



BRProperties

Divulgação de Resultados de 2010

Relações com Investidores

Pedro Daltro
CFO e DRI

Leonardo Fernandes
Gerente de RI

Marcos Haertel
Analista de RI

ri@brpr.com.br

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

Teleconferência de Resultado

Português

18 de março de 2011
10h00 horas (Brasília)
09h00 horas (US EST)
Tel: (55 11) 2188-0155
Replay: (55 11) 2188-0155

Inglês

18 de março de 2011
12h00 horas (Brasília)
11h00 horas (US EST)
Tel: (55 11) 2188-0155
US Toll Free: (1 866) 890-2584
Replay: (1 866) 890-2584



ÍNDICE

Destaques do 4T10 e 2010	3
Eventos Subsequentes	4
Comentários da Administração	5
Reavaliação do Portfólio	6
Aquisições Recentes.....	9
Destaques Operacionais	10
Comentários da Administração sobre os Resultados de 2010.....	11
Receita Bruta.....	11
Receita Líquida.....	12
Depreciação	12
Despesas Gerais e Administrativas	12
Despesas de Vacância	13
Resultado Financeiro Líquido	13
Ganho com Valor Justo de Propriedades para Investimento.....	14
Lucro Líquido.....	14
EBITDA Ajustado.....	15
FFO	15
Endividamento e Disponibilidades	16
Indicadores Operacionais.....	18
Administração de Condomínios	18
Vacância do Portfólio.....	19
Locações	20
Investimentos	23
Portfólio.....	24
Projetos em Retrofit	25
Projetos em Desenvolvimento.....	26
Glossário.....	28
Demonstrações de Resultado do Exercício	29
Balanço Patrimonial	30
Fluxo de Caixa	31



A BR PROPERTIES ANUNCIA UMA VALORIZAÇÃO DE 22% NO VALOR DE SEU PORTFÓLIO, DE ACORDO COM A REAVALIAÇÃO EFETUADA PELA CB RICHARD ELLIS

São Paulo, 17 de março de 2011 – A BR Properties S.A. (Bovespa: BRPR3), maior companhia aberta de investimento em imóveis comerciais em área bruta locável do Brasil, anuncia hoje seus resultados referentes ao ano de 2010. Atualmente, a BR Properties possui 93 imóveis comerciais, que totalizam 1.150.799 m² de área bruta locável (ABL), bem como quatro projetos de desenvolvimento que, uma vez completados, adicionarão mais 148.313 m² de ABL para o portfólio. A Companhia também administra edifícios de seu portfólio através de sua subsidiária BRPR A.

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

DESTAQUES DO 4T10 E 2010

- Nossa receita bruta de 2010 totalizou R\$ 223,4 milhões, um aumento de 78% em relação ao ano de 2009, quando a mesma totalizou R\$ 125,7 milhões. A estimativa de receita bruta *pro-forma* totalizou R\$ 369,0 milhões em 2010;
- A Companhia apresentou EBITDA ajustado de R\$ 177,5 milhões ao final de 2010, acréscimo de 89% sobre 2009 e margem EBITDA ajustada de 87%. Em 2010, estimamos um EBITDA ajustado *pro-forma* de R\$ 316,9 milhões com margem de 92%.
- O FFO consolidado excluindo os efeitos da reavaliação do portfólio totalizou no ano R\$ 92,2 milhões, com uma margem FFO de 45%;
- Nossa vacância financeira do portfólio totalizou 8,1% ao término de 2010, comparada a uma taxa de 12,3% ao final do terceiro trimestre de 2010. Já a vacância financeira estabilizada, na qual excluimos os imóveis Ed. Jacarandá, TNU, Ventura II e RB115, registrou uma taxa de 1,5% ao final de 2010;
- Em 29 de dezembro, adquirimos 100% do FII Comercial Progressivo II por R\$ 477 milhões, atingindo mais de R\$ 1,7 bilhão em aquisições após o IPO realizado em Março deste ano, e ultrapassando em 18% o valor total de aquisições previsto para 2010. O volume total investido no ano de 2010 ultrapassou a marca de R\$ 2,0 bilhões, um recorde de investimentos para a Companhia;
- No 4º trimestre do ano, a Companhia contratou aproximadamente R\$ 320,0 milhões de empréstimos de longo prazo atrelados à TR, enquanto no ano de 2010 este número foi de R\$ 864,7 milhões. Este tipo de crédito representa 73% de nossa dívida total;
- Em outubro de 2010, a Companhia realizou uma emissão de bônus perpétuo no exterior, no valor de US\$ 200 milhões, ofertados a investidores institucionais qualificados. O bônus possui direito de recompra ao par após o 5º ano, e pagará juros de 9% ao ano, trimestralmente a partir desta data. Os recursos provenientes poderão ser utilizados tanto para novas aquisições quanto para incremento do capital de giro.



EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 19 de janeiro de 2011, a Companhia acessou o mercado de capitais internacional através da emissão adicional de bônus perpétuos, no valor total de US\$ 85.000.000,00. Assim como a primeira emissão em outubro de 2010, o bônus possui direito de recompra ao par após o 5º ano, e pagará juros de 9% ao ano, trimestralmente.

Em 20 de janeiro de 2011, a Companhia, na qualidade de único quotista do FII Comercial Progressivo II, emitiu Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCIs”) com vencimento em 120 meses. As CCIs foram formalizadas por meio do Instrumento Particular de Emissão Privada de Cédulas de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural (“Escritura”), celebrada entre o Fundo, na qualidade de emissor, e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de instituição custodiante. Adicionalmente, o Fundo celebrou com a Brazilian Securities um Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças (“Contrato de Cessão”) através do qual o Fundo cedeu à Brazilian Securities os créditos imobiliários decorrentes dos contratos de locações dos imóveis de sua propriedade, para fins de viabilizar uma operação de securitização, que se dará com a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”). O fundo receberá pela cessão o valor de R\$235.528.000,35, corrigido pela TR+10,30% a.a, nos termos do Contrato de Cessão. Por fim, para fins de garantir a integral satisfação das obrigações assumidas pelo Fundo no Contrato de Cessão, na Escritura e nas CCIs, a Companhia alienou fiduciariamente à Brazilian Securities a totalidade das quotas de emissão do Fundo de sua titularidade e prestou fiança em favor da Brazilian Securities.

Em 04 de fevereiro de 2011, a Companhia vendeu ao Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário, o Edifício Athenas, encerrando sua participação neste imóvel. O Ed. Athenas está localizado na Rua Dr. Fernandes Coelho, Pinheiros, São Paulo/SP, e o preço da venda foi de R\$ 34,5 milhões. Baseado no faturamento do imóvel em janeiro de 2011, a expectativa de receita bruta para 12 meses é de R\$3,7 milhões.

