

BRProperties



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

4T12

Relações com Investidores

Pedro Daltro | CFO e DRI

Marcos Haertel | Gerente de RI

Gabriel Barcelos | Analista de RI

ri@brpr.com.br

t: (55 11) 3201-1000

f: (55 11) 3201-1001

Teleconferência de Resultado

Português

19 de fevereiro de 2013

10h00 horas (Brasília)

Tel: (55 11) 2188-0155

Replay: (55 11) 2188-0155

Inglês

19 de fevereiro de 2013

12h00 horas (Brasília)

Tel: NY: 1 646 843 6054

Tel: (55 11) 2188-0155

Replay: (55 11) 2188-0155

ÍNDICE

Destaques do 4T12 e 2012 e Eventos Subsequentes	3
Comentários da Administração	5
Reavaliação do Portfólio	6
Estudo de Caso.....	8
Destaques Financeiros e Operacionais.....	9
Comentários da Administração sobre os Resultados de 4T12 e 2012.....	10
Receita Bruta.....	10
Receita Líquida.....	10
Depreciação	11
Despesas Gerais e Administrativas	11
Despesas de Vacância	12
Resultado Financeiro Líquido	12
Lucro Líquido.....	13
EBITDA/ EBITDA Ajustado	13
FFO Ajustado	15
Endividamento e Disponibilidades	16
Indicadores Operacionais.....	19
Administração de Propriedades.....	19
Locações	20
Vacância do Portfólio.....	22
Inadimplência	23
Portfólio.....	24
Aluguel Médio / m ² / Segmento... ..	25
Projetos Recém-Entregues	25
Reciclagem do Portfólio	26
Projetos em Desenvolvimento.....	27
Mercado de Capitais	31
Dividendos	32
Glossário.....	33
Demonstrações de Resultado do Exercício.....	34
Balanço Patrimonial	35
Fluxo de Caixa	36
Apêndice – Nova Oferta SP	37

**BR PROPERTIES ANUNCIA FFO AJUSTADO DE R\$64,7 MILHÕES
E MARGEM FFO DE 32% NO 4T12**

São Paulo, 18 de fevereiro de 2013 – 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 4T12. Atualmente, a BR Properties possui 123 imóveis comerciais que totalizam 2.223 mil m² de área bruta locável (ABL), dos quais 13 são projetos de desenvolvimento que, uma vez completados, corresponderão a 322 mil m² de ABL. A Companhia também administra edifícios de seu portfólio através de sua subsidiária BRPR A.

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

DESTAQUES DO 4T12 E 2012

- A Companhia registrou no 4T12 **receita líquida de R\$200,7 milhões**, um **crescimento de 122%** comparado ao 4T11, quando a mesma totalizou R\$90,3 milhões. **Já no acumulado de 2012 a receita atingiu R\$630,8 milhões**. O forte crescimento registrado decorreu principalmente das receitas de locação das novas propriedades adicionadas ao portfólio;
- A Companhia apresentou **EBITDA ajustado de R\$176,1 milhões**, acréscimo de 117% sobre 4T11 e **margem EBITDA ajustada de 88%**. Em 2012 o EBITDA ajustado foi de **R\$568,8 milhões com margem de 90%**. É importante ressaltar que o EBITDA ajustado do 4T12 foi impactado por uma despesa de **R\$10,5 milhões de PIS e COFINS incidentes sobre a distribuição de Juros Sobre Capital Próprio (JCP)** das subsidiárias;
- Já o EBITDA utilizando a metodologia determinada pela Instrução nº 527/12 da CVM, totalizou R\$235,5 milhões, com margem de 117% no 4T12, enquanto no acumulado do ano esse número foi de R\$2.267,4 milhões com margem de 359%;
- O **lucro líquido do trimestre totalizou R\$183,1 milhões**, considerando o efeito líquido da valorização de propriedades e outras variações não caixa. Já no exercício findo em dezembro de 2012 o lucro líquido totalizou **R\$1.227,4 milhões**;
- No 4T12, o **FFO ajustado excluindo despesas não caixa e não recorrentes totalizou R\$64,7 milhões, com margem FFO ajustado de 32%**. Em 2012, o FFO ajustado totalizou **R\$154,2 milhões com margem de 24%**;
- Durante o 4T12, foram obtidos **leasing spreads** líquidos de inflação **nas novas locações de 8,5% nos imóveis de escritórios e 10,2% nos imóveis industriais**. Já nas revisões dos contratos, foram registrados ganhos reais de **34,7% nos imóveis de escritórios e 24,1% nos imóveis industriais**;
- A **taxa de vacância financeira do portfólio foi de 4,0%**, enquanto a **taxa de vacância física atingiu 2,6%**. Se excluíssemos a vacância do recém-entregue Ed. Paulista, atualmente em processo de locação, a vacância financeira seria de 1,1%;

- Foi concluída, no final de novembro, a aquisição **do Centro de Distribuição Anhanguera, pelo valor de R\$105,0 milhões a um cap rate de 11,2%**. Na mesma data, foi celebrado contrato de locação, tendo por objeto a locação integral do imóvel, pelo prazo de 10 anos. O empreendimento abrange uma área bruta locável de 45.242 m²;
- Em dezembro, foi concluída a **segunda emissão de debêntures não conversíveis, da espécie quirografária, com a captação de R\$500,0 milhões** em série única, a uma taxa de CDI + 0,64% a.a. com prazo de 2 anos;
- Também em dezembro, foi feito o **pré-pagamento de um empréstimo de R\$223,1 milhões, cujo custo era de CDI + 3,5% a.a. Ao longo de 2012 a BR Properties amortizou R\$1.061,2 milhões de empréstimos**;
- Foi celebrado, em dezembro, **termo de recebimento com Petróleo Brasileiro S.A - Petrobrás, tendo por objeto o Bloco B do imóvel Centro Empresarial Senado**, localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. Com isso o imóvel passa a gerar receita de aluguel imediatamente;
- Seguindo o procedimento anual adotado, a BR Properties teve seu portfólio inteiramente reavaliado pela consultoria imobiliária CB Richard Ellis (CBRE), a um **cap rate médio de 9,98%**, resultando em um aumento no valor de mercado de seu portfólio.

EVENTOS SUBSEQUENTES

- Janeiro: celebração do **termo de recebimento, com Petróleo Brasileiro S.A - Petrobrás, tendo por objeto o Bloco A do imóvel Centro Empresarial Senado**, localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. Com isso o imóvel passa a gerar receita de aluguel imediatamente.
- Janeiro: recebimento do **Habite-se das Torres "D" e "E" do Complexo JK**, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
- Janeiro: recebimento do **Habite-se do imóvel "Edifício Cidade Jardim"**, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
- **Com os Certificados de Habite-se recebidos, os empreendimentos acima já podem ser ocupados imediatamente, acelerando assim, o processo de locação.**

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2012 foi transformacional para a BR Properties, tendo como grande destaque a incorporação da One Properties no primeiro trimestre, consolidando a Companhia como uma das maiores empresas de imóveis comerciais do país, com um portfólio superior a R\$13 bilhões em valor de mercado e mais de 2 milhões de m² de área bruta locável. Com a conclusão da incorporação, a Companhia elevou consideravelmente a qualidade de seu portfólio, uma vez que o portfólio da extinta One Properties era composto por imóveis considerados “Triple AAA”, localizados nas melhores e mais líquidas regiões do país. Além disso, a Companhia investiu no ano mais de R\$850 milhões em novas aquisições – Ed. Ventura - Torre Leste e CD Anhanguera – a um *cap rate* médio de 11,6%.

Em relação ao 4T12, a Companhia manteve sólidos resultados nas linhas financeiras e operacionais, tendo como destaque os expressivos ganhos reais (acima da inflação) nas novas locações e revisões de contratos já existentes, tanto nos escritórios quanto nos galpões. Vale destacar também o eficiente trabalho realizado na reestruturação da dívida da Companhia.

Em termos de resultados, a receita líquida ao final do 4T12 totalizou R\$200,7 milhões, o que corresponde a um aumento de 122% em relação ao mesmo período do ano passado. O EBITDA ajustado, excluindo despesas não caixa como provisão de bônus e plano de opções alcançou R\$176,1 milhões, aumento de 117% sobre o 4T11, com margem EBITDA ajustada de 88%, a maior de setor.

No mês de janeiro, dois importantes empreendimentos do portfólio da Companhia receberam o Habita-se, autorizando a ocupação imediata dos mesmos. Com o recebimento do certificado, as Torres “D” e “E” do Complexo JK e o Edifício Cidade Jardim, todos localizados na Cidade de São Paulo, aceleraram o processo de locação uma vez que, com a entrega autorizada muitos dos contratos em andamento vão sendo concluídos. No mesmo mês a Companhia celebrou com a Petrobrás o termo de recebimento do Bloco A do imóvel Centro Empresarial Senado, localizado na Cidade do Rio de Janeiro – o recebimento do bloco B havia ocorrido ao final do mês de dezembro de 2012. O empreendimento começou a gerar receita imediatamente a partir da data do recebimento.

Nos próximos trimestres é esperada uma melhora nas margens operacionais à medida que os imóveis que estão prestes a serem entregues ou que foram recentemente entregues comecem a gerar receita de aluguel, uma vez que as despesas incorridas para administrá-los não aumentam nas mesmas proporções de suas receitas.

Em dezembro a Companhia concluiu a segunda emissão de debêntures não conversíveis, da espécie quirografária, com a captação de R\$500,0 em série única a uma taxa de CDI + 0,64% a.a. com prazo de 2 anos. No mesmo mês a Companhia pré-pagou um empréstimo oriundo da One Properties de R\$223,1 milhões, cujo custo era de CDI + 3,5% a.a. Ao longo de 2012 a BR Properties amortizou R\$1.061,2 milhões de empréstimos.

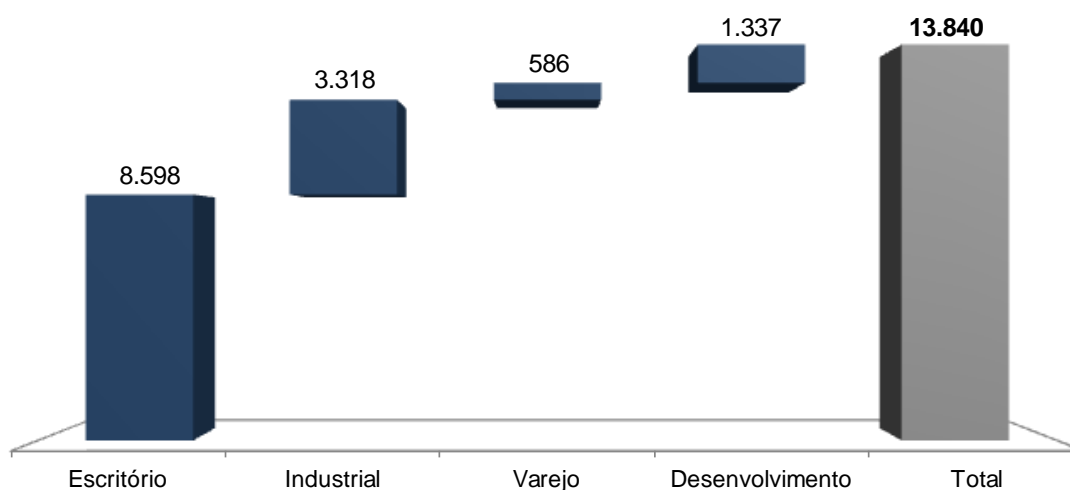
Durante o 4T12, foram obtidos leasing spreads (líquidos de inflação) nas novas locações de 8,5% nos imóveis de escritórios e 10,2% nos imóveis industriais. Já nas revisões dos contratos, foram registrados ganhos reais de 34,7% nos imóveis de escritórios e 24,1% nos imóveis industriais. Tal resultado demonstra que a BR Properties continua se beneficiando de uma demanda reprimida por imóveis de qualidade nas principais regiões do país para atualizar contratos com valores defasados para níveis condizentes com as características técnicas e localização dos imóveis. O portfólio tem novamente se mostrado extremamente resiliente, ao apresentar vacância financeira de 4,0% e física de 2,6%, impactada pela entrega do Edifício Paulista, atualmente em processo de locação, além de taxa de inadimplência de 0,2%.

REAVLIAÇÃO DO PORTFÓLIO

No mês de dezembro de 2012, seguindo o procedimento anual adotado, a BR Properties teve seu portfólio inteiramente reavaliado pela consultoria imobiliária CB Richard Ellis (CBRE), o que resultou em aumentos significativos nos valores de seus imóveis em portfólio.

Considerando a mesma base de imóveis de 2011, o nosso portfólio consolidado teve uma apreciação de 20% no período até dezembro de 2012, reavaliado a um *cap rate* médio de 9,98%. Tal valorização é explicada principalmente pela ótima qualidade e localização dos ativos, a forte demanda por espaços corporativos e industriais nas principais regiões do país e a queda nas taxas juros ao longo de 2012.

Composição do Portfólio da BRPR em Valor de Mercado (R\$ mm)



Classe de Ativo	Valorização Mesmos Imóveis 2011 x 2012
Escritórios	16%
Galpões	23%
Varejo	10%
Desenvolvimentos	54%
Total	20%

Metodologias utilizadas pela CBRE na avaliação de propriedades

Seguindo as melhores práticas de mercado, a CBRE utilizou os métodos de avaliação recomendados pelo International Valuation Standards Committee (Comitê de Normas Internacionais de Avaliação). Ao efetuar sua análise, a CBRE buscou selecionar os elementos comparativos mais adequados, inseridos no mesmo segmento de mercado, padrão e especificações técnicas, evitando a aplicação de fatores de correção que poderiam desvirtuar as conclusões. Os tratamentos de homogeneizações foram aplicados objetivando alcançar o grau de precisão normal e em alguns casos rigorosos. Desta forma, a CBRE se baseou nas seguintes metodologias de análise ao efetuar a avaliação do nosso portfólio:

Fluxo de Caixa Descontado

Por esta metodologia, o valor de aluguel vigente no imóvel é projetado por um período de 10 anos, sofrendo reajustes a cada 36 meses (3 anos), conforme dita a legislação atual. No caso do aluguel vigente ser superior ou inferior ao de mercado, foi considerado o ajuste no final do 3º ano, ou seja, na específica revisão de cada contrato. Vale ressaltar que os valores oscilaram tanto positiva como negativamente de acordo com o valor de locação atual e características específicas do imóvel. No final do 10º ano, o fluxo foi descontado a valor presente, utilizando taxas de mercado que variam de acordo com a classe e qualidade dos respectivos imóveis. Os fluxos de caixa foram projetados sempre em três cenários distintos: Conservador, Neutro e Otimista, os quais diferem nas taxas de crescimento adotadas.

