra da Tijuca	Varejo	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	8.245	0%	100%
Varejo Marginal Tietê	Varejo	São Paulo	SP	29/03/12	1	7.095	0%	100%
<b>Sub-total Varejo</b>					<b>30</b>	<b>114.054</b>		
<b>Total</b>					<b>104</b>	<b>1.694.016</b>		



## PROJETOS DE DESENVOLVIMENTO

A BR Properties pretende investir adicionalmente R\$181,8 milhões em seus projetos de desenvolvimento até o final de 2012. O cronograma abaixo não inclui o capex referente à propriedade Tech Park SJC, que será desenvolvido como projetos *'build to suit'* em diferentes fases.

Projetos	Segmento	Tipo	Cidade / Estado	Região (GBRE)	ABL Próprio (m²)	Aluguel Previsto (R\$/m²) CBRE	CAPEX R\$ mm	Investimento Realizado (%)	Entrega Prevista	Participação
Cidade Jardim	Escritório AAA	Desenvolvimento Greenfield	São Paulo / SP	Jardins	6.792	R\$90 - R\$190	R\$ 69	72%	4T12	50%
Panamérica Green Park <sup>1</sup>	Escritório A	Desenvolvimento Greenfield	São Paulo / SP	Marginal	14.502	R\$45 - R\$130	R\$ 62	27%	1T13	50%
Souza Aranha	Escritório A	Desenvolvimento Greenfield	São Paulo / SP	Marginal	2.019	R\$45 - R\$130	R\$ 11	29%	2T14	50%
DP Loureira 7	Galpão	Desenvolvimento Greenfield	Loureira / SP	Grande Campinas	30.122	R\$16 - R\$28	R\$ 54	25%	4T12	100%
Tech Park SJC	Galpão	Desenvolvimento Greenfield	SJC / SP	Vale do Paraíba	125.000	R\$14 - R\$17	R\$ -	0%	n/a	100%
<b>Novos Projetos</b>										
Complexo JK - Bloco B	Escritório AAA	Desenvolvimento Greenfield	São Paulo / SP	Marginal	29.539	R\$45 - R\$130	R\$ 100	0%	1T14	100%
Centro Empresarial Senado <sup>*</sup>	Escritório AAA	Desenvolvimento Greenfield	Rio de Janeiro / RJ	Centro	95.174	R\$120 - R\$180	R\$ 144	54%	3T12	100%
WTNU - Torre III	Escritório AAA	Desenvolvimento Greenfield	São Paulo / SP	Marginal	14.868	R\$45 - R\$130	R\$ 38	41%	3T12	75%
Pateo Bandeirantes <sup>2</sup>	Escritório AAA	Desenvolvimento Greenfield	São Paulo / SP	Jardins	17.458	R\$90 - R\$190	Nenhum	n/a	2T12	25%
Complexo JK - Bloco D&E <sup>2</sup>	Escritório AAA	Desenvolvimento Greenfield	São Paulo / SP	Marginal	34.583	R\$45 - R\$130	Nenhum	n/a	3T12	100%
Ed. Paulista	Escritório A	Desenvolvimento Greenfield	São Paulo / SP	Paulista	22.855	R\$75 - R\$125	R\$ 11	53%	3T12	100%
Retail Petrobrás <sup>2</sup>	Varejo	Desenvolvimento Greenfield	Rio de Janeiro / RJ	Centro	2.881	R\$170 - R\$220 <sup>3</sup>	Nenhum	n/a	1T13	100%

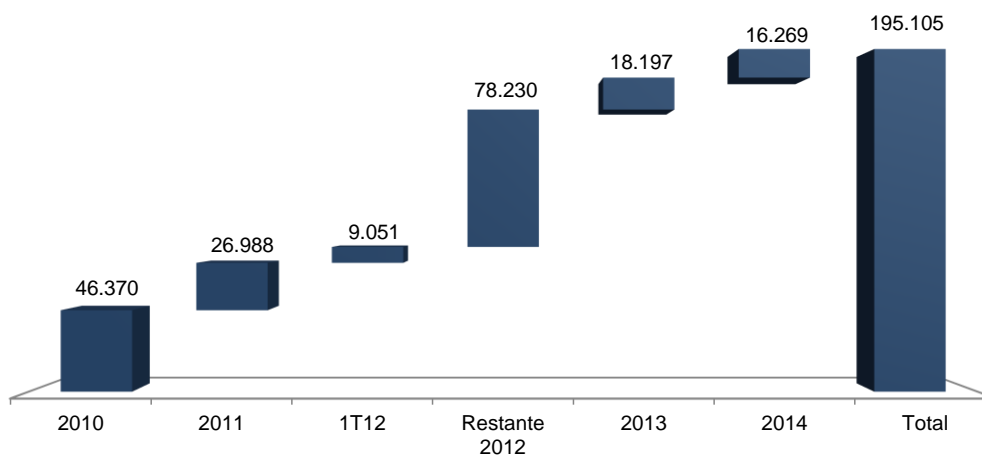
<sup>1</sup> Será entregue em diversas fases entre 2013 e 2014