Em 03 de março de 2011, a Companhia vendeu ao Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário, o Edifício Joaquim Floriano, situado na Rua Joaquim Floriano, na cidade e estado de São Paulo, encerrando sua participação neste imóvel. A venda, que faz parte da estratégia de reciclagem de ativos da Companhia, foi feita pelo valor de R\$ 22,4 milhões. Com base na receita de locações auferida no mês de janeiro de 2011, a expectativa de receita bruta das locações no imóvel para o ano de 2011 é de R\$ 2,07 milhões.



COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A BR Properties tem o prazer de apresentar seus resultados para o ano de 2010. Após um ano transformacional, onde efetuamos a abertura de capital da Companhia na Bolsa de Valores, a BR Properties consolidou sua presença no mercado imobiliário como a maior empresa de investimentos imobiliários em termos de área bruta locável (ABL) própria no Brasil. Após o seu *IPO* em março, a Companhia iniciou um processo de crescimento vertiginoso, onde praticamente dobrou o tamanho de seu portfólio em menos de um ano.

No 4º trimestre de 2010, continuamos fazendo novas aquisições, ao adquirir um portfólio de lojas locadas principalmente à C&A, marcando assim nossa entrada no mercado de lojas de rua e de shopping centers. O portfólio é composto também por quatro escritórios corporativos, sendo três localizados em São Paulo e um em Alphaville. No mesmo período, expandimos nossa presença no segmento de galpões industriais, ao adquirir o galpão industrial Topázio, localizado no condomínio industrial Brazilian Business Park, em Atibaia / SP. Com estas aquisições, ultrapassamos nossa meta de aquisições proposta após a nossa Oferta Pública de Ações em 18%, com um volume de investimento total de R\$ 1,7 bilhão, e aproximadamente 421 mil m² de área bruta locável (ABL).

Nossa receita bruta totalizou R\$ 223,4 milhões em 2010, um aumento de 78% quando comparado ao resultado de 2009, impulsionada principalmente pelas receitas geradas pelos imóveis adquiridos ao decorrer do ano. Utilizando uma estimativa de receita bruta *pro-forma*, ou seja, assumindo que todos os imóveis que foram incluídos no portfólio estivessem gerando receitas desde o início do ano, chegamos a R\$ 369,0 milhões em 2010. Estas estimativas representam um crescimento de 194% comparado ao resultado obtido em 2009, demonstrando o forte potencial de geração de receita da Companhia. Apresentamos EBITDA ajustado de R\$ 177,5 milhões ao final de 2010, um aumento de 89% sobre 2009 e margem EBITDA ajustada de 87%.

Observamos mais uma vez a queda na taxa de vacância estabilizada de nosso portfólio, a qual totalizou 1,5% no final de 2010, comparado a 1,8% obtido no 3T10. Também em função desta dinâmica de mercado, vimos no ano “leasing spreads” reais de 9,1% e 13,6% nas novas locações de escritórios e galpões, respectivamente. No 4T10, vimos também a entrega do edifício RB 115, imóvel que havia sido adquirido em junho de 2010, e que passava por um processo completo de retrofit. Vale ressaltar que, atualmente, o imóvel encontra-se 100% locado.

Em outubro de 2010, acessamos o mercado de dívida internacional ao realizar a emissão de um Bônus Perpétuo, no valor de US\$ 200 milhões. Em janeiro de 2011, aproveitamos o cenário positivo no mercado de dívida e reabrimos o bônus, captando mais US\$ 85 milhões para compor o caixa da Companhia. Utilizaremos os recursos provenientes da emissão de ambas as tranches da dívida perpétua para novas aquisições, mantendo o forte crescimento sem diluição do capital social da Companhia.

Após um ano de expressivos resultados, acreditamos que as perspectivas operacionais para o ano de 2011 continuam excelentes. Além da esperada entrega do Edifício Manchete no final do ano, a Companhia planeja continuar expandindo seu portfólio através de aquisições de imóveis que estejam gerando renda. Continuamos vendo um mercado altamente demandado e com um volume limitado de novo estoque, o que deve contribuir para aumentos reais nas novas renovações dos contratos de locação, bem como taxas de vacância que se manterão baixas ao decorrer do período.



REAVALIAÇÃO DO PORTFÓLIO

No mês de dezembro de 2010, 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 2009, mais os adquiridos pré-IPO, o nosso portfólio teve uma apreciação de 16% no período até dezembro de 2010. Já as propriedades adquiridas após o nosso IPO, realizado em março 2010, tiveram uma apreciação de 27% em relação a seus respectivos valores de aquisição, além de termos registrado uma valorização dos imóveis em desenvolvimento de 71%.

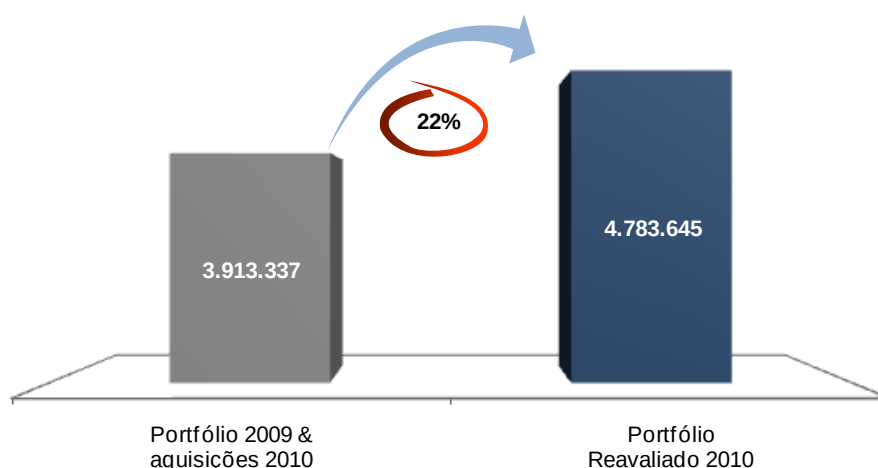
Esta vertiginosa valorização dos imóveis do portfólio deve-se principalmente à ótima qualidade e localização de nossos ativos, a forte demanda por espaços corporativos e industriais nas principais regiões do país, e no caso do varejo, o contínuo crescimento do consumo no Brasil.

Com a avaliação realizada em dezembro de 2010, o valor de mercado do nosso portfólio passa a ser de R\$ 4,78 bilhões, reavaliado a um *yield* de 9,33% ao ano, e resultando em um NAV por ação de R\$ 22,14. Atualmente o preço da ação da Companhia está em R\$ 17,28, o que representa 78% do NAV reavaliado.