Adicionalmente, a CBRE adotou as seguintes premissas ao efetuar sua análise:

- **Vacância Futura:** Para as propriedades que continham áreas vagas, foi utilizada a premissa de ocupação gradual ao longo de um prazo determinado. Em média, principalmente em propriedades com mais de um locatário, foi considerada uma vacância futura de 5%;
- **Taxas de Desconto para precificação das Propriedades:** Os fluxos de caixa das propriedades foram descontados através da utilização de taxas de mercado, variando de acordo com características específicas das propriedades. As taxas de desconto utilizadas oscilaram entre 8,25% e 13,50% a.a.

Yield da Propriedade (Capitalização Direta)

Através desta metodologia, o valor anual de locação é obtido com base nos aluguéis em vigência ou naqueles tidos como referência na região do respectivo imóvel, e aplicando um *yield* considerado adequado com base também nas respectivas especificações de cada empreendimento.

Comparativo de Mercado

O método comparativo é utilizado para a determinação do valor de um imóvel com base nos valores conhecidos de empreendimentos comparáveis ao mesmo. Tais valores de imóveis comparáveis são obtidos através de pesquisas de mercado efetuadas pela CBRE.

Estudo de Caso: Aquisição Ed. Ventura - Torre Leste

No dia 30 de abril, foi concluída a aquisição do Ed. Ventura - Torre Leste, pelo valor de R\$746,3 milhões, a maior aquisição individual já feita pela Companhia. Com a aquisição, a BR Properties consolidou a sua presença em imóveis AAA no Rio de Janeiro, com 213 mil m² de ABL (Ventura - Torre Leste e Oeste, Manchete, Centro Empresarial Senado, Sylvio Fraga e Bolsa do RJ).

Detalhes da Aquisição

Ed. Ventura - Torre Leste	
ABL	45.577 m ²
Valor de Aquisição	R\$ 746.250.000
Aluguel / m ² Inicial (Data da Aquisição)	R\$ 116,24
Aluguel / m ² Renegociado (Retroativo a partir de 01/06/2012)	R\$ 157,62
Receita Inicial (12 Meses)	R\$ 63.571.844
Cap Rate Inicial	8,5%
Receita Renegociada (12 Meses)	R\$ 86.206.161
Cap Rate Após Renegociação	11,6%
Ganho (%)	35,6%
Ganho (Receita de Aluguel 12 Meses)	R\$ 22.634.317

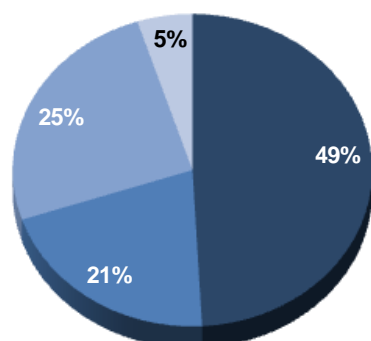


DESTAQUES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

Destques Financeiros	4T12	4T11	var %	2012	2011	var %
Receita Líquida	200.666	90.309	122%	630.825	343.464	84%
Despesas Gerais e Administrativas	33.909	15.348	121%	93.974	49.059	92%
EBITDA Ajustado	176.121	81.119	117%	568.847	312.095	82%
Margem EBITDA Ajustado	88%	90%	-2 p.p.	90%	91%	-1 p.p.
Lucro Líquido	183.092	70.500	160%	1.227.429	335.408	266%
FFO Ajustado	64.679	41.327	57%	154.225	124.863	24%
Margem FFO Ajustado	32%	46%	-14 p.p.	24%	36%	-12 p.p.
Destques Operacionais	4T12	4T11	var %	2012	2011	var %
ABL Portfólio Atual (m²)	1.901.134	1.164.218	63%	1.901.134	1.164.218	63%
- Escritórios (m²)	597.387	298.411	100%	597.387	298.411	100%
- Galpões (m²)	1.189.693	767.093	55%	1.189.693	767.093	55%
- Varejo (m²)	114.054	98.714	16%	114.054	98.714	16%
ABL Imóveis em Desenvolvimento	321.503	175.971	83%	321.503	175.971	83%
- Escritórios (m²)	111.709	23.313	379%	111.709	23.313	379%
- Galpões (m²)	206.913	152.658	36%	206.913	152.658	36%
- Varejo (m²)	2.881	-	n/a	2.881	-	n/a
Vacância Financeira	4,0%	1,7%	2 p.p.	4,0%	1,7%	2 p.p.
Vacância Física	2,6%	0,9%	2 p.p.	2,6%	0,9%	2 p.p.
Leasing Spread - Revisões*	4T12	4T11	var %	2012	2011	var %
Leasing Spread - Escritórios	34,7%	33,7%	1 p.p.	32,2%	26,5%	6 p.p.
Leasing Spread - Galpões	24,1%	n/a	n/a	20,0%	20,6%	-1 p.p.
Leasing Spread - Varejo	n/a	n/a	n/a	n/a	15,8%	n/a
Área Revisões - Escritórios (m²)	48.474	25.696	89%	89.880	75.800	19%
Área Revisões - Galpões (m²)	33.406	-	n/a	63.006	15.581	304%
Área Revisões - Varejo (m²)	-	-	n/a	-	97.435	n/a
Leasing Spread - Novas Locações*	4T12	4T11	var %	2012	2011	var %
Leasing Spread - Escritórios	8,5%	39,3%	-31 p.p.	21,4%	28,9%	-8 p.p.
Leasing Spread - Galpões	10,2%	n/a	n/a	4,5%	15,6%	-11 p.p.
Leasing Spread - Varejo	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Área Locada - Escritórios (m²)	1.612	25.429	-94%	15.658	52.473	-70%
Área Locada - Galpões (m²)	17.833	-	n/a	75.388	18.019	318%
Área Locada - Varejo (m²)	-	-	n/a	-	-	n/a

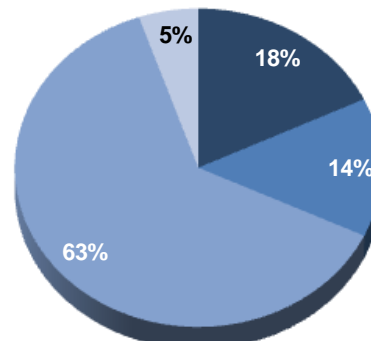
* leasing spreads são líquidos de inflação

Portfólio - Valor de Mercado



■ Escritório AAA ■ Escritório ■ Industrial ■ Varejo

Portfólio - ABL



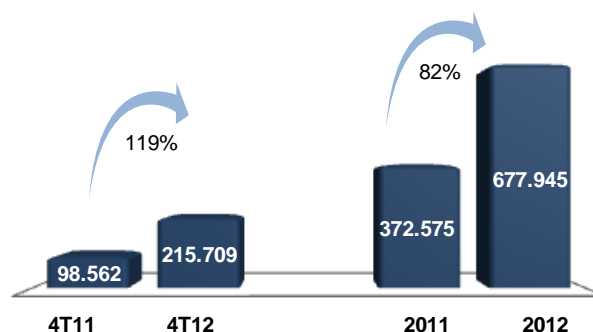
■ Escritório AAA ■ Escritório ■ Industrial ■ Varejo

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE OS RESULTADOS DO 4T12 E 2012

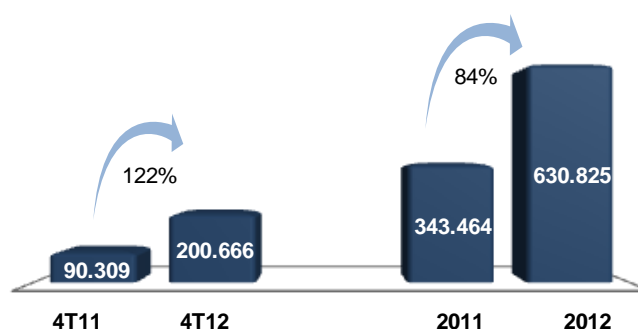
Receita Bruta

A receita bruta ao final do 4T12 totalizou R\$215,7 milhões, correspondendo a um aumento de 119% em relação ao 4T11, quando a receita bruta foi de R\$98,6 milhões. Já no acumulado de 2012 a receita bruta totalizou R\$677,9 milhões. Esse aumento significativo decorreu principalmente das receitas de locação das propriedades incorporadas pela Companhia em 2012.

- 67%, ou R\$144,1 milhões, foram resultados de locações de escritórios;
- 26%, ou R\$55,3 milhões, resultaram da locação de galpões industriais e logísticos;
- 6%, ou R\$13,6 milhões, resultaram da receita de locação de imóveis de varejo;
- 1% ou R\$2,4 milhões resultou da receita de serviços.

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

A receita líquida foi de R\$200,7 milhões, que corresponde a um aumento de 122% em relação ao 4T11, quando a receita líquida totalizou R\$90,3 milhões. Considerando os 12 meses do ano a receita líquida foi de R\$630,8 milhões.

Evolução da Receita Líquida (R\$ mil)

Depreciação

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

Despesas Gerais e Administrativas (ex-vacância)

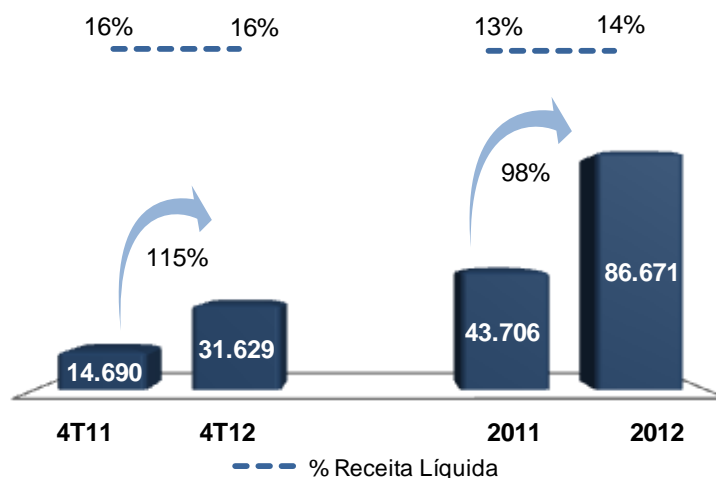
As despesas gerais e administrativas, excluindo despesas com vacância, alcançaram o montante de R\$31,6 milhões, enquanto no 4T11 essas despesas totalizavam R\$14,7 milhões, um aumento de 115%.

As despesas gerais e administrativas ex-vacância representaram 16% da receita líquida no 4T12, mesma margem que representavam no 4T11.

É importante ressaltar que ao longo do 9M12 as despesas gerais e administrativas foram impactadas por (i) gastos referentes à incorporação da One Properties no valor de R\$8,9 milhões e (ii) gastos no valor de R\$7,5 milhões referentes a corretagem na aquisição do Edifício Ventura – Torre Leste.

No 4T12, as despesas gerais e administrativas foram impactadas por uma despesa de R\$10,5 milhões de PIS e COFINS incidentes sobre a distribuição de Juros Sobre Capital Próprio (JCP) das subsidiárias.

Evolução do G&A (R\$ mil)

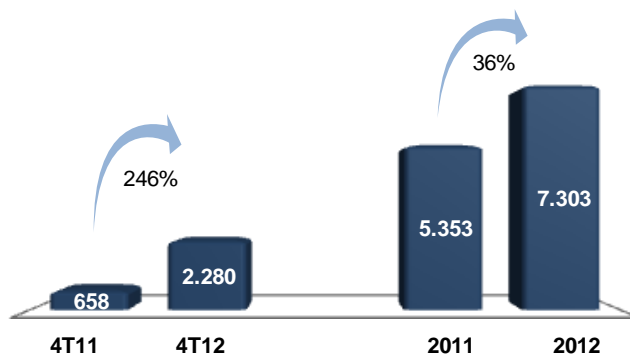


Despesas de Vacância

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

No 4T12, foram registradas despesas de vacância no montante de R\$2,3 milhões, enquanto no 4T11 essas despesas foram de R\$0,7 milhão, o que resultou em um aumento de 246% no período. Esse crescimento é resultado das despesas de vacância referente ao Edifício Paulista, atualmente em processo de locação. Como consequência desse evento, foi registrado um aumento na taxa de vacância financeira no 4T12, representando 4,0%, enquanto no 4T11 a mesma esteve em 1,7%. Se excluíssemos a vacância do Ed. Paulista, a vacância financeira seria de 1,1%.

Evolução das Despesas de Vacância (R\$ mil)

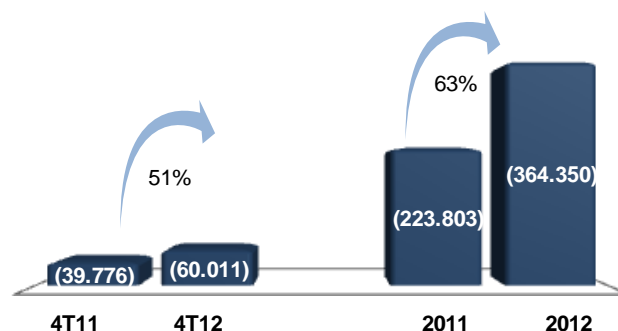


Resultado Financeiro Líquido

No 4T12, as despesas financeiras líquidas totalizaram R\$60,0 milhões, o que corresponde a um aumento de 51% em relação ao 4T11, quando o resultado financeiro apresentou uma despesa financeira líquida de R\$39,8 milhões. No acumulado de 2012 as despesas financeiras líquidas totalizaram R\$364,4 milhões.

Excluindo os efeitos não caixa na contabilização do bônus perpétuo denominado em dólar e variações no MTM de instrumentos derivativos, a despesa financeira líquida do 4T12 seria de R\$114,7 milhões enquanto no acumulado do ano seria de R\$382,0 milhões.