<sup>2</sup> Não haverá desembolso de CAPEX pela BR Properties nestes projetos

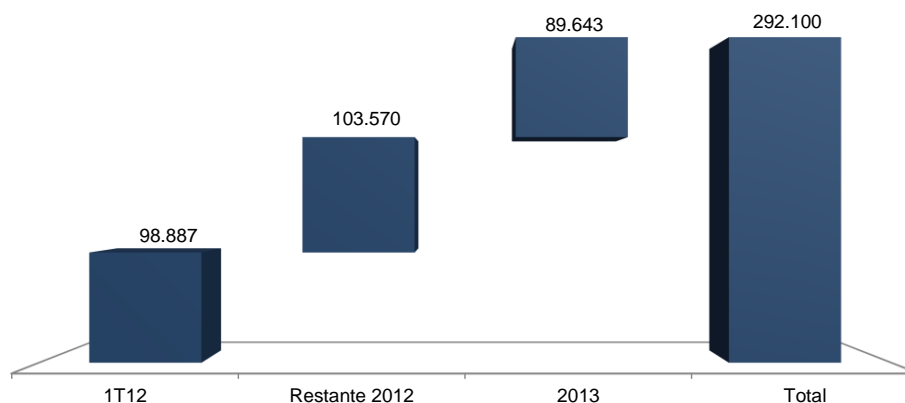
<sup>3</sup> Estimativa interna

\* O aumento de CAPEX no valor de R\$68MM deve-se a exigências adicionais pedidas pelo locatário, e será integralmente paga pelo mesmo na entrega do projeto

### Cronograma de CAPEX (R\$ mil) – BR Properties

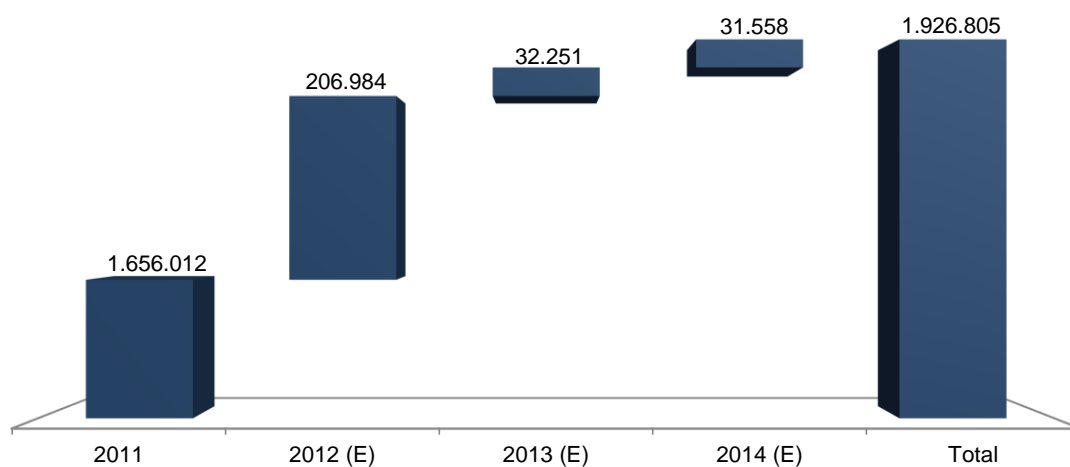


### Cronograma de CAPEX (R\$ mil) – Projetos Novos (One Properties)





ABL Adicional dos Projetos (Ex. Tech Park SJC)





## GLOSSÁRIO

---

**Aluguel por m<sup>2</sup> (R\$/ m<sup>2</sup>):** refere-se ao valor de aluguel por m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 referentes à incorporação da One Properties;