NAV por Ação	R\$
Valor do Portfólio Reavaliado	4.783.645
Dívida Líquida	1.694.681
NAV	3.088.964
# ações	139.512
NAV/ação	R\$ 22,14
Valor da Ação (1)	R\$ 17,28
% do NAV	78%

(1) valor da ação em 16 de março de 2010

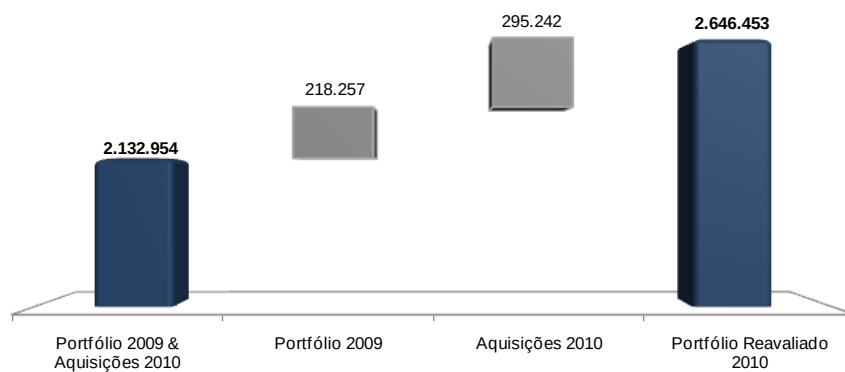
Vale mencionar que, para determinar o *yield* anual, foram consideradas as receitas vigentes dos imóveis e excluídas as propriedades não operacionais (Ed. Manchete).



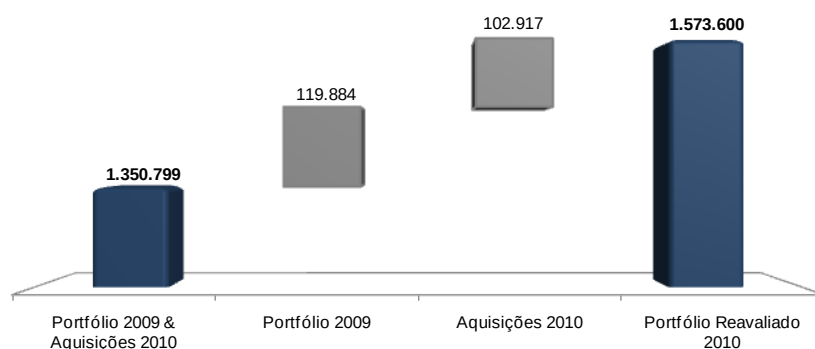
Tipo	Portfólio 2009 & aquisições 2010	Portfólio Reavaliado 2010	2009 x 2010
Escritório	2.132.954	2.646.453	24%
Industrial	1.350.799	1.573.600	16%
Varejo	335.309	402.692	20%
Desenvolvimento	94.275	160.900	71%
Total	3.913.337	4.783.645	22%



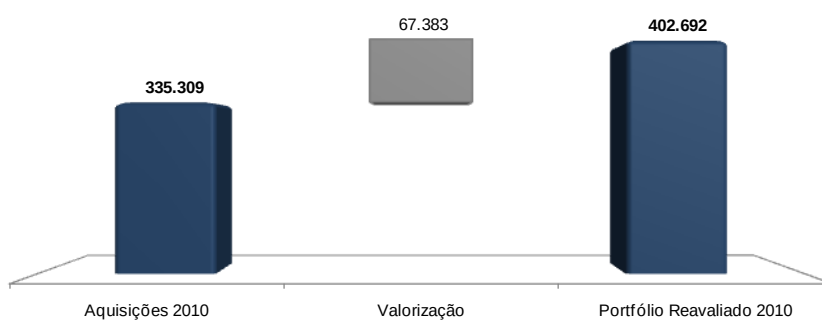
Escritórios



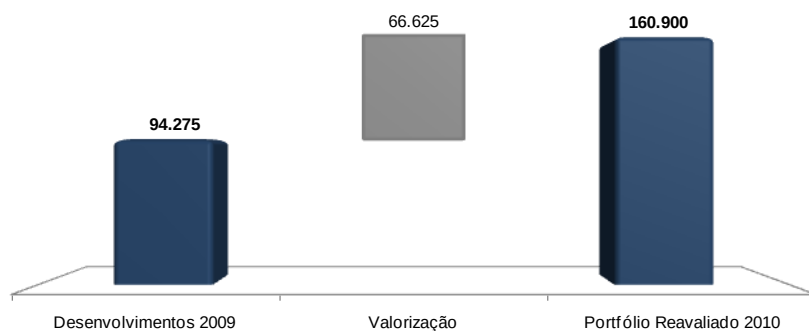
Industriais



Varejo



Desenvolvimento





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, fora 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 10% e 15% 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.



AQUISIÇÕES RECENTES

FII Comercial Progressivo II

No dia 29 de dezembro de 2010, a BR Properties (BRPR3) adquiriu um portfólio de imóveis comerciais composto por 29 lojas de varejo e 4 edifícios de escritórios, pelo valor total de R\$ 477,2 milhões. O portfólio possui um total de 122.146 m² de área bruta locável (ABL), e está 100% locado. Com esta aquisição, a BR Properties marcou a sua entrada no mercado de lojas de rua e de shopping centers, estratégia prevista no plano de negócios original da Companhia. O segmento de varejo é um mercado dinâmico, e passa a ser mais uma frente de aquisições e de crescimento para a BR Properties. As lojas estão localadas principalmente para a C&A, cadeia internacional de lojas de vestuário, e uma das maiores redes de lojas de departamento do Brasil. Vale ressaltar, que esta aquisição pressupõe exclusivamente o gerenciamento da renda provinda de tais propriedades, e não implica uma mudança de foco da Companhia para a compra e administração de shopping centers.

O portfólio de lojas é composto por participações em 29 lojas de varejo distribuídas em 13 estados brasileiros, localizadas em grandes centros comerciais, shoppings centers e comércio de rua. No total, são mais de 100 mil m² de ABL de loja adicionados ao portfólio da Companhia. Esta aquisição marcou também a expansão do portfólio da BR Properties além das regiões Sudeste e Sul, com lojas em todas as regiões do país. Este segmento passou a representar 8% do nosso portfólio total, em termos de ABL. O portfólio é composto também por 4 escritórios corporativos, dos quais os edifícios Cetenco Plaza e Santa Catarina, são parcialmente de propriedade da BR Properties e estão localizados na Av. Paulista, uma das principais regiões de escritórios da cidade de São Paulo, dispondo de 7.472 m² e 4.257 m² de ABL, respectivamente. Os escritórios têm especificações técnicas de primeira qualidade como ar condicionado central, sistema de sprinklers, estacionamentos em subsolo e elevadores inteligentes. A aquisição incluiu também a propriedade integral do escritório central das operações da C&A no Brasil, localizado em Alphaville, e um "call center" localizado no centro de São Paulo, os quais estão 100% locados.