Resultado Financeiro Líquido (R\$ mil)

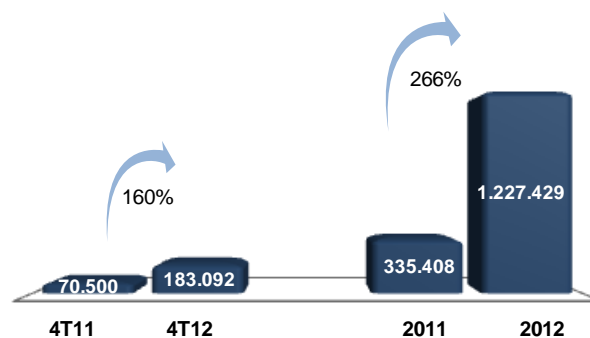


Resultado Financeiro	4T12	4T11	var %	2012	2011	var %
Receitas Financeiras	50.350	87.882	-43%	202.144	221.450	-9%
Aplicações Financeiras	6.485	27.171	-76%	59.135	76.068	-22%
Variações MTM de Instrumentos Derivativos	22.540	12.499	80%	65.200	55.162	18%
Varição Cambial	20.429	48.091	-58%	74.623	89.833	-17%
Outros	896	122	634%	3.187	386	725%
Despesas Financeiras	(110.361)	(127.659)	-14%	(566.495)	(445.253)	27%
Juros e Encargos Sobre Empréstimos	(117.811)	(58.715)	101%	(439.644)	(231.074)	90%
Variações MTM de Instrumentos Derivativos	35.654	(13.477)	-365%	643	(62.149)	-101%
Varição Cambial	(23.946)	(55.413)	-57%	(122.769)	(151.774)	-19%
Outros	(4.257)	(55)	7682%	(4.725)	(257)	1741%
Resultado Financeiro	(60.011)	(39.776)	51%	(364.350)	(223.803)	63%
(-) Ganhos Não-caixa na Varição Cambial	(20.429)	(48.091)	-58%	(74.623)	(89.833)	-17%
(+) Perdas Não-caixa na Varição Cambial	23.946	55.413	-57%	122.769	151.774	-19%
(-) Ganhos Não-caixa MTM de Instrumentos Derivativos	(22.540)	(12.499)	80%	(65.200)	(55.162)	18%
(+) Perdas Não-caixa MTM de Instrumentos Derivativos	(35.654)	13.477	-365%	(643)	62.149	-101%
Resultado Financeiro Caixa	(114.687)	(31.476)	264%	(382.047)	(154.876)	147%

Lucro Líquido

Em decorrência dos fatores descritos o lucro líquido foi de R\$183,1 milhões no 4T12, impactado pelo efeito da valorização das propriedades para investimento de R\$79,2 milhões. No ano de 2012 o impacto dessa valorização foi de R\$1.746,3 milhões resultando num lucro líquido de R\$1.227,4 milhões.

Evolução do Lucro Líquido (R\$ mil)

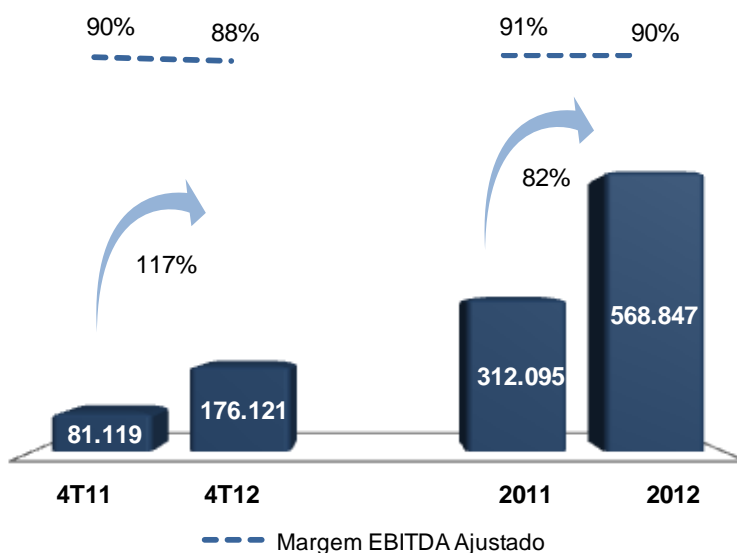


EBITDA Ajustado e EBITDA

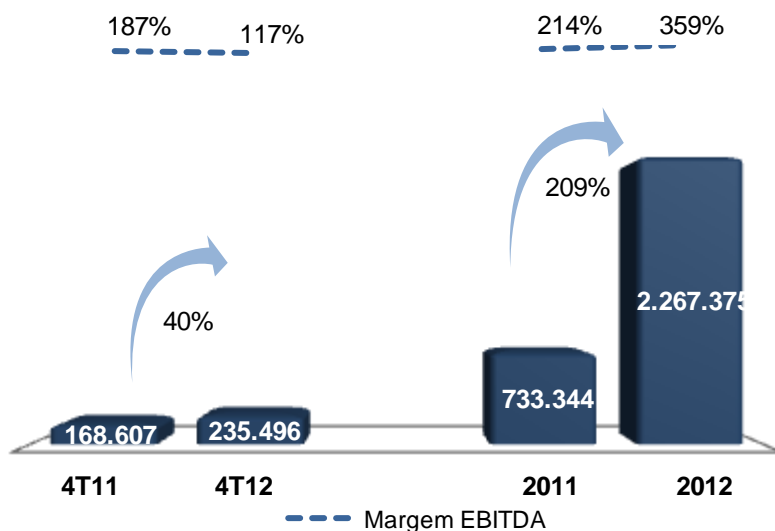
O EBITDA ajustado cresceu 117%, passando de R\$81,1 milhões no 4T11 para R\$176,1 milhões no 4T12. Já a margem EBITDA ajustada alcançou 88% ao término do trimestre. No exercício findo em dezembro de 2012 o EBITDA ajustado totalizou R\$568,8 milhões com margem de 90%. Para o cálculo do EBITDA ajustado utilizamos a seguinte metodologia: **EBITDA ajustado = Lucro Bruto – Despesas Gerais e Administrativas excluindo despesas não caixa decorrentes do programa de opções da Companhia e provisão de bônus, além de despesas não recorrentes referentes à fusão e a comissão paga na aquisição do Ed. Ventura - Torre Leste.**

Considerando EBITDA utilizando a metodologia determinada pela Instrução nº 527/12 da CVM, o valor registrado ao final do 4T12 é de R\$235,5 milhões, com margem EBITDA de 117%. Já no acumulado do ano esse número foi de R\$2.267,4 milhões, com margem de 359%.

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



Evolução do EBITDA (metodologia CVM) e margem (R\$ mil)



Composição do EBITDA e EBITDA Ajustado

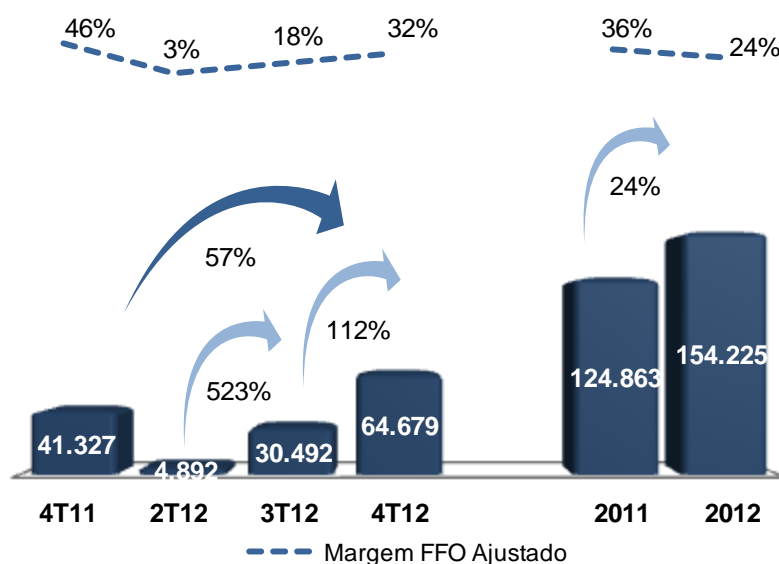
Composição do EBITDA	4T12	4T11	var %	2012	2011	var %
Lucro/ Prejuízo do Período	183.092	70.500	160%	1.227.429	335.408	266%
Impostos Diferidos	15.049	52.723	-71%	663.660	151.273	339%
Provisão para IR e CSLL	(11.694)	5.585	-309%	22.687	22.589	0%
Participações dos não controladores	(11.029)	-	n/a	(11.029)	-	n/a
Depreciação	69	23	207%	279	270	3%
Resultado Financeiro Líquido	60.011	39.776	51%	364.350	223.803	63%
EBITDA	235.496	168.607	40%	2.267.375	733.344	209%
Margem EBITDA	117%	187%	-69 p.p.	359%	214%	146 p.p.

Composição do EBITDA Ajustado	4T12	4T11	var %	2012	2011	var %
Lucro Bruto	200.666	90.309	122%	630.825	343.464	84%
(-) Despesas Gerais e Administrativas	(33.909)	(15.348)	121%	(93.974)	(49.059)	92%
(+) Provisão de Bônus	8.648	6.553	32%	12.095	10.000	21%
(+) Despesas com Fusão	-	3.088	-100%	8.927	3.088	189%
(+) Despesas com Corretagem (Aquisição Ed. Ventura)	-	-	n/a	7.463	-	n/a
(+) Provisão de Stock Option	716	(3.483)	-121%	3.511	4.602	-24%
EBITDA Ajustado	176.121	81.119	117%	568.847	312.095	82%
Margem EBITDA Ajustado	88%	90%	-2 p.p.	90%	91%	-1 p.p.

FFO Ajustado

O FFO ajustado no 4T12 foi de R\$64,7 milhões, com margem FFO ajustada de 32%, implicando um aumento de 57% em relação ao mesmo período de 2011. Ao longo de 2012 o FFO ajustado totalizou R\$154,2 milhões, com margem FFO ajustada de 24%. Tal aumento decorreu das receitas oriundas das propriedades incorporadas em 2012. Em relação ao último trimestre o aumento significativo do FFO ajustado reflete os bons resultados obtidos no processo de reestruturação da dívida incorporada, bem como a entrada gradativa das receitas de locações oriundas de imóveis recém-entregues.

Evolução do FFO Ajustado (R\$ mil)



Composição do FFO Ajustado	4T12	4T11	var %	2012	2011	var %
Lucro/ Prejuízo do Período	183.092	70.500	160%	1.227.429	335.408	266%
Impostos Diferidos	15.049	52.723	-71%	663.660	151.273	339%
Impostos sobre Vendas de Propriedades	744	1.972	-62%	4.649	8.775	-47%
Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(79.231)	(95.653)	-17%	(1.746.275)	(443.862)	293%
Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	(298)	398	-175%	6.071	1.254	384%
Variação Cambial Passiva	23.946	55.413	-57%	122.769	151.774	-19%
Variação Cambial Ativa	(20.429)	(48.091)	-58%	(74.623)	(89.833)	-17%
Ganho/Perda com Derivativos	(58.194)	978	-6050%	(65.843)	6.987	-1042%
Despesa com Fusão	-	3.088	-100%	8.927	3.088	189%
Despesas de Corretagem (Aquisição Ed. Ventura)	-	-	n/a	7.463	-	n/a
FFO Ajustado	64.679	41.327	57%	154.225	124.863	24%
Margem FFO Ajustado	32%	46%	-14 p.p.	24%	36%	-12 p.p.

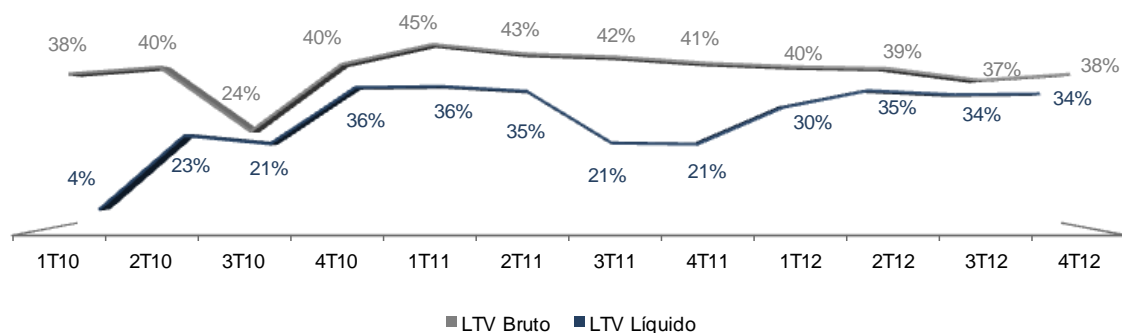
Endividamento e Disponibilidades

Empréstimos e Financiamentos

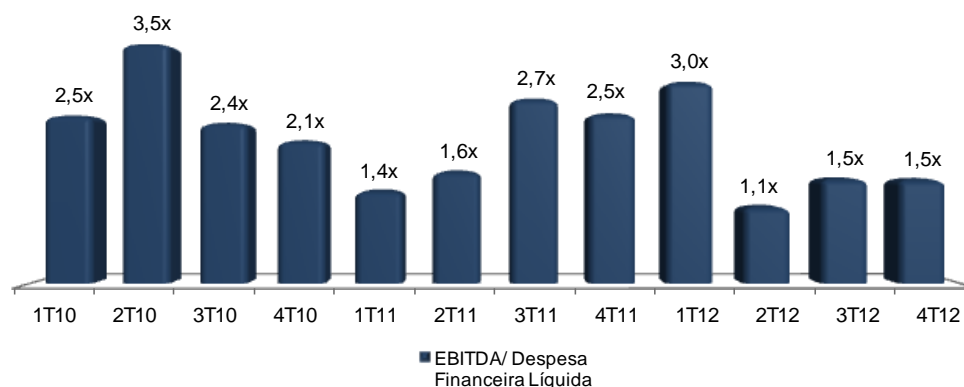
Endividamento Líquido	4T12	3T12	var %
Empréstimos e Financiamentos de Curto Prazo	689.778	679.382	2%
Empréstimos e Financiamentos	616.995	554.331	11%
Bônus Perpétuos	61.777	59.526	4%
Derivativos	-	52.787	-100%
Obrigações por Aquisição de Propriedades para Investimento	11.006	12.739	-14%
Empréstimos e Financiamentos de Longo Prazo	4.573.133	4.278.954	7%
Empréstimos e Financiamentos	4.038.535	3.745.869	8%
Bônus Perpétuos	534.598	533.085	0%
Dívida Bruta	5.262.912	4.958.336	6%
Caixa e Equivalentes de Caixa	573.570	394.179	46%
Dívida Líquida	4.689.342	4.564.157	3%
Valor do Portfólio Imobiliário	13.839.530	13.552.098	2%
Dívida Bruta / Valor Portfólio (Loan to Value)	38%	37%	1 p.p.
Dívida Líquida / Valor Portfólio (Loan to Value)	34%	34%	0 p.p.
EBITDA Ajustado / Despesa Financeira Líquida*	1,5x	1,5x	-1%
Duração média (anos)	4,8	5,3	-9%