**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 e impostos diferidos;

**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 m<sup>2</sup> 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	1T12	1T11	var %
<b>Receita Bruta de Vendas e Serviços</b>	<b>108.587</b>	<b>84.860</b>	<b>28%</b>
<b>Receita de Locação</b>	<b>102.447</b>	<b>81.959</b>	<b>25%</b>
Escritórios	52.401	36.340	44%
Industrial	39.919	36.193	10%
Varejo	10.128	9.425	7%
Receita de Serviços	1.831	1.059	73%
Linearização da Receita	4.309	1.842	134%
<b>Deduções da Receita Bruta</b>	<b>(7.395)</b>	<b>(7.083)</b>	<b>4%</b>
Impostos (PIS/Cofins e ISS)	(7.192)	(6.844)	5%
Abatimentos	(203)	(239)	-15%
<b>Receita Líquida</b>	<b>101.192</b>	<b>77.777</b>	<b>30%</b>
Custo de Bens	-	-	n/a
<b>Resultado Bruto</b>	<b>101.192</b>	<b>77.777</b>	<b>30%</b>
<b>Despesas Gerais e Administrativas</b>	<b>(13.884)</b>	<b>(10.679)</b>	<b>30%</b>
Despesas Operacionais	(6.019)	(3.635)	66%
Despesas com Pessoal	(2.708)	(3.777)	-28%
Despesas Fusão	(2.033)	-	n/a
Honorários da Administração	(929)	(1.763)	-47%
Provisão de Stock Option	(1.288)	(122)	957%
Despesas de Vacância	(907)	(1.382)	-34%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(15.880)</b>	<b>(40.630)</b>	<b>-61%</b>
Receitas Financeiras	86.110	62.700	37%
Despesas Financeiras	(101.990)	(103.331)	-1%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	470	(101)	-564%
Ganho na venda de Propriedade para Investimento	-	(1.516)	-100%
Ganho com valor justo de Propriedade para Invest.	729.906	-	n/a
<b>Resultado antes de Tributação</b>	<b>801.804</b>	<b>24.850</b>	<b>3127%</b>
Provisão para IR e CSLL	(4.985)	(7.270)	-31%
Impostos Diferidos	(344.107)	4.777	-7304%
<b>Lucro/ Prejuízo do Período</b>	<b>452.713</b>	<b>22.356</b>	<b>1925%</b>

Composição do EBITDA Ajustado	1T12	1T11	var %
<b>Lucro/ Prejuízo do Período</b>	<b>452.713</b>	<b>22.356</b>	<b>1925%</b>
(+) Imposto de Renda e Contribuição Social	349.092	2.493	13900%
(-) Ganho com valor justo de Propriedade para Invest.	(729.906)	-	n/a
(-) Ganho na venda de Propriedade para Investimento	-	1.516	-100%
(-) Outras Receitas/Despesas Operacionais	(470)	101	-564%
(-) Resultado Financeiro	15.880	40.630	-61%
<b>EBITDA</b>	<b>87.309</b>	<b>67.097</b>	<b>30%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>86%</b>	<b>86%</b>	<b>0 p.p.</b>
(+) Provisão de Bonus	1.149	1.149	0%
(+) Provisão de Stock Option	1.288	122	957%
(+) Despesas Fusão	2.033	-	n/a
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>91.778</b>	<b>68.368</b>	<b>34%</b>
<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>91%</b>	<b>88%</b>	<b>3 p.p.</b>

Composição do FFO Ajustado	1T12	1T11	var %
<b>Lucro/ Prejuízo do Período</b>	<b>452.713</b>	<b>22.356</b>	<b>1925%</b>
(-) Ganho na venda de Propriedade para Investimento	-	1.516	-100%
(-) Ganho com valor justo de Propriedade para Invest.	(729.906)	-	n/a
(+) Impostos Diferidos	344.107	(4.777)	-7304%
(+) Custo de Bens	-	-	n/a
(+) Variação Cambial Passiva	33.064	6.463	412%
(-) Variação Cambial Ativa	(48.128)	(16.940)	184%
<b>FFO Ajustado</b>	<b>51.849</b>	<b>8.619</b>	<b>502%</b>
<b>Margem FFO Ajustado</b>	<b>51%</b>	<b>11%</b>	<b>40 p.p.</b>
<b>FFO Ajustado por Ação (Anualizado)</b>	<b>R\$ 0,67</b>	<b>R\$ 0,25</b>	<b>171%</b>



## BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO	31/03/2012	31/12/2011	var %
<b>Ativo Circulante</b>	<b>1.371.490</b>	<b>1.180.745</b>	<b>16%</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	1.104.247	1.032.350	7%
MTM Bônus Perpétuos	-	-	n/a
Aluguéis a Receber	105.352	43.259	144%
Linearização de aluguéis a receber	23.860	17.754	34%
Imóveis Destinados a venda	36.100	36.019	0%
Despesas Antecipadas	14.091	12.608	12%
Impostos a Compensar / Recuperar	36.288	19.208	89%
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	17.633	13.076	35%
Outros Valores a Receber	33.918	6.471	424%
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>12.451.999</b>	<b>5.258.633</b>	<b>137%</b>
Depósitos Judiciais	3.583	352	917%
IR CS Diferido Ativo	-	-	n/a
Imobilizado de uso	4.372	3.320	32%
Propriedades para Investimento	11.714.853	5.253.543	123%
Intangível	729.191	1.418	51326%
<b>Ativo Total</b>	<b>13.823.489</b>	<b>6.439.379</b>	<b>115%</b>