Imóvel	Tipo	Cidade	Estado	Inquilinos	#	Área (m ²)	% Imóvel	Vacância %	Estimativa CBRE p/ região
Portfólio C&A	Varejo	n/a	n/a	C&A / outros	28	98.714	100%	0%	n/a
Paço do Ouvidor	Varejo	Rio de Janeiro	RJ	Múltiplos	1	2.171	51%	0%	n/a
Alphaville - Araguaia	Escritório	Barueri	SP	C&A corporativo	1	8.084	100%	0%	R\$30 - R\$60/m ²
Ed. Cetenco Plaza	Escritório	São Paulo	SP	Múltiplos	1	7.472	23%	0%	R\$75 - R\$110/m ²
Ed. Santa Catarina	Escritório	São Paulo	SP	Múltiplos	1	4.257	27%	0%	R\$75 - R\$110/m ²
Call Center Conexão	Escritório	São Paulo	SP	Conexão	1	1.448	100%	0%	R\$14 - R\$27/m ²
					33	122.146			

Portfólio C&A



Paço do Ouvidor



Ed. Cetenco



Ed. Santa Catarina





DESTAQUES OPERACIONAIS

Destaques Operacionais	4T10	4T09	var %	2010	2009	var %
ABL Portfólio Atual (m²)	1.159.756	613.499	89%	1.159.756	613.499	89%
- Escritórios (m²)	298.003	172.995	72%	298.003	172.995	72%
- Galpões (m²)	760.868	440.504	73%	760.868	440.504	73%
- Varejo (m²)	100.885	-	n/a	100.885	-	n/a
ABL Imóveis em Desenvolvimento	148.313	150.473	-1%	148.313	150.473	-1%
- Escritórios (m²)	23.313	25.473	-8%	23.313	25.473	-8%
- Galpões (m²)	125.000	125.000	0%	125.000	125.000	0%
Vacância Financeira	8,1%	6,9%	17%	8,1%	6,9%	17%
Vacância Financeira (Portfólio estabilizado)	1,5%	6,9%	-78%	1,5%	6,9%	-78%
Vacância Física	3,8%	7,4%	-49%	3,8%	7,4%	-49%
Vacância Física (Portfólio estabilizado)	1,6%	7,4%	-79%	1,6%	7,4%	-79%
Leasing Spread (Revisões) - Escritórios	7,6%	-0,8%	n/a	12,8%	-0,4%	n/a
Leasing Spread (Revisões) - Galpões	0,0%	13,7%	-100%	7,1%	3,9%	83%
Leasing Spread (Revisões) - Varejo	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Área Revisões - Escritórios (m²)	331	4.064	-92%	3.820	12.887	-70%
Área Revisões - Galpões (m²)	-	8.640	-100%	17.899	13.604	32%
Área Revisões - Varejo (m²)	-	-	0%	-	-	0%
Leasing Spread (Novas Locações) - Escritórios	10,1%	13,7%	-26%	9,1%	1,8%	414%
Leasing Spread (Novas Locações) - Galpões	0,0%	6,8%	-100%	13,6%	-12,3%	n/a
Leasing Spread (Novas Locações) - Varejo	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Área Novas Locações - Escritórios (m²)	20.805	2.054	913%	45.760	14.638	213%
Área Novas Locações - Galpões (m²)	-	7.147	-100%	26.919	17.962	50%
Área Novas Locações - Varejo (m²)	-	-	0%	-	-	0%

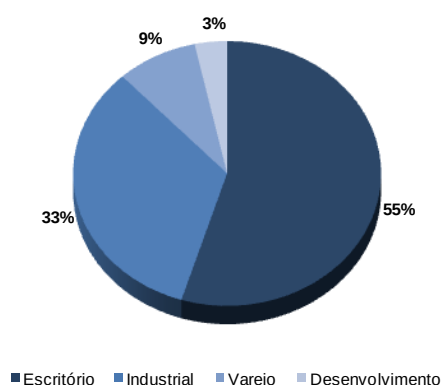
* leasing spreads são líquidos de inflação

Performance da Ação (BRPR3)	4T10	4T09	var %	2010	2009	var %
Número total de ações *	139.511.953	81.607.272	71%	139.511.953	81.607.272	71%
Free Float (%)	99%	n/a	n/a	99%	n/a	n/a
Preço da ação (média do período)	17,46	n/a	n/a	14,36	n/a	n/a
Preço da ação (final do período)	18,16	n/a	n/a	18,16	n/a	n/a
Market Cap final do período (R\$ milhões)	2.533,5	n/a	n/a	2.533,5	n/a	n/a
Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)	12,73	n/a	n/a	7,38	n/a	n/a
Volume de ações médio diário	721.413	n/a	n/a	486.667	n/a	n/a
Número de negociações médio diário	457	n/a	n/a	240	n/a	n/a

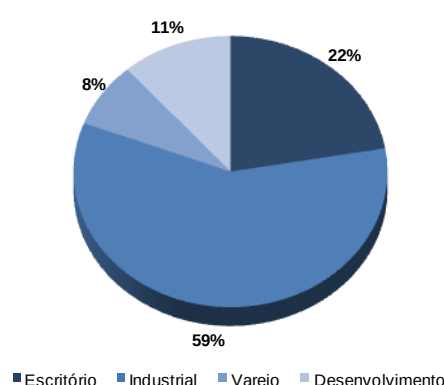
* a Companhia teve suas ações negociadas a partir de março de 2010

COMPOSIÇÃO DO PORTFÓLIO

Valor do Portfólio



Área Bruta Locável





COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE OS RESULTADOS DE 2010

Com o intuito de refletir o real efeito dos imóveis adquiridos no decorrer do ano sobre nossas demonstrações financeiras do ano de 2010, estimamos até o nível do EBITDA ajustado o efeito das receitas destes mesmos imóveis caso figurassem em nosso portfólio no período “cheio”, ou seja, gerando receitas desde o início dos respectivos períodos – *pro-forma*. O gráfico abaixo ilustra os ganhos de receita “cheia” dos imóveis – sem nenhuma modificação na taxa real de vacância. Vale ressaltar que tais resultados foram estimados pela Companhia, portanto não foram revisados nem auditados por nossos auditores independentes.