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

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



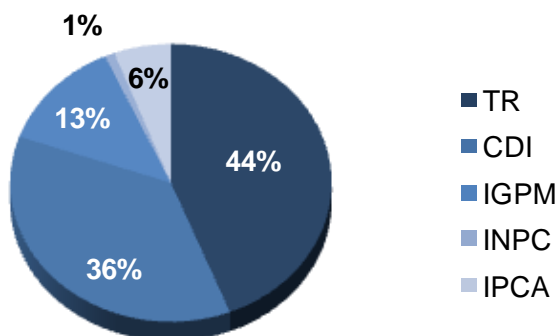
Cobertura do Serviço da Dívida (R\$ milhões)



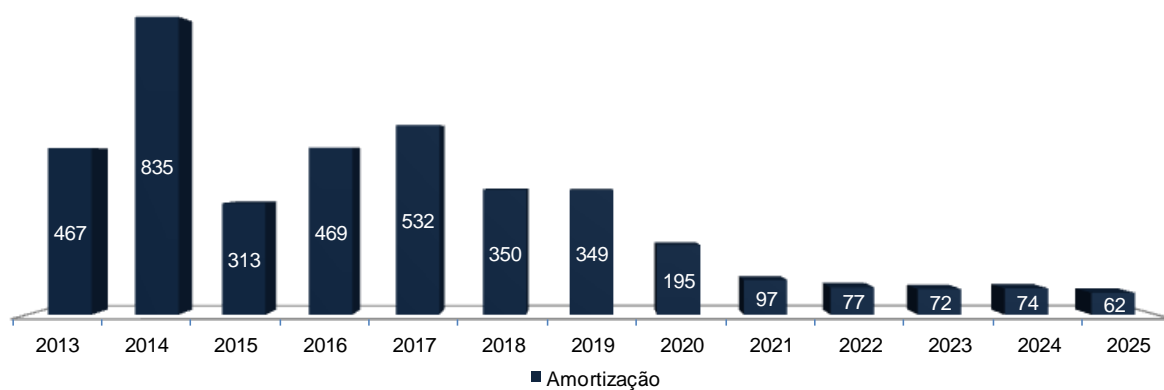
Empréstimos e Financiamentos

Dívida	Modalidade	Instituição	Índice	Cupom	Prazo	Vencimento	Saldo 4T12	Saldo 3T12
Icomap	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	8,84%	120 meses	16/04/17	9.312	9.668
BP Itapevi	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	24.241	24.988
Piraporinha	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	9.324	9.611
Jundiá	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	37.015	38.155
Alphaville	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	16.316	16.819
Panamérica Park	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	25/05/17	38.120	38.551
Plaza Centenário	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	25/05/17	4.421	4.562
Henrique Schaumann	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/10/17	27.761	28.073
Bolsa RJ	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	9.129	9.485
Galpão Ind. Araucária	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	8.196	8.515
Glória	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/07/17	20.075	20.458
Joaquim Floriano	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	8.579	8.634
Paulista Park	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	1.970	1.977
Paulista Plaza	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	7.593	7.617
Isabela	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	2.221	2.235
Olympic	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	4.000	4.013
Midas	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	2.798	2.816
Network	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	659	663
Number One	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	1.784	1.790
Celebration	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	16.515	16.622
Athenas	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	12.867	12.974
Raja Hills	Financiamento para Aquisição	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	11.083	12.939
Ed. Comercial Indaiatuba	Financiamento para Aquisição	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	20.845	24.335
Sylvio Fraga	Financiamento para Aquisição	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	13.297	15.524
MV9	Financiamento para Aquisição	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	17.923	20.925
Galpão Industrial Paraná	Financiamento para Aquisição	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	12.481	16.271
Jandira I & II	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	CDI	1,28%	120 meses	17/08/17	28.125	29.115
Ed. Vargas	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/09/17	9.797	10.164
São Pedro	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/09/17	9.670	9.764
São José & Santo Antônio	Financiamento para Aquisição	Brazilian Finance	IGPM	6,00%	120 meses	17/01/18	26.169	26.499
Souza Aranha	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	155 meses	17/01/21	3.657	3.738
Cond. Ind. São José dos Campos	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/01/18	20.380	21.135
Cond. Ind. Itapevi	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	08/04/18	10.334	10.613
DP Louveira I & II	Financiamento para Aquisição	Santander	TR	10,50%	116 meses	04/08/19	100.610	98.102
Galpão Ind. Sorocaba	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	156 meses	04/09/21	7.857	7.996
BBP	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,00%	144 meses	07/07/22	77.308	78.258
CD Castelo	Financiamento para Aquisição	Bradesco	TR	11,00%	99 meses	27/02/18	29.565	30.617
TNU	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,00%	144 meses	07/07/22	60.496	61.239
Alexandre Dumas	Financiamento para Aquisição	Bradesco	TR	10,50%	120 meses	05/03/20	13.475	13.789
DP Araucária	Financiamento para Aquisição	Santander	TR	10,50%	120 meses	13/04/20	33.857	34.620
Ouvidor 107	Financiamento para Aquisição	Bradesco	TR	10,50%	120 meses	12/05/20	17.002	17.381
DP Louveira 3, 4	Financiamento para Aquisição	Santander	TR	10,00%	120 meses	13/06/20	48.920	50.010
DP Louveira 5, 6	Financiamento para Aquisição	Santander	TR	10,00%	120 meses	13/06/20	44.048	45.030
DP Louveira 8, 9	Financiamento para Aquisição	Bradesco	TR	10,50%	120 meses	12/09/20	80.634	82.317
RB 115	Financiamento para Aquisição	Santander	TR	10,30%	120 meses	16/12/20	58.891	60.080
Ed. Jacarandá	Financiamento para Aquisição	Santander	TR	10,30%	120 meses	16/12/20	103.908	106.006
Manchete	Financiamento para Aquisição	Santander	TR	10,30%	120 meses	16/12/20	120.529	122.962
Fil CPil	Financiamento para Aquisição	Bradesco	TR	10,34%	120 meses	31/01/21	210.150	214.294
BR Properties (holding)	Bônus Perpétuo	Mercado de Capitais	CDI	113,65%	Perpétuo	Pré-pagável (out/15)	596.375	592.610
BRPR 40	CCI	RB Capital	IPCA	10,82%	125 meses	07/08/19	40.068	31.591
BRPR 41	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	11,68%	120 meses	30/11/14	3.620	5.559
BRPR 42	CCB	Itaú BBA	TR	11,50%	120 meses	05/08/23	56.873	51.431
BRPR 44	CRI	Mercado de Capitais	INPC	11,25%	132 meses	10/06/16	39.527	37.769
BRPR 45	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	7,60%	146 meses	10/10/17	32.903	39.994
BRPR 46	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	12,50%	152 meses	03/05/15	29.922	32.256
BRPR 47	CCI	RB Capital	TR	11,25%/10,5%	237 meses	18/11/29	694.479	682.308
BRPR 48	CRI	Altere	IGPM	15,17%	121 meses	30/06/13	3.148	2.989
BRPR 48	CRI	RB Capital	IGPM	18,29%	128 meses	30/06/13	5.277	4.977
BRPR 48	CRI	Itaú BBA	IGPM	13,60%	117 meses	30/06/13	1.234	1.176
BRPR 51	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	13,00%	134 meses	09/12/14	35.084	54.019
BRPR 51	CRI	Mercado de Capitais	INPC	13,80%	132 meses	10/12/14	13.071	19.929
BRPR 51	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	12,50%	122 meses	10/07/15	14.203	13.687
BRPR 51	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	9,50%	110 meses	11/11/14	11.551	17.634
BRPR 52	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	12,50%	122 meses	11/02/16	13.025	12.553
BRPR 53	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	13,00%	146 meses	03/07/15	71.439	68.790
BRPR 55	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	10,30%	183 meses	03/11/20	19.717	22.724
BRPR 56	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	9,50%	183 meses	07/03/21	154.532	149.936
BRPR 58	CCI	Santander	IGPM	9,70%	122 meses	01/01/18	21.812	21.192
BRPR 59	CCI	RB Capital	IPCA	11,72%	125 meses	07/08/19	19.705	17.400
BRPR 62	CCB	HSBC	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	5.341	5.392
BRPR 62	CCB	Bradesco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	13.663	13.728
BRPR 62	CCB	Itaú BBA	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	3.248	3.290
BRPR 62	CCB	Itaú BBA	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	3.248	3.290
BRPR 62	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	105 meses	30/11/16	5.277	5.412
BRPR 62	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	1.625	1.575
BR Properties (holding)	Debêntures	Banco do Brasil	CDI	113,83%	58 meses	30/09/15	61.144	60.003
BR Properties (holding)	CCB	Santander	CDI	1,50%	47 meses	15/08/13	247.628	242.716
BR Properties (holding)	CCB	Santander	CDI	1,14%	84 meses	19/08/19	106.359	110.176
BR Properties (holding)	CCB	Bradesco	IGPM	9,25%	121 meses	05/06/17	177.763	172.569
BR Properties (holding)	CCB	Bradesco	IGPM	9,25%	121 meses	05/06/17	17.633	17.118
Ed. Paulista	CCV	Santander	TR	10,00%	144 meses	28/06/24	139.542	139.483
BR Properties (holding)	Debêntures - 1ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,08%	60 meses	15/07/17	383.037	375.772
BR Properties (holding)	Debêntures - 1ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	5,85%	84 meses	15/07/19	244.171	236.470
CD Anhanguera	CCV	Santander	TR	9,55%	144 meses	20/12/24	47.227	-
BR Properties (holding)	Debêntures - 2ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	0,64%	24 meses	10/12/14	502.036	-
BR Properties (holding)	CCB	Itaú BBA	CDI	3,50%	177 meses	01/12/25	-	223.127
BR Properties (holding)	Cessão de Créditos	Itaú BBA	-	-	6 meses	22/11/12	-	4.533
Total							5.290.415	4.987.127

Índices de Reajuste da Dívida Total



Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões)



INDICADORES OPERACIONAIS

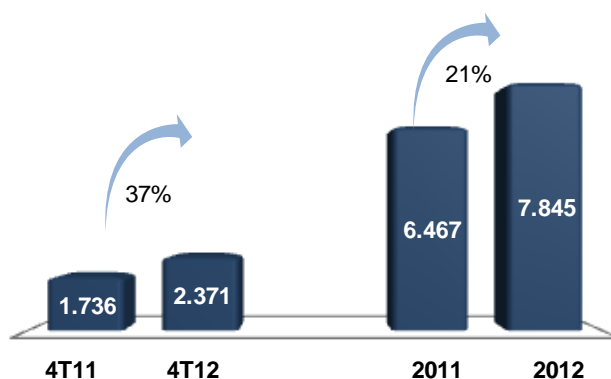
Administração de Propriedades

Parte fundamental da estratégia da Companhia, a administração proativa dos imóveis do portfólio é feita através da BRPR A Administradora de Ativos Imobiliários Ltda., subsidiária integral da BR Properties, focada na valorização dos ativos, na redução de custos de operação e na exploração de rendas acessórias, tais como receitas de estacionamento e prestação de serviços aos locatários.

Receitas BRPR A

Ao término do 4T12, a BRPR A obteve receita de R\$2,4 milhões ou 1,1% da receita bruta consolidada obtida pela BR Properties. No acumulado do ano a receita foi de R\$7,8 milhões

Evolução da Receita BRPR A (R\$ mil)



Propriedades Administradas

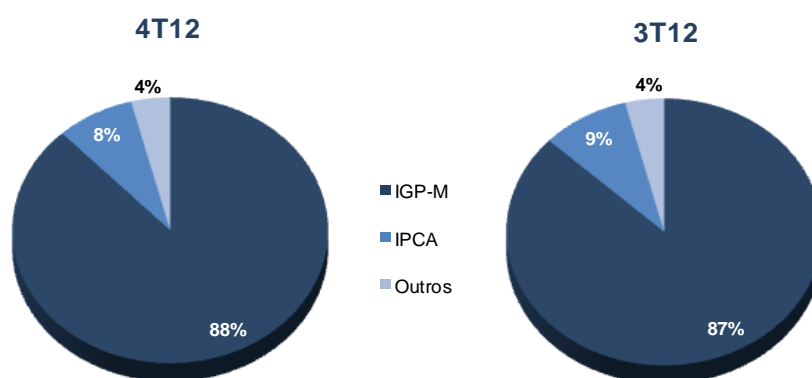
A BRPR A administra atualmente 30 propriedades comerciais, das quais 25 são imóveis de escritórios e 5 são centros logísticos e de distribuição.