PASSIVO	31/03/2012	31/12/2011	var %
<b>Passivo Circulante</b>	<b>976.415</b>	<b>242.544</b>	<b>303%</b>
Empréstimos e Financiamentos - CP	793.883	128.902	516%
Bônus Perpétuos - CP	53.414	54.988	-3%
Derivativos - CP	(43)	836	-105%
Encargos a amortizar	(36.154)	(20.958)	73%
Contas a Pagar	56.277	12.530	349%
Obrigações por aquisição de imóveis	14.254	14.006	2%
Impostos e Contribuições a Recolher	6.579	3.880	70%
IR e CS Correntes e Diferidos - CP	20.980	4.340	383%
Provisão para gratificação a empregados	1.149	10.000	-89%
Obrigações Trabalhistas	14.752	5.020	194%
Dividendos a Pagar	25.032	25.032	0%
Outros débitos e valores a pagar	26.293	3.968	563%
<b>Passivo Não Circulante</b>	<b>5.589.169</b>	<b>2.504.101</b>	<b>123%</b>
IR e CS Correntes e Diferidos - LP	1.747.842	561.166	211%
Empréstimos e Financiamentos - LP	3.324.361	1.445.960	130%
Bônus Perpétuos - LP	478.200	492.446	-3%
Outros Passivos Não Circulantes	38.766	4.529	756%
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>7.257.900</b>	<b>3.692.733</b>	<b>97%</b>
Capital Social	2.330.008	2.261.996	3%
Capital Social a Integralizar	-	-	n/a
(-) Gastos com Emissões	(47.289)	(47.289)	0%
Opções Outorgadas Reconhecidas	10.052	8.764	15%
Reserva de Capital	2.982.605	0	n/a
Reserva Legal	58.191	58.191	0%
Lucros do Exercício	452.713	-	n/a
Dividendos Adicionais Propostos	34.968	34.968	0%
Lucros Acumulados	1.376.102	1.376.102	0%
Outros	60.550	-	n/a
<b>Passivo Total</b>	<b>13.823.489</b>	<b>6.439.379</b>	<b>115%</b>



## FLUXO DE CAIXA

Fluxo de Caixa - Consolidado	1T12	2011
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
<b>Caixa Gerado nas Operações</b>	<b>101.942</b>	<b>285.595</b>
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	452.713	335.409
Depreciação e Amortização	73	270
Valor Justo das Propriedades para Investimento	(729.906)	(443.862)
Imposto de Renda Diferido	344.107	151.273
Linearização das Receitas de Aluguel	(4.309)	(3.244)
Juros e Variações Monetárias de Empréstimos	53.958	181.447
Variação Cambial Líquida	(15.104)	61.906
Perdas (ganhos) com Instrumentos Financeiros Derivativos	(878)	(21)
Plano de opção de compra de ações	1.288	4.602
Outros Ajustes	-	(2.186)
<b>Variações nos Ativos e Passivos</b>	<b>(27.900)</b>	<b>(80.616)</b>
Contas a receber de clientes	(11.986)	(6.567)
Impostos a recuperar	(9.251)	(9.397)
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	(5.026)	(11.533)
Imóveis disponíveis à venda	-	-
Outros ativos	(3.144)	(7.363)
Obrigações por Aquisição de Imóveis	(2)	(65.609)
Provisão para gratificação a empregados e administradores	(8.851)	4.500
Outros passivos	10.360	15.353
<b>Caixa líquido gerado (utilizado) nas atividades operacionais</b>	<b>74.042</b>	<b>204.979</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Recebimento na venda de Propriedades para Investimento	30.448	89.700
Aplicações no Imobilizado	(437)	(1.885)
Aquisição de Propriedades para Investimento	(25.555)	(166.028)
Baixa de Imobilizado	-	40
Caixa líquido adquirido de investida incorporada	67.609	-
<b>Caixa líquido gerado (utilizado) nas atividades de investimento</b>	<b>72.065</b>	<b>(78.173)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Aumento de capital social	-	692.062
Aumento na Reserva de Capital	-	-
Gastos com Emissão de Ações	-	(21.591)
Tomada de empréstimos e financiamentos	(0)	378.016
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(74.210)	(360.267)
Dividendos Pagos	-	(15.132)
<b>Caixa líquido gerado (utilizado) nas atividades de financiamento</b>	<b>(74.210)</b>	<b>673.088</b>
<b>Fluxo de caixa gerado (utilizado) no período</b>	<b>71.897</b>	<b>799.894</b>
<b>Disponibilidades</b>		
No início do exercício	1.032.350	232.456
No final do exercício	1.104.247	1.032.350