Receita Bruta

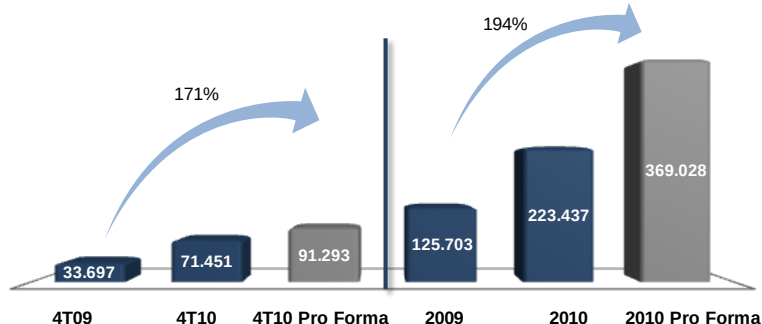
Nossa receita bruta ao final de 2010 totalizou R\$ 223,4 milhões, correspondente a um aumento de 78%, em relação ao término de 2009, em que nossa receita bruta foi de R\$ 125,7 milhões. O aumento significativo da nossa receita decorreu da inclusão de mais de 50 novos imóveis ao nosso portfólio, adquiridos no decorrer de 2010.

De nossa receita bruta de 2010:

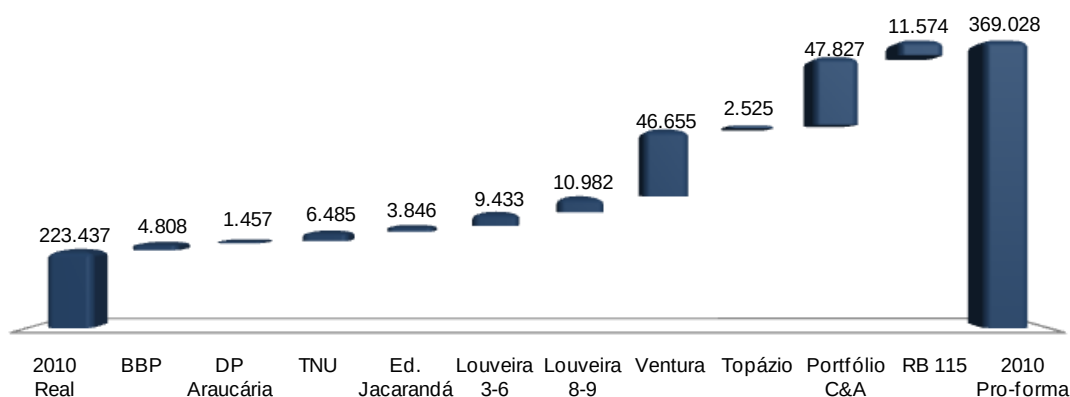
- 42,7%, ou R\$ 95,3 milhões foram resultado de locações de escritórios de nosso portfólio;
- 51,3%, ou R\$ 114,6 milhões vieram da locação de galpões industriais;
- 0,1% ou R\$ 0,3 milhão vieram da receita de varejo;
- 1,6% ou R\$ 3,6 milhões resultado da receita de serviços;
- 4,3% ou R\$ 9,6 milhões são resultados da linearização da receita.

Ao término de 2010, nossa receita bruta *pro-forma* totalizou R\$ 369,0 milhões.

Evolução da Receita Bruta (R\$ mil)



Adicional de Receita Bruta *Pro-forma* 2010 (R\$ mil)



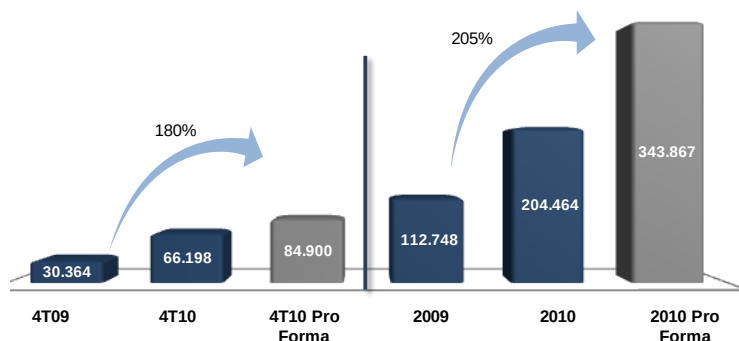


Receita Líquida

Registramos receita operacional líquida de R\$ 204,5 milhões, que corresponde a um aumento de 81%, em relação ao término de 2009, em que nossa receita líquida totalizou R\$ 112,7 milhões.

Ao final de 2010, nossa receita operacional líquida *pro-forma* totalizou R\$ 343,9 milhões.

Evolução da Receita Líquida (R\$ mil)



Depreciação

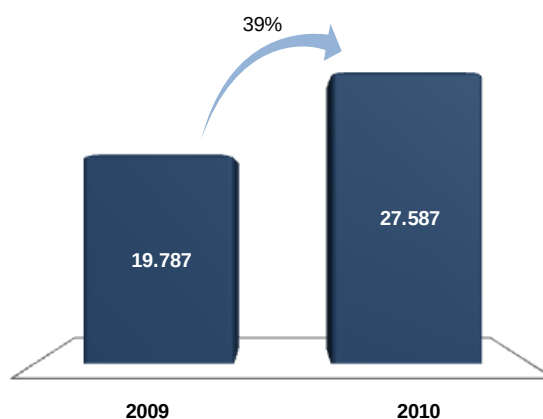
Atendendo aos pronunciamentos contábeis no que diz respeito à atribuição de valor justo às propriedades para investimento, o custo de depreciação contábil dos imóveis em nosso portfólio, que tramitava pela DRE, deixa de existir, sendo o ajuste feito única e exclusivamente através de reavaliação patrimonial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

Despesas Gerais e Administrativas (ex-vacância)

Registramos despesas gerais e administrativas, excluindo despesas com vacância, no montante de R\$ 27,6 milhões, enquanto no ano de 2009, essas despesas totalizavam R\$ 19,8 milhões, um aumento de 39%.

Este aumento é explicado principalmente pelo aumento nas despesas com pessoal, incluindo a alocação de funcionários que administram os condomínios de imóveis no nosso portfólio diretamente na subsidiária BRPR A; tais funcionários anteriormente tinham seus salários alocados diretamente nos condomínios que administravam. Vale ressaltar que as despesas de salários de tais funcionários serão reembolsadas pelos condomínios, e terão um efeito líquido nulo no resultado consolidado da Companhia.

Evolução do G&A (R\$ mil)





Despesas de Vacância

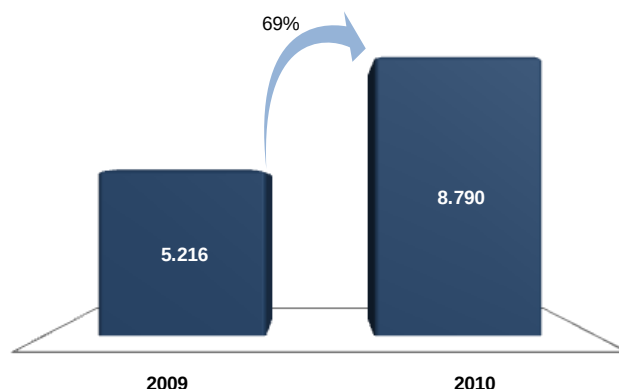
Nossa despesa de vacância decorre da obrigação imposta ao proprietário do imóvel de pagar o rateio dos custos, como taxa de administração imobiliária, impostos, prêmio de seguro e outras despesas extraordinárias de condomínio, caso haja áreas vagas na propriedade.