Propriedades Administradas	Nº	ABL	Cidade
Ed. Manchete	1	23.591	Rio de Janeiro
Glória	1	5.969	Rio de Janeiro
Henrique Schaumann	1	14.045	São Paulo
Raja Hills	1	7.534	Belo Horizonte
Mairynk Veiga (MV9)	1	12.511	Rio de Janeiro
Santo Antonio	1	4.009	São Paulo
São José	1	5.043	São Paulo
Icomap	1	8.802	Rio de Janeiro
Vargas	1	13.448	Rio de Janeiro
Panamérica Park	9	45.020	São Paulo
Ouvidor	1	7.802	Rio de Janeiro
TNU	1	22.450	São Paulo
RB 115	1	13.500	Rio de Janeiro
Plaza Centenário	1	6.671	Curitiba
Ed. Comercial Indaiatuba	1	9.969	Indaiatuba
BP Jundiaí	1	53.345	Jundiaí
Cond. Indl. São José dos Campos	1	73.199	SJ dos Campos
BP Jandira	2	34.424	Jandira
BP Itapevi	1	33.526	Itapevi
Ed. Jacarandá	1	31.766	Alphaville
Ed. Paulista	1	22.855	São Paulo
TOTAL	30	449.478	

Locações

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

Índices de Reajuste de Aluguéis



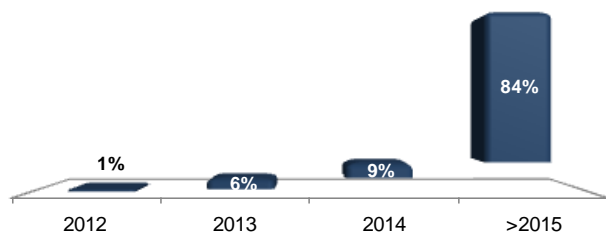
Leasing Spreads

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

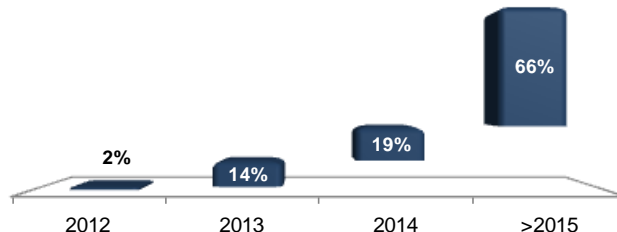
Leasing Spread - Revisões	4T12	4T11	2012	2011
Leasing Spread - Escritórios	34,7%	33,7%	32,2%	26,5%
Área renegociada (m²)	48.474	25.696	89.880	75.800
% Portfólio de Escritórios	8%	9%	15%	25%
Leasing Spread - Galpões	24,1%	n/a	20,0%	20,6%
Área renegociada (m²)	33.406	-	63.006	15.581
% Portfólio de Galpões	3%	0%	5%	2%
Leasing Spread - Varejo	n/a	n/a	n/a	15,8%
Área renegociada (m²)	-	-	-	97.435
% Portfólio de Varejo	0%	0%	0%	99%
Leasing Spread - Novas Locações	4T12	4T11	2012	2011
Leasing Spread - Escritórios	8,5%	39,3%	21,4%	28,9%
Área Locada (m²)	1.612	25.429	15.658	52.473
% Portfólio de Escritórios	0%	9%	3%	18%
Leasing Spread - Galpões	10,2%	n/a	4,5%	15,6%
Área Locada (m²)	17.833	-	75.388	18.019
% Portfólio de Galpões	1%	0%	6%	2%
Leasing Spread - Varejo	n/a	n/a	n/a	n/a
Área Locada (m²)	-	-	-	-
% Portfólio de Varejo	0%	0%	0%	0%

Cronograma de Vencimento dos Contratos de Locação

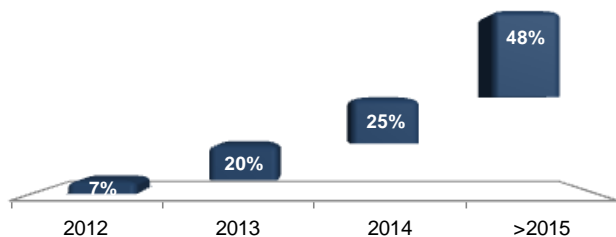
Receita (%)



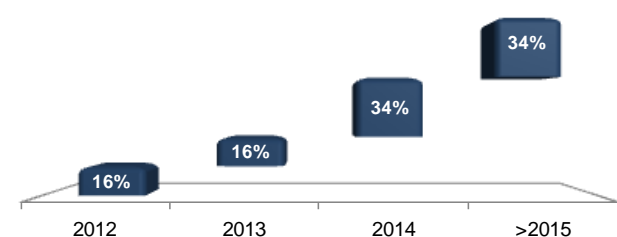
Área Bruta Locável (%)

Cronograma de Revisional a cada 3 anos de aniversário dos contratos de locação
Cronograma abaixo desconsidera as propriedades "Build-to-Suit"

Receita (%)



Área Bruta Locável (%)



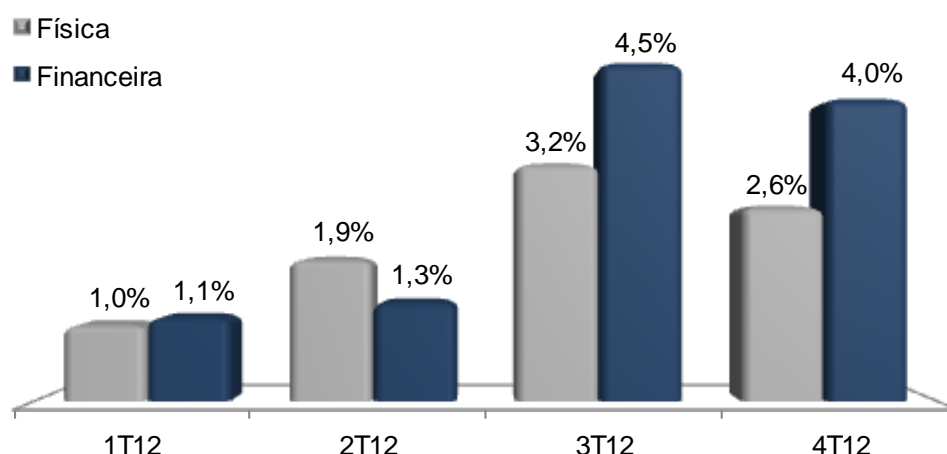
Propriedades - Build-to-Suit	Tipo	Cidade	Estado	ABL
Águas Claras	Escritório AAA	Nova Lima	MG	8.932
Chucri Zaidan	Escritório AAA	São Paulo	SP	21.906
Barra Funda	Escritório	São Paulo	SP	11.384
Barra da Tijuca	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	23.210
Porto Alegre	Escritório	Porto Alegre	RS	4.421
CES	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	95.174
Sub-total Escritório				165.027
Jandira I (Vetco)	Industrial	Barueri	SP	16.314
Galpão Ind. Paraná (Coveright)	Industrial	São José dos Pinhais	PR	7.748
CD Castelo	Industrial	Itapevi	SP	73.681
DP Louveira I	Industrial	Louveira	SP	138.095
DP Araucária	Industrial	Araucaria	PR	42.697
BBP - Barão de Mauá - Fernando Pessoa	Industrial	Atibaia	SP	28.026
DP Louveira 5 e 6	Industrial	Louveira	SP	56.622
Galpão Suape I	Industrial	Ipojuca	PE	36.239
Galpão Palmares	Industrial	Ipojuca	PE	29.864
Galpão Suape II	Industrial	Cabo de Sto Agostinho	PE	5.710
Galpão Vinhedo	Industrial	Vinhedo	SP	112.501
Galpão SBC	Industrial	São Bernado do Campo	SP	47.353
Galpão Pirituba	Industrial	Pirituba	SP	12.340
Galpão DF	Industrial	Brasília	DF	38.947
Galpão Duque de Caxias	Industrial	Duque de Caxias	RJ	46.424
Galpão Resende	Industrial	Resende	RJ	23.867
Galpão Queimados	Industrial	Queimados	RJ	24.112
Sub-total Industrial				740.542
Varejo Barra da Tijuca	Varejo	Rio de Janeiro	RJ	8.245
Varejo Marginal Tietê	Varejo	São Paulo	SP	7.095
Sub-total Varejo				15.340
Total				920.909

Vacância do Portfólio

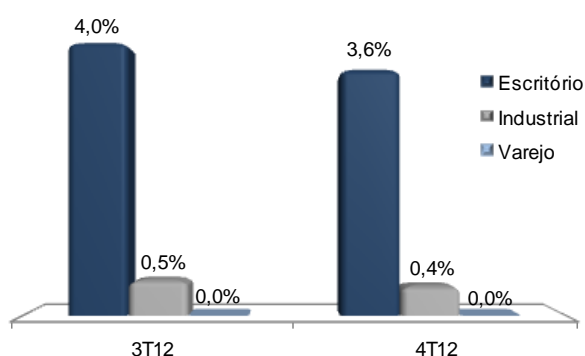
A vacância física é mensurada utilizando o total de áreas vagas do portfólio, dividido pela ABL total do portfólio. Apesar de a métrica ser relevante para a companhia, ela não reflete fielmente a perda de receita gerada pela vacância, pois não considera o valor de aluguel que poderia ser cobrado em tais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

A taxa de vacância financeira do portfólio foi de 4,0% ao término do 4T12. Já a vacância física atingiu 2,6%. **Se excluíssemos a vacância do recém-entregue Ed. Paulista, atualmente em processo de locação, a vacância financeira seria de 1,1%.**

Evolução da Vacância



Vacância Financeira por Segmento

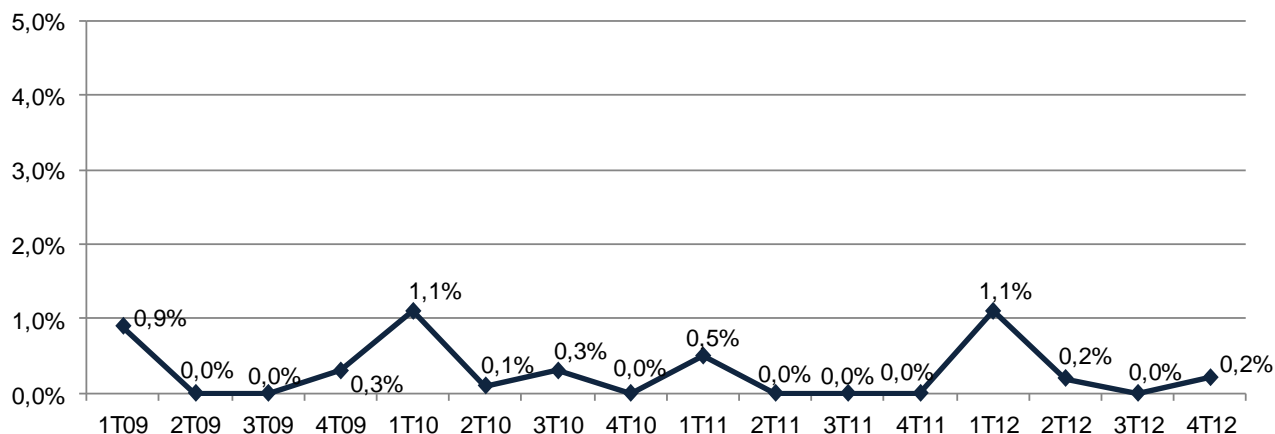


Vacância por Imóvel – 4T12

Imóvel	Tipo	Financeira	Física
CBOP - Jacarandá	Escritório	0,2%	0,1%
Ventura - Torre Oeste	Escritório	0,1%	0,02%
Icomap	Escritório	0,02%	0,03%
Santa Catarina	Escritório	0,2%	0,1%
Paulista	Escritório	3,0%	0,9%
Brasília	Escritório	0,2%	0,1%
Total Escritório		3,6%	1,3%
BP Jandira	Industrial	0,2%	0,5%
BP Jundiaí	Industrial	0,1%	0,3%
BBP CEA Topázio	Industrial	0,1%	0,2%
BBP Barão de Mauá	Industrial	0,0%	0,1%
Cond.Ind.SJC	Industrial	0,1%	0,3%
Total Industrial		0,4%	1,3%
Total Portfólio		4,0%	2,6%

Inadimplência do Portfólio

Desde sua fundação em 2006, a BR Properties vem registrando baixos níveis de inadimplência em seu portfólio, dada a excelente qualidade de crédito de sua base de locatários. No 4T12 a inadimplência foi de 0,2%.