Em 2010, registramos despesas de vacância no montante de R\$ 8,8 milhões, enquanto em 2009, essas despesas foram de R\$ 5,2 milhões, ou seja, um aumento de 69% no período.

Estas despesas referem-se mais especificamente aos imóveis adquiridos vagos ao longo do ano, e cujas locações estão em curso:

(i) Ed. Ventura II – encontra-se aproximadamente 80% locado; (ii) TNU – após a conclusão do *retrofit* em novembro de 2010, o imóvel encontra-se atualmente 80% locado; (iii) CBOP Ed. Jacarandá – apresenta uma vacância de aproximadamente 30%.

Evolução das Despesas de Vacância (R\$ mil)

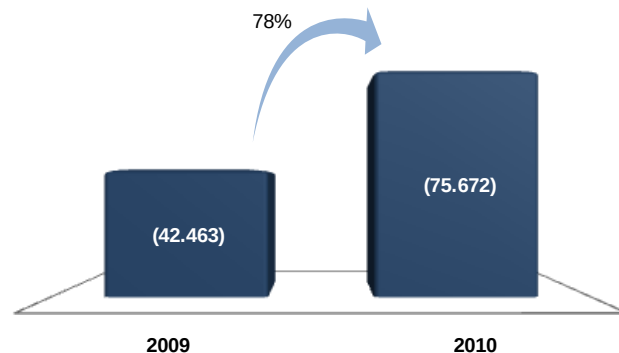


Resultado Financeiro Líquido

Em 2010, nossas despesas financeiras líquidas no totalizaram R\$ 75,7 milhões, o que corresponde a um aumento de 78%, em relação a 2009, em que nosso resultado financeiro apresentou despesa líquida de R\$ 42,5 milhões.

No período do 4T10, tomamos novas dívidas referentes às aquisições dos imóveis RB 115, Ed. Manchete e Ed. Jacarandá.

Resultado Financeiro Líquido (R\$ mil)

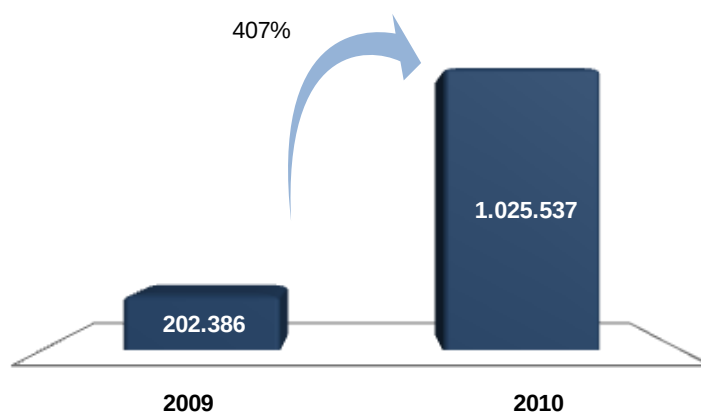




Ganho com Valor Justo de Propriedades para Investimento

Apuramos um ganho de R\$ 1,0 bilhão com a reavaliação a valor justo do nosso portfólio de imóveis em 2010, comparado a um ganho de R\$ 202 milhões em 2009. O crescimento se deve ao aumento expressivo na base de imóveis após as aquisições de 2010, bem como a dinâmica favorável de mercado, onde vimos aumentos significativos na demanda e consequentemente nos valores de aluguéis de nossos imóveis.

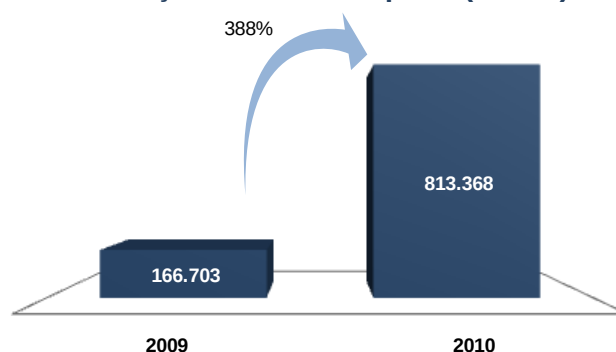
Prezando a idoneidade na avaliação de seus ativos, a Companhia contrata uma avaliação de terceiros para apurar o valor justo dos seus imóveis ao final de cada ano. Para mais informações sobre a metodologia de análise utilizada, favor referir à seção “Reavaliação do Portfólio”, na página 6 deste documento.



Lucro Líquido

Em decorrência dos fatores descritos, tivemos um lucro líquido de R\$ 813,4 milhões em 2010, um aumento de 388% em comparação aos R\$ 166,7 milhões registrados em 2009.

Evolução do Lucro Líquido (R\$ mil)



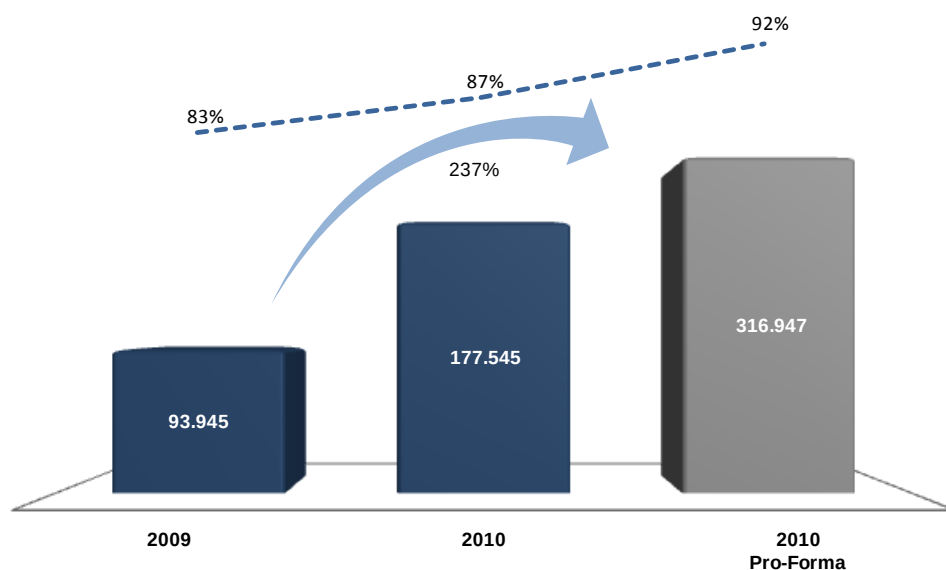


EBITDA Ajustado

Registramos um crescimento no EBITDA ajustado de 89%, no período de 2010, passando de R\$ 93,9 milhões em 2009 para R\$ 177,5 milhões em 2010. Nossa margem EBITDA ajustada foi de 87% ao término do ano. Os ajustes feitos ao EBITDA foram: (i) a exclusão de custos decorrentes do programa de opções da Companhia no valor de R\$ 0,7 milhão; e (ii) as despesas de vacância não recorrentes no período.