Principais Locatários



PORTFÓLIO

Propriedade	Tipo	Cidade	Estado	Data Aquisição	Nº de Imóveis	ABL Próprio (m²)	Vacância Física
Plaza Centenário	Escritório	Curitiba	PR	25/05/07	1	3.366	0%
Panamérica Park	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	4	18.667	0%
Glória	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	17/07/07	1	8.436	0%
Alphaville	Escritório	Barueri	SP	31/07/07	1	9.292	0%
Bolsa RJ	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	27/08/07	1	3.224	0%
Paulista Park	Escritório	São Paulo	SP	31/08/07	1	392	0%
Celebration	Escritório	São Paulo	SP	03/09/07	1	5.590	0%
Icomap	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	12/09/07	1	9.164	5%
São Pedro	Escritório	São Paulo	SP	28/09/07	1	3.575	0%
Vargas	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	28/09/07	1	14.809	0%
Henrique Schumann	Escritório	São Paulo	SP	14/11/07	1	14.125	0%
Raja Hills	Escritório	Belo Horizonte	MG	20/12/07	1	7.534	6%
MV9	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	20/12/07	1	14.572	0%
Ed. Comercial Indaiatuba	Escritório	Indaiatuba	SP	20/12/07	1	11.335	0%
Sylvio Fraga	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	20/12/07	1	2.153	0%
Santo Antônio	Escritório	São Paulo	SP	17/01/08	1	5.017	11%
São José	Escritório	São Paulo	SP	17/01/08	1	5.080	10%
Souza Aranha	Escritório	São Paulo	SP	31/01/08	1	2.329	0%
Alexandre Dumas	Escritório	São Paulo	SP	03/12/09	1	6.889	0%
Ouvidor 107	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	10/12/09	1	6.284	0%
TNU	Escritório	São Paulo	SP	16/03/10	1	27.931	5%
CBOP - Ed. Jacarandá	Escritório	Barueri	SP	12/04/10	1	31.954	7%
RB 115	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	02/06/10	1	11.516	0%
Ed. Manchete	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	30/06/10	1	23.591	0%
Ed. Ventura - Torre Oeste	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	12/08/10	1	42.986	0%
Ed. Santa Catarina	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/12/10	1	4.257	0%
Cetenco Plaza	Escritório	São Paulo	SP	29/12/10	1	534	0%
Alphaville - Araguaia	Escritório	Barueri	SP	29/12/10	1	8.084	0%
Call Center Conexão	Escritório	São Paulo	SP	29/12/10	1	1.448	0%
Águas Claras	Escritório AAA	Nova Lima	MG	29/03/12	1	8.932	0%
Chucri Zaidan	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/03/12	1	21.906	0%
Barra Funda	Escritório	São Paulo	SP	29/03/12	1	11.384	0%
Barra da Tijuca	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	23.210	0%
Brasília	Escritório	Brasília	DF	29/03/12	1	7.751	62%
Porto Alegre	Escritório	Porto Alegre	RS	29/03/12	1	4.421	0%
Ed. Ventura - Torre Leste	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	30/04/12	1	45.577	0%
Ed. Paulista	Escritório	São Paulo	SP	29/03/12	1	22.855	72%
Pateo Bandeirantes	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/03/12	1	17.458	0%
Complexo JK - Bloco D&E	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/03/12	2	34.583	100%
Centro Empresarial Senado	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	95.174	0%
Sub-total Escritório					44	597.387	
BP Jundiá	Industrial	Jundiá	SP	31/07/07	1	53.343	9%
BP Itapeví	Industrial	Itapeví	SP	31/07/07	1	33.526	0%
Jandira I (Vetco)	Industrial	Barueri	SP	31/07/07	1	16.314	0%
Jandira II (Interfile)	Industrial	Barueri	SP	31/07/07	1	17.990	49%
Galpão Ind. Paraná (Coveright)	Industrial	São José dos Pinhais	PR	20/12/07	1	7.748	0%
Galpão Ind. Araucária (Interbox)	Industrial	Araucária	PR	31/01/08	1	6.462	0%
Cond. Ind. São José dos Campos	Industrial	São José dos Campos	SP	18/02/08	1	73.382	7%
Galpão Itapeví (Tinsot)	Industrial	Itapeví	SP	08/05/08	1	15.500	0%
Galpão Sorocaba (Tecsis)	Industrial	Sorocaba	SP	04/08/08	1	14.797	0%
CD Castelo	Industrial	Itapeví	SP	02/10/09	1	73.681	0%
DP Louveira I	Industrial	Louveira	SP	30/12/09	1	138.095	0%
DP Louveira II	Industrial	Louveira	SP	30/12/09	1	6.503	0%
DP Araucária	Industrial	Araucária	PR	22/01/10	1	42.697	0%
BBP - CEA - Cristal	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	1	6.453	0%
BBP - Barão de Mauá - Beethoven	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	1	3.919	0%
BBP - Barão de Mauá - Brahms	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	1	6.317	33%
BBP - Barão de Mauá - Fernando Pessoa	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	1	28.026	0%
BBP - Barão de Mauá - Mozart	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	1	14.467	0%
DP Louveira 3 e 4	Industrial	Louveira	SP	20/04/10	2	49.684	0%
DP Louveira 5 e 6	Industrial	Louveira	SP	20/04/10	2	56.622	0%
DP Louveira 8 e 9	Industrial	Louveira	SP	17/06/10	2	88.643	0%
BBP - CEA - Topázio	Industrial	Atibaia	SP	17/12/10	1	12.923	21%
Galpão Suape I	Industrial	Ipojuca	PE	29/03/12	1	36.239	0%
Galpão Palmares	Industrial	Ipojuca	PE	29/03/12	1	29.864	0%
Galpão Suape II	Industrial	Cabo de Sto Agostinho	PE	29/03/12	1	5.710	0%
Galpão Vinhedo	Industrial	Vinhedo	SP	29/03/12	1	112.501	0%
Galpão SBC	Industrial	São Bernardo do Campo	SP	29/03/12	1	47.353	0%
Galpão Pirituba	Industrial	Pirituba	SP	29/03/12	1	12.340	0%
Galpão DF	Industrial	Brasília	DF	29/03/12	1	38.947	0%
Galpão Duque de Caxias	Industrial	Duque de Caxias	RJ	29/03/12	1	46.424	0%
Galpão Resende	Industrial	Resende	RJ	29/03/12	1	23.867	0%
Galpão Queimados	Industrial	Queimados	RJ	29/03/12	1	24.112	0%
CD Anhanguera	Industrial	Jundiá	SP	23/11/12	1	45.242	0%
Sub-total Industrial					36	1.189.693	
Portfólio C&A	Varejo	Diversos	n/a	29/12/10	28	98.714	0%
Varejo Barra da Tijuca	Varejo	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	8.245	0%
Varejo Marginal Tietê	Varejo	São Paulo	SP	29/03/12	1	7.095	0%
Sub-total Varejo					30	114.054	
Cidade Jardim	Escritório AAA	São Paulo	SP	23/06/08	1	6.792	57%
DP Louveira 7	Industrial	Louveira	SP	20/04/10	1	30.122	0%
Gaia Terra	Industrial	Atibaia	SP	18/10/11	1	51.791	100%
Panamérica Green Park	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	3	14.502	100%
Varejo Petrobrás	Varejo	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	2.881	100%
WTNU - Torre III	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/03/12	1	14.868	0%
Complexo JK - Bloco B	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/03/12	1	29.539	100%
Souza Aranha	Escritório	São Paulo	SP	31/01/08	1	2.019	100%
Tech Park SJC	Industrial	São José dos Campos	SP	18/02/08	1	125.000	n/a
Ed. CES II	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	22.000	n/a
Ed. Bayview	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	21.989	n/a
Sub-total Desenvolvimentos					13	321.503	
Total					123	2.222.637	

Aluguel Médio / m² / Segmento

Propriedades	Estado	ABL (m ²) 3T12	Aluguel/ m ² 3T12	ABL (m ²) 4T12	Aluguel/ m ² 4T12
Escritórios AAA *	SP	43.621	R\$ 133,04	43.621	R\$ 133,04
Escritórios AAA	RJ	117.531	R\$ 143,44	212.705	R\$ 130,33
Escritórios	SP	175.146	R\$ 66,83	175.146	R\$ 68,65
Escritórios	RJ	87.991	R\$ 67,56	87.991	R\$ 68,22
Escritórios	Outros	43.339	R\$ 50,89	43.339	R\$ 51,69
Industrial	Todos	1.144.451	R\$ 18,60	1.189.693	R\$ 19,30
Varejo	Todos	114.054	R\$ 36,63	114.054	R\$ 36,63

* Não inclui Torres JK

PROJETOS RECÉM-ENTREGUES

Centro Empresarial Senado (CES)

O Centro Empresarial Senado é um projeto de escritório “Triple A”, localizado na região central do Rio de Janeiro, onde há grande demanda por espaço corporativo de qualidade e previsão de entrega de novo estoque extremamente baixa. O bloco B do imóvel foi entregue ao final do 4T12, e o bloco A entregue no início do 1T13. Ambas as torres encontram-se 100% locadas para a Petrobrás, em um contrato “build-to-suit” com vencimento em 2029.



Complexo JK – Bloco D & E

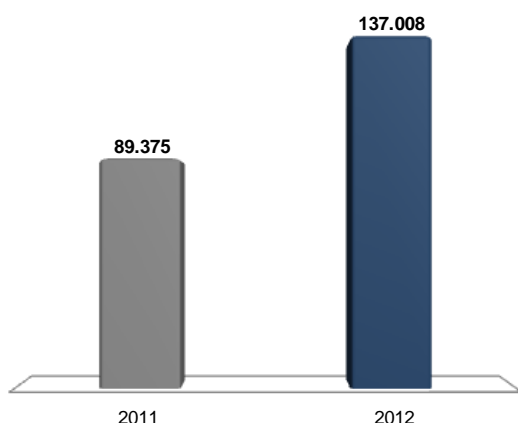
O Complexo JK – Bloco D & E é um projeto composto por duas torres de escritório “Triple A”, situadas acima do Shopping JK Iguatemi, um dos melhores shoppings da cidade de São Paulo, com diversas opções de restaurantes e ótima infraestrutura. O imóvel está localizado na Marginal Pinheiros, junto a Avenida Juscelino Kubitschek, uma das mais valorizadas regiões comerciais da cidade, com significativo potencial de apreciação. As obras do empreendimento foram concluídas no 3T12 e o Habite-se foi recebido no início do 1T13. Atualmente, o empreendimento encontra-se em processo de locação.



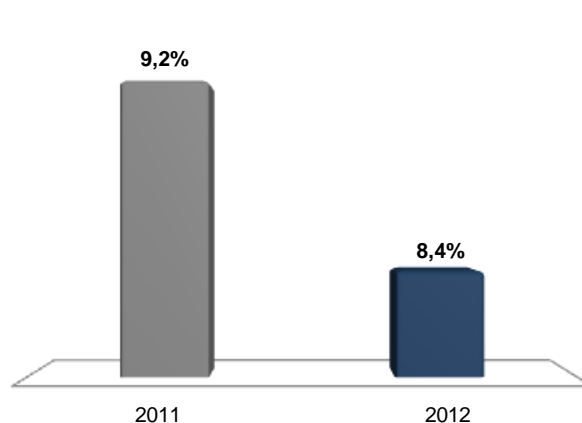
RECICLAGEM DO PORTFÓLIO

Em 2012 a BR Properties concluiu 7 vendas de ativos, as quais em conjunto totalizaram um valor de R\$137,0 milhões. A Companhia tem como estratégia manter uma reciclagem constante do portfólio, vendendo imóveis que já tenham alcançado sua maturidade e todo o seu potencial de criação de valor através de re-locações, revisionais de contratos cujos aluguéis estejam defasados em relação aos praticados no mercado, *retrofit* e melhorias nas instalações técnicas.

Valor Total de Venda (R\$ mil)



Cap Rate Médio de Venda (%)



Na tabela abaixo, informamos a receita perdida com os imóveis vendidos no decorrer de 2012.

Propriedades Vendidas	Tipo	Data de Venda	Valor de Venda (R\$ mil)	Receita Perdida 2012 (R\$ mil)
Paço do Ouvidor	Varejo	mar-12	25.000	1.878
Olympic Tower	Escritório	abr-12	14.000	980
Paulista Plaza	Escritório	abr-12	20.000	1.503
Cetenco Plaza (2 Conjuntos)	Escritório	mar-12	5.448	410
Cetenco Plaza (8 Conjuntos)	Escritório	mai-12	21.600	1.146
Cetenco Plaza (16 Conjuntos)	Escritório	ago-12	47.210	1.270
Paulista Park (2 Conjuntos)	Escritório	dez-12	3.750	16
TOTAL			R\$ 137.008	R\$ 7.203

PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

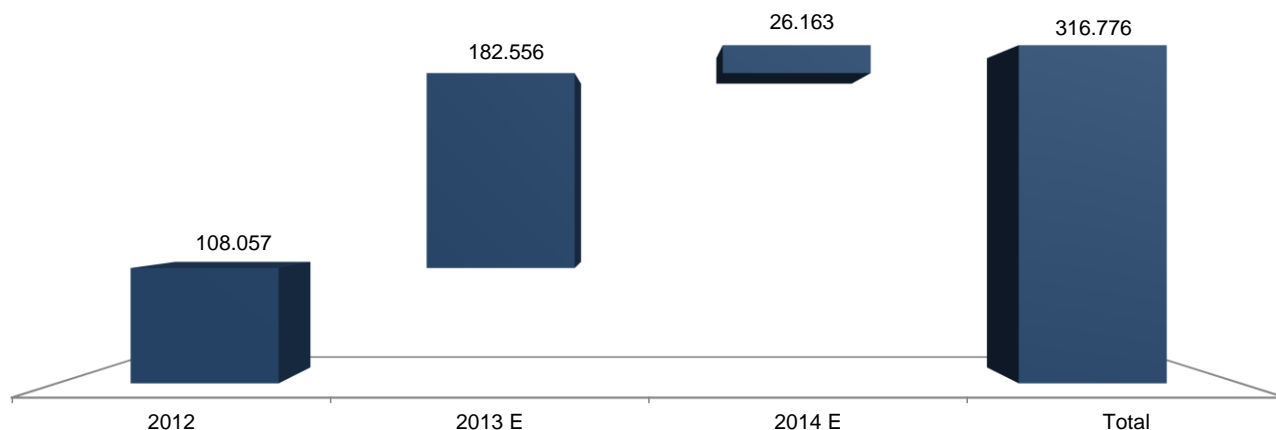
A BR Properties pretende investir R\$182,6 milhões em seus projetos de desenvolvimento em 2013.

Projetos	Segmento	Tipo	Cidade / Estado	Região (CBRE)	ABL Próprio (m²)	Aluguel Estimado (R\$/m²)	CAPEX Total Estimado (R\$ mm)	Investimento Realizado (%)	Entrega Prevista
Cidade Jardim	Escritório AAA	Desenvolvimento	São Paulo / SP	Jardins	6.792	R\$150 - R\$170	R\$ 62	96%	1T13
WTNU - Torre III ¹	Escritório AAA	Desenvolvimento	São Paulo / SP	Marginal	14.868	R\$110 - R\$130	R\$ 38	100%	1T13
Panamérica Green Park - Fase 1 ²	Escritório A	Desenvolvimento	São Paulo / SP	Marginal	5.185	R\$50 - R\$60	R\$ 30	83%	1T13
DP Louveira 7	Galpão	Desenvolvimento	Louveira / SP	Grande Campinas	30.122	R\$19 - R\$24	R\$ 58	40%	3T13
Gaia Terra - Fase 1	Galpão	Desenvolvimento	Jarinú / SP	Grande Campinas	23.017	R\$18 - R\$23	R\$ 36	70%	2T13
Complexo JK - Bloco B	Escritório AAA	Desenvolvimento	São Paulo / SP	Marginal	29.539	R\$150 - R\$170	R\$ 114	7%	2T14
Souza Aranha	Escritório A	Desenvolvimento	São Paulo / SP	Marginal	2.019	R\$65 - R\$85	R\$ 12	26%	2T14
Tech Park SJC	Galpão	Desenvolvimento	SJC / SP	Vale do Paraíba	125.000	R\$12 - R\$16	n/a	0%	n/a
CES II	Escritório AAA	Desenvolvimento	Rio de Janeiro / RJ	Centro	22.000	R\$130 - R\$150	n/a	0%	n/a
Bayview	Escritório AAA	Desenvolvimento	Rio de Janeiro / RJ	Centro	21.989	R\$100 - R\$110	n/a	0%	n/a
Ed. Vargas	Escritório A	Retrofit	Rio de Janeiro / RJ	Centro	14.809	R\$70 - R\$90	R\$ 24	5%	3T13
Gaia Terra - Fase 2	Galpão	Desenvolvimento	Jarinú / SP	Grande Campinas	14.388	R\$18 - R\$23	R\$ 22	20%	2T14

¹ Preço Máximo Garantido (PMG)

² Considera apenas a primeira torre do complexo e a fundação da segunda torre

Cronograma de CAPEX dos Projetos Acima (R\$ mil)



Edifício Cidade Jardim

O Ed. Cidade Jardim, um projeto "Triple A", encontra-se atualmente em obras e sua entrega está prevista para o 1T13. O imóvel está localizado na esquina da Avenida Cidade Jardim com a Rua Mario Ferraz, uma das mais valorizadas regiões comerciais da cidade de São Paulo, com previsão de entrega de novo estoque extremamente baixa, com pouquíssimos terrenos disponíveis, aluguéis elevados, alto potencial de valorização no aluguel e alta demanda por escritórios de qualidade.



WTNU - Torre III

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

Condomínio Panamérica Green Park

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

**DP Louveira 7**

O DP Louveira 7 está localizado no complexo de logística Distribution Park Louveira, composto por outros 8 galpões de alta qualidade, de propriedade da Companhia. Considerando a metragem que deverá ser entregue ao término do 3T13, possuímos atualmente 376.252 m² de ABL na região de Louveira, um importante centro industrial da Grande São Paulo e um dos principais eixos logísticos do país.

Gaia Terra – Fase 1 e 2

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



Complexo JK - Bloco B

O Complexo JK – Bloco B é um projeto de escritório “Triple A” de 30 mil m², que será erguido no terreno onde era localizada a extinta Daslu. O imóvel está situado dentro do complexo JK, composto pelo shopping Iguatemi JK, além de duas torres de escritório “Triple A” que também pertencem a BR Properties. As obras foram iniciadas no 3T12 e sua entrega está prevista para o 2T14. O imóvel está localizado na Marginal Pinheiros, junto a Avenida Juscelino Kubitschek, uma das mais valorizadas regiões comerciais da cidade de São Paulo.



Edifício Souza Aranha



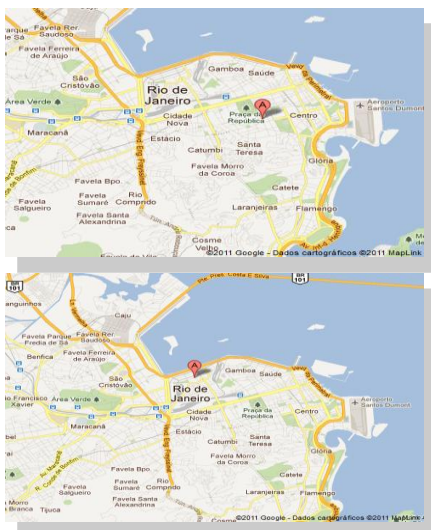
O Ed. Souza Aranha está localizado na região da Chácara Santo Antonio, em uma área de escritórios consolidada da cidade de São Paulo, próxima a Marginal Pinheiros, com grande demanda por escritórios de alta qualidade, e onde a BR Properties possui outros 5 edifícios. O projeto está sendo implantado em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

Tech Park - São José dos Campos

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



Ed. CES II e Bayview



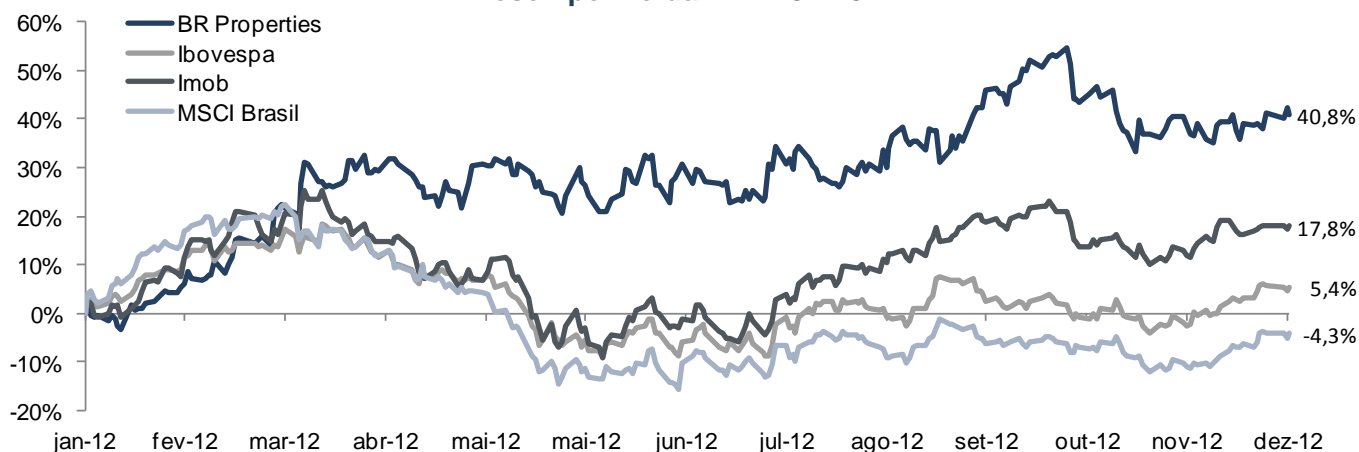
Os terrenos onde se encontram os desenvolvimentos dos edifícios Centro Empresarial Senado II e Bayview estão localizados na região central do Rio de Janeiro, área impactada pela alta demanda por escritórios e baixa oferta de novos espaços em virtude da restrição geográfica e ausência de áreas disponíveis para novos desenvolvimentos. Cada projeto possui aproximadamente 22.000 m² de área bruta locável.

MERCADO DE CAPITAIS

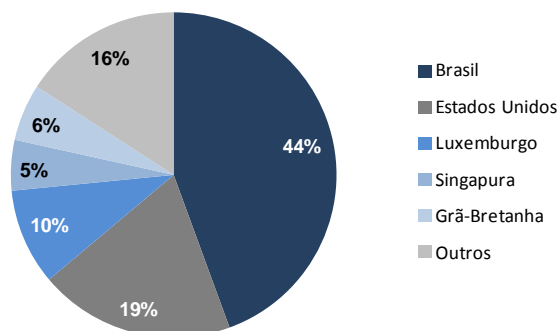
A BR Properties tem suas ações ordinária negociadas no Novo Mercado da BM&F Bovespa, sob o código BRPR3. Além disso, a empresa possui um programa de ADR nível 1, permitindo a negociação das ações no mercado secundário ou de balcão (OTC) nos Estados Unidos, sob o código BRPPY.

Performance da Ação (BRPR3)	4T12	4T11	var %	2012	2011	var %
Número total de ações	311.612.894	180.003.919	73%	311.612.894	180.003.919	73%
Free Float (%)	99%	99%	0%	99%	99%	0%
Preço da ação (média do período)	25,79	17,93	44%	23,27	17,54	33%
Preço da ação (final do período)	25,50	18,50	38%	25,50	18,50	38%
Market Cap final do período (R\$ milhões)	7.946	3.330	139%	7.946	3.330	139%
Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)	32,38	14,75	120%	29,04	12,63	130%
Volume de ações médio diário	1.254.317	824.364	52%	1.241.830	720.685	72%
Número de negociações médio diário	4.621	1.936	139%	3.834	1.152	233%

Desempenho da BRPR3 - 2012



Distribuição da Base Acionária

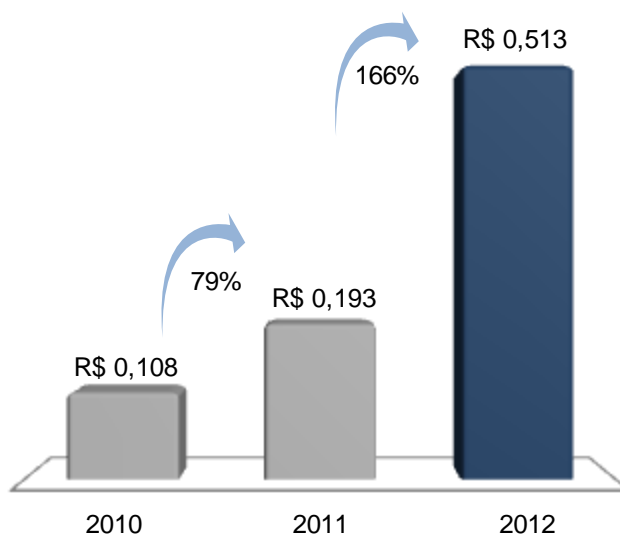


Índices	Peso BRPR
MSCI Brazil	0,50%
IBrX	0,78%
IBrA	0,74%
MLCX	0,83%
IMOB	15,78%
IGC	1,24%
IGCT	0,96%
ITAG	1,17%

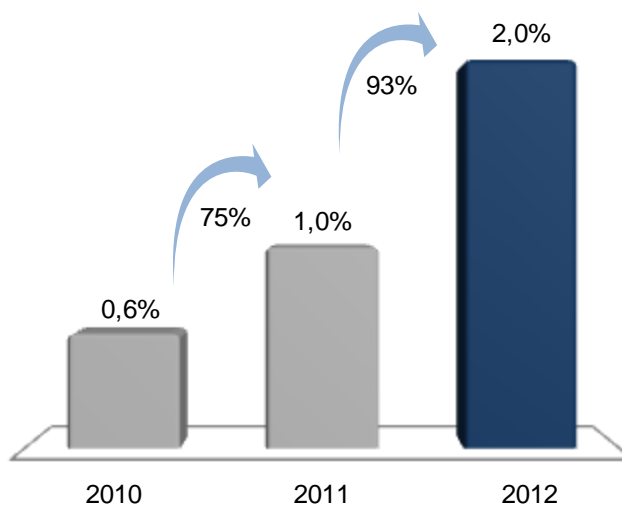
Dividendos

A administração da Companhia propôs ad referendum, da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária – AGO/E a ser realizada em 30 de abril de 2013, a **distribuição de dividendos complementar no montante de R\$160,0 milhões** relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012.

Dividendo por Ação



Dividend Yield *



* Considera o preço da ação no fechamento em 28/12/2012 – R\$25,50

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, sem considerar sua estrutura de capital. Calculada excluindo as Provisões para IR e CSLL e Participação dos não Controladores, e somando de volta a Depreciação, Impostos Diferidos e Resultado Financeiro Líquido do período. (Lucro Bruto - Despesas Gerais e Administrativas + Depreciação + Amortização)

EBITDA Ajustado: O EBITDA Ajustado, por sua vez, deduz do Lucro Bruto os valores referentes a Despesas Gerais e Administrativas e soma as despesas de provisão de bônus, plano de opções para os funcionários e despesas não recorrentes.

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

FFO Ajustado: Além dos ajustes mencionados acima, o FFO Ajustado não considera as receitas e despesas financeiras – não caixa – resultantes da variação cambial sobre o principal do nosso bônus perpétuo, variações no MTM – não caixa – de instrumentos derivativos, impostos diferidos e despesas não recorrentes.

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

Vacância - Financeira: estimada multiplicando o valor de aluguel por m² que poderia ser cobrado pelas respectivas áreas vagas, e posteriormente dividindo este resultado pelo valor potencial de aluguel mensal do portfólio como um todo. Mensura-se então o percentual de receita mensal que foi perdida devida a vacância do portfólio.

Vacância - Física: estimada utilizando o total de áreas vagas do portfólio dividido pela ABL total do portfólio.

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO DO EXERCÍCIO - DRE

DRE	4T12	4T11	var %	2012	2011	var %
Receita Bruta	215.709	98.562	119%	677.945	372.575	82%
Receita de Locação	212.980	98.519	116%	667.848	362.865	84%
Escritórios	144.137	45.873	214%	400.863	160.171	150%
Industrial	55.278	41.307	34%	220.274	152.690	44%
Varejo	13.566	11.339	20%	46.711	50.003	-7%
Receita de Serviços	2.371	1.736	37%	7.845	6.467	21%
Linearização da Receita	358	(1.693)	-121%	2.253	3.244	-31%
Deduções da Receita Bruta	(15.043)	(8.254)	82%	(47.121)	(29.110)	62%
Impostos (PIS/Cofins e ISS)	(14.874)	(8.025)	85%	(46.386)	(28.165)	65%
Abatimentos	(169)	(229)	-26%	(735)	(945)	-22%
Receita Líquida	200.666	90.309	122%	630.825	343.464	84%
Custo de Bens	-	-	n/a	-	-	n/a
Lucro Bruto	200.666	90.309	122%	630.825	343.464	84%
Despesas Gerais e Administrativas	(33.909)	(15.348)	121%	(93.974)	(49.059)	92%
Despesas Operacionais	(15.244)	(2.294)	565%	(36.498)	(11.466)	218%
Despesas com Pessoal	(14.687)	(11.682)	26%	(25.738)	(20.507)	26%
Despesas com Fusão	-	(3.088)	n/a	(8.927)	(3.088)	189%
Despesas com Corretagem (Aquisição Ed. Ventura)	-	-	n/a	(7.463)	-	n/a
Honorários da Administração	(981)	(1.109)	-12%	(4.534)	(4.043)	12%
Provisão de Stock Option	(716)	3.483	-121%	(3.511)	(4.602)	-24%
Despesas de Vacância	(2.280)	(658)	246%	(7.303)	(5.353)	36%
Resultado Financeiro Líquido	(60.011)	(39.776)	51%	(364.350)	(223.803)	63%
Receitas Financeiras	50.350	87.882	-43%	202.144	221.450	-9%
Despesas Financeiras	(110.361)	(127.659)	-14%	(566.495)	(445.253)	27%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	172	(1.632)	-111%	1.070	(3.940)	-127%
Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	298	(398)	-175%	(6.071)	(1.254)	384%
Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	79.231	95.653	-17%	1.746.275	443.862	293%
Resultado antes de Tributação	186.446	128.808	45%	1.913.775	509.270	276%
Provisão para IR e CSLL	11.694	(5.585)	-309%	(22.687)	(22.589)	0%
Impostos Diferidos	(15.049)	(52.723)	-71%	(663.660)	(151.273)	339%
Lucro/ Prejuízo do Período	183.092	70.500	160%	1.227.429	335.408	266%

Composição do EBITDA	4T12	4T11	var %	2012	2011	var %
Lucro/ Prejuízo do Período	183.092	70.500	160%	1.227.429	335.408	266%
Impostos Diferidos	15.049	52.723	-71%	663.660	151.273	339%
Provisão para IR e CSLL	(11.694)	5.585	-309%	22.687	22.589	0%
Participações dos não controladores	(11.029)	-	n/a	(11.029)	-	n/a
Depreciação	69	23	207%	279	270	3%
Resultado Financeiro Líquido	60.011	39.776	51%	364.350	223.803	63%
EBITDA	235.496	168.607	40%	2.267.375	733.344	209%
Margem EBITDA	117%	187%	-69 p.p.	359%	214%	146 p.p.