Nosso EBITDA ajustado *pro-forma* de 2010 totalizou R\$ 316,9 milhões, um acréscimo de 79% em relação ao EBITDA ajustado do mesmo ano, e 237% acima do registrado em 2009. Para estimar o EBITDA ajustado *pro-forma*, foi considerado que as despesas operacionais de 2010 permaneceriam iguais, uma vez que não incorreríamos mais despesas operacionais com a adição de tais imóveis no portfólio. Em 2010, nossa margem EBITDA ajustada *pro-forma* alcançou os 92%, 5 p.p. acima da margem EBITDA ajustada demonstrada no período, em virtude do ganho de escala com as aquisições feitas no ano.

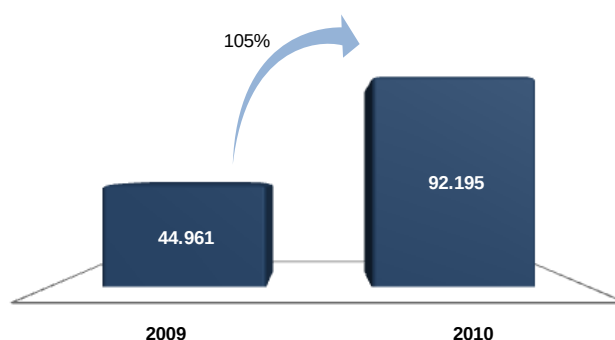
Evolução do EBITDA Ajustado e Margem (R\$ mil)



FFO

Registramos um FFO consolidado de R\$ 92,2 milhões em 2010 comparado a R\$ 45,0 milhões em 2009. Para este cálculo, desconsideramos os efeitos do ganho com valor justo de propriedade para investimento, e o respectivo impacto no IR e CSLL.

Evolução do FFO (R\$ mil)





Endividamento e Disponibilidades

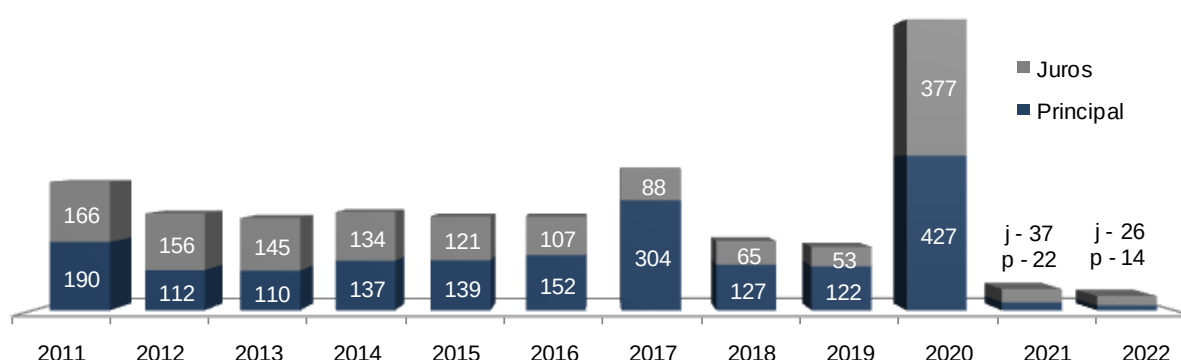
Nosso endividamento bruto, representado por empréstimos e financiamentos tomados para a aquisição de nossos imóveis, totalizou R\$ 1.847,5 milhões ao final de 2010, um aumento de R\$ 1.211,0 milhões se comparado a posição ao final de 2009. A nossa dívida líquida aumentou em R\$ 1.114,2 milhões em relação a 2009, totalizando R\$ 1.694,7 milhões. Estes aumentos são explicados principalmente pelos dispêndios de caixa utilizados na aquisição de novos imóveis, e pelos novos empréstimos contratados para aquisições efetuadas ao decorrer de 2010.

Endividamento Líquido	2010	2009
Disponibilidades	232.456	89.373
Empréstimos e Financiamentos	1.847.523	636.541
Obrigações por Aquisição de Propriedades para Investimento	79.615	33.265
Dívida Líquida	1.694.682	580.433
Dívida Líquida / EBITDA Ajustado Anualizado	9,5x	4,9x
Dívida Líquida / EBITDA Pro-Forma Anualizado	5,3x	3,0x
EBITDA Ajustado / Despesa Financeira Líquida	2,3x	2,0x
Duração média (anos)	5,3*	5,5

* Considerando amortização do perpétuo 10 anos após sua emissão

A variação do nosso endividamento em relação ao último trimestre é essencialmente explicada pela tomada de novas dívidas, referentes às aquisições dos imóveis RB 115, Ed. Manchete e Ed. Jacarandá. No período, tomamos também uma dívida de curto prazo totalizando R\$ 100,0 milhões para a aquisição do FII Comercial Progressivo II. Vale ressaltar que esta dívida foi integralmente paga utilizando o caixa da Companhia em janeiro de 2010.

Cronograma de Serviço da Dívida (R\$ milhões)



Disponibilidades

Nossas disponibilidades totalizavam R\$ 232,5 milhões no final de 2010, um decréscimo de R\$ 143,1 milhões comparado a 2009. Ao término de 2010, a rentabilidade média das nossas aplicações esteve em 100,9 % do CDI.

Disponibilidades	2010	2009
Disponibilidades	232.456	89.373
Remuneração de aplicação média (% CDI)	100,90%	99,4%

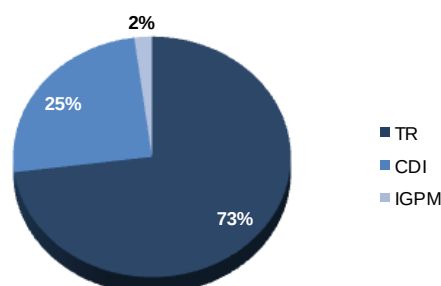


Empréstimos e Financiamentos

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

Aproximadamente 73% da nossa dívida está atrelada à Taxa Referencial – TR. Acreditamos que esta estrutura de financiamento permite que financie nossas aquisições de forma mais competitiva frente a outras alternativas de mercado.