Composição do EBITDA Ajustado	4T12	4T11	var %	2012	2011	var %
Lucro Bruto	200.666	90.309	122%	630.825	343.464	84%
(-) Despesas Gerais e Administrativas	(33.909)	(15.348)	121%	(93.974)	(49.059)	92%
(+) Provisão de Bônus	8.648	6.553	32%	12.095	10.000	21%
(+) Despesas com Fusão	-	3.088	-100%	8.927	3.088	189%
(+) Despesas com Corretagem (Aquisição Ed. Ventura)	-	-	n/a	7.463	-	n/a
(+) Provisão de Stock Option	716	(3.483)	-121%	3.511	4.602	-24%
EBITDA Ajustado	176.121	81.119	117%	568.847	312.095	82%
Margem EBITDA Ajustado	88%	90%	-2 p.p.	90%	91%	-1 p.p.

Composição do FFO Ajustado	4T12	4T11	var %	2012	2011	var %
Lucro/ Prejuízo do Período	183.092	70.500	160%	1.227.429	335.408	266%
Impostos Diferidos	15.049	52.723	-71%	663.660	151.273	339%
Impostos sobre Vendas de Propriedades	744	1.972	-62%	4.649	8.775	-47%
Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(79.231)	(95.653)	-17%	(1.746.275)	(443.862)	293%
Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	(298)	398	-175%	6.071	1.254	384%
Variação Cambial Passiva	23.946	55.413	-57%	122.769	151.774	-19%
Variação Cambial Ativa	(20.429)	(48.091)	-58%	(74.623)	(89.833)	-17%
Variações MTM de Instrumentos Derivativos	(58.194)	978	-6050%	(65.843)	6.987	-1042%
Despesa com Fusão	-	3.088	-100%	8.927	3.088	189%
Despesas de Corretagem (Aquisição Ed. Ventura)	-	-	n/a	7.463	-	n/a
FFO Ajustado	64.679	41.327	57%	154.225	124.863	24%
Margem FFO Ajustado	32%	46%	-14 p.p.	24%	36%	-12 p.p.

BALANÇO PATRIMONIAL

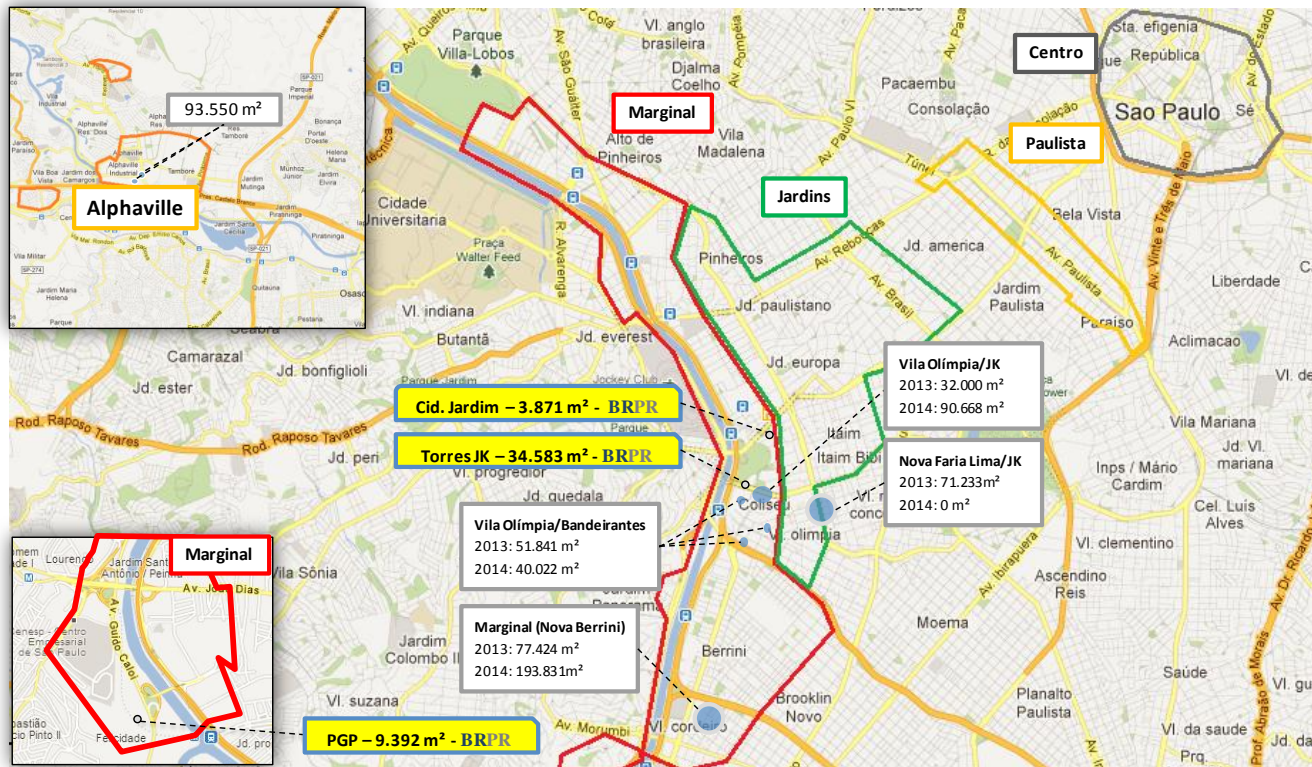
ATIVO	31/12/2012	30/09/2012	var %
Ativo Circulante	940.537	710.675	32%
Caixa e Equivalentes de Caixa	573.570	394.179	46%
Contas a Receber	107.164	120.868	-11%
Linearização de aluguéis a receber	91.382	26.569	244%
Imóveis Destinados a venda	6.100	9.850	-38%
Despesas Antecipadas	15.141	18.456	-18%
Impostos a Compensar / Recuperar	135.762	110.947	22%
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	313	313	0%
Outros Valores a Receber	11.104	29.492	-62%
Ativo Não Circulante	14.459.004	14.291.046	1%
Depósitos Judiciais	-	3.469	-100%
IR CS Diferido Ativo	4.758	647	635%
Imobilizado de uso	8.678	4.248	104%
Propriedades para Investimento	13.839.530	13.552.098	2%
Intangível	606.039	730.583	-17%
Ativo Total	15.399.541	15.001.721	3%

PASSIVO	31/12/2012	30/09/2012	var %
Passivo Circulante	837.360	817.898	2%
Empréstimos e Financiamentos	678.772	613.856	11%
Derivativos	-	52.787	-100%
Contas a Pagar	10.662	16.348	-35%
Obrigações por aquisição de imóveis	11.006	12.739	-14%
Impostos e Contribuições a Recolher	16.500	4.660	254%
IR e CS Correntes e Diferidos	38.705	47.069	-18%
Provisão para gratificação a empregados	12.095	3.447	251%
Obrigações Trabalhistas	5.494	3.338	65%
Dividendos a Pagar	0	0	0%
Outros débitos e valores a pagar	64.126	63.653	1%
Passivo Não Circulante	6.546.914	6.365.243	3%
IR e CS Correntes e Diferidos	1.953.231	2.063.467	-5%
Empréstimos e Financiamentos	4.573.133	4.278.954	7%
Outros Passivos Não Circulantes	20.550	22.822	-10%
Patrimônio Líquido	8.015.266	7.818.580	3%
Capital Social	2.346.987	2.334.145	1%
Capital Social a Integralizar	-	-	n/a
(-) Gastos com Emissões	(47.456)	(47.456)	0%
Opções Outorgadas Reconhecidas	12.276	11.560	6%
Reserva de Capital	2.981.193	2.980.161	0%
Reserva Legal	119.011	58.191	105%
Lucros do Exercício	-	1.044.336	-100%
Dividendos Adicionais Propostos	160.000	-	n/a
Lucros Acumulados	2.371.681	1.376.102	72%
Outros	71.575	61.543	16%
Passivo Total	15.399.541	15.001.721	3%

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA – DFC

Fluxo de Caixa - Consolidado	2012	2011
Caixa Líquido Atividades Operacionais	563.559	204.978
Caixa Gerado nas Operações	625.094	285.592
Lucro Líquido do Exercício	1.227.429	335.408
Depreciação e Amortização	279	270
Valor Justo das Propriedades para Investimento	(1.746.275)	(443.863)
Valor Justo na Alienação de Propriedades para Investimentos	6.369	
Imposto de Renda Diferido	663.660	151.273
Linearização das Receitas de Aluguel	(2.253)	(3.244)
Juros e Variações Monetárias de Empréstimos	489.864	181.447
MTM Juros do Bônus Perpétuo	(643)	-
Variação Cambial Líquida	48.353	61.906
Perdas (ganhos) com Instrumentos Financeiros Derivativos	(65.200)	(21)
Plano de Opção de Compra de Ações	3.511	4.602
Outros	-	(2.186)
Variações nos Ativos e Passivos	(61.535)	(80.614)
Contas a Receber de Clientes	(25.128)	(6.567)
Impostos a Recuperar	(108.725)	(9.397)
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	12.295	(11.533)
Imóveis Disponíveis à Venda	34.000	-
Outros ativos	20.532	(7.363)
Obrigações por Aquisição de Imóveis	(3.250)	(65.609)
Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	2.095	4.500
Outros passivos	6.646	15.355
Caixa Líquido Atividades de Investimento	(1.043.839)	(78.173)
Recebimento na Venda de Propriedades para Investimentos	129.723	89.700
Aquisição de Imobilizado	(4.948)	(1.885)
Baixa de Imobilizado	-	40
Aquisição de Propriedades para Investimentos	(1.243.507)	(166.028)
Caixa Líquido Adquirido de Investida Incorporada	67.609	-
Recebimento de Ganhos com Instrumentos Financeiros	8.442	-
Pagamento de Perdas com Instrumentos Financeiros	(1.158)	-
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	21.500	673.088
Aumento de Capital Social	16.978	692.062
Ganho e Perda na Venda de Ações	(1.615)	-
Gastos com Emissões de Ações	-	(21.591)
Dividendos Pagos	(60.000)	(15.132)
Tomada de Empréstimos e Financiamentos	1.949.143	378.016
Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	(1.883.006)	(360.267)
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	(458.780)	799.893
Disponibilidades		
No início do exercício	1.032.350	232.456
No final do exercício	573.570	1.032.349

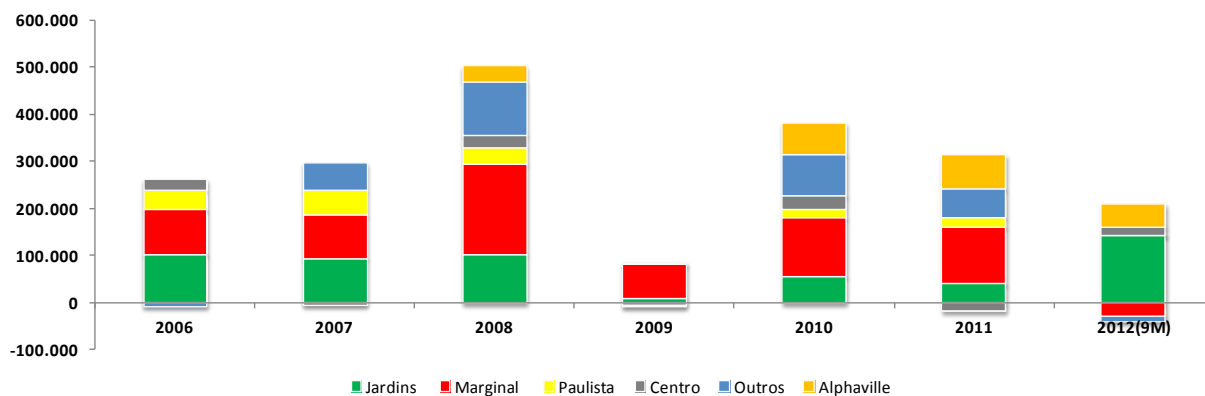
APÊNDICE – NOVA OFERTA SP



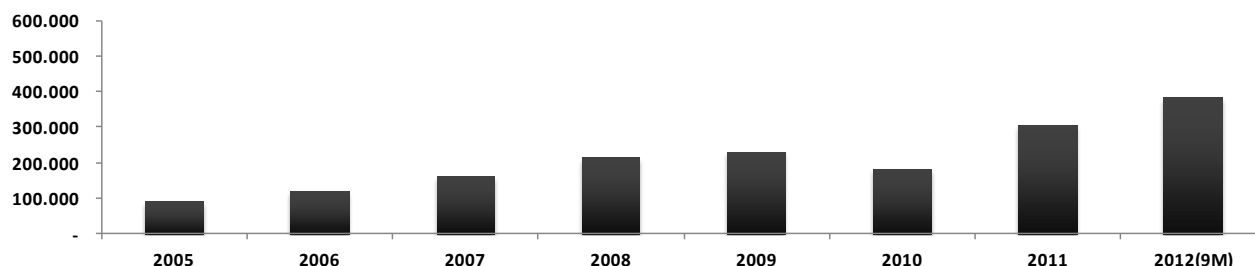
Obs: As áreas de Novo Estoque aqui descritas se referem a áreas que estarão efetivamente vagas quando forem entregues. Esses números estão, portanto, descontados de pré-locações e ocupações próprias. As propriedades da BRPR Cid. Jardim, JK e Panaméica Green Park (PGP) estão também excluídas da soma de Novo Estoque

Fonte: BRPR

São Paulo – Absorção Líquida (m²)



São Paulo - Novo Estoque (m²)



Fonte: CBRE