Índices de Reajuste da Dívida



Financiamento para Aquisição	Instituição	Índice	Cupom	Prazo	Vencimento	Saldo 4T10	Saldo 3T10
Icomap	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	8,84%	120 meses	16/04/17	11.093	11.036
BP Itapevi	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	29.158	29.670
Piraporinha	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	11.215	11.411
Jundiaí	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	44.522	45.304
Alphaville	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	19.625	19.970
Panamérica Park	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	25/05/17	41.142	41.503
Plaza Centenário	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	25/05/17	5.358	5.457
Henrique Schaumann	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/10/17	29.496	29.660
Bolsa RJ	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	11.512	11.762
Galpão Ind. Araucária	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	10.335	10.559
Glória	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/07/17	22.468	22.712
Joaquim Floriano	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	9.175	9.241
Paulista Park	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	2.054	2.063
Paulista Plaza	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	7.912	7.947
Isabela	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	2.375	2.392
Olympic	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	4.169	4.187
Midas	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	2.992	3.014
Network	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	704	709
Number One	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	1.859	1.868
Berrini	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	1.135	1.143
Celebration	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	17.662	17.789
Athenas	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	13.966	14.088
Raja Hills	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	13.861	13.973
Ed. Comercial Indaiatuba	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	26.068	26.279
Sylvio Fraga	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	16.629	16.763
MV9	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	22.415	22.596
Galpão Industrial Paraná	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	15.609	17.404
Jandira I & II	Itaú BBA/ Unibanco	CDI	1,28%	120 meses	17/08/17	33.520	34.016
Ed. Vargas	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/09/17	12.234	12.487
São Pedro	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/09/17	10.259	10.396
São José & Santo Antônio	Brazilian Finance	IGPM	6,00%	120 meses	17/01/18	26.851	26.373
Souza Aranha	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	155 meses	17/01/21	4.172	4.221
Cond. Ind. São José dos Campos	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/01/18	25.514	26.210
Cond. Ind. Itapevi	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	08/04/18	12.154	12.334
DP Louveira I & II	Santander	TR	10,50%	116 meses	04/08/19	115.106	112.039
Galpão Ind. Sorocaba	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	156 meses	04/09/21	8.745	8.841
BBP	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,00%	144 meses	07/07/22	81.483	81.326
CD Castelo	Bradesco	TR	11,00%	99 meses	27/02/18	36.740	37.506
TNU	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,00%	144 meses	07/07/22	63.763	63.640
Alexandre Dumas	Santander	TR	10,50%	120 meses	05/03/20	15.498	15.723
DP Araucária	Santander	TR	10,50%	120 meses	13/04/20	38.920	39.458
Ouvidor 107	Bradesco	TR	10,50%	120 meses	12/05/20	19.483	19.754
DP Louveira 3, 4, 5, 6	Santander	TR	10,00%	120 meses	13/06/20	106.742	108.218
DP Louveira 8, 9	Bradesco	TR	10,50%	120 meses	12/09/20	92.902	94.369
Ventura Corporate Towers II *	Itaú BBA	CDI	2,00%	90 dias	12/11/10	-	228.142
RB 115, Ed. Jacarandá, Manchete	Santander	TR	10,30%	120 meses	16/12/20	320.763	-
Empréstimo Ponte p/ Cap. de Giro	Bradesco	CDI	117,00%	1 mês	28/01/11	100.505	-
Subtotal Dívida Local						1.519.863	1.335.555
Bônus Perpétuo **		CDI	115,60%	Perpétuo	-	327.661	
Total						1.847.524	1.335.555

* dívida integralmente liquidada em 12/11/2010

** Índice CDI refere-se ao SWAP realizado em 08/10/10 com vencimento em 07/10/15



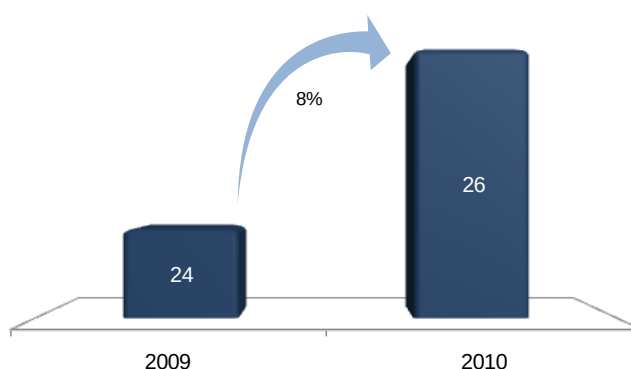
INDICADORES OPERACIONAIS

Administração de Propriedades

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

Propriedades Administradas

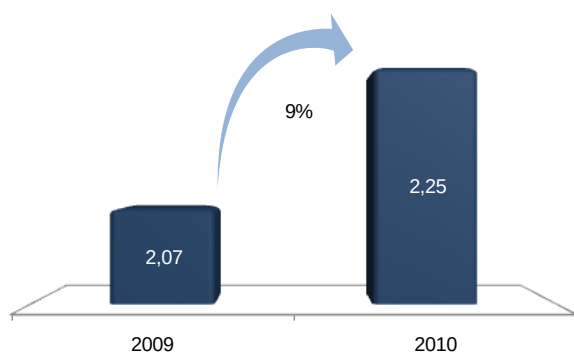
Houve um aumento no número de propriedades administradas pela BR Properties. Entre os períodos de 2009 e 2010, dois novos edifícios passaram a ser administrados por nossa subsidiária BRPR A, passando o total sob administração de 24 para 26.



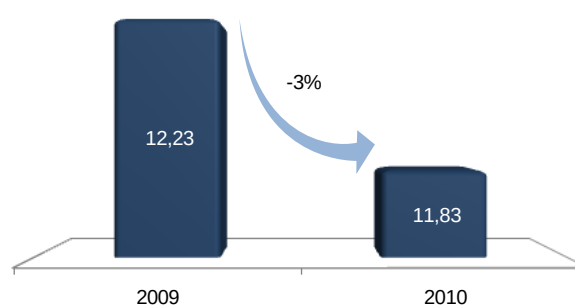
Custos de Operação

Ao término de 2010, observamos um aumento nos custos de operação para nossos galpões administrados, devido aos efeitos da incidência de maiores custos associados à mão de obra. Já a redução no custo médio dos nossos escritórios administrados deve-se principalmente a ganhos de escala, dado o crescimento do nosso portfólio, e a eficiência operacional que conseguimos implementar através de nossa administração proativa.

Custos de Operação Galpões Administrados (R\$ / m²)



Custos de Operação Escritórios Administrados (R\$ / m²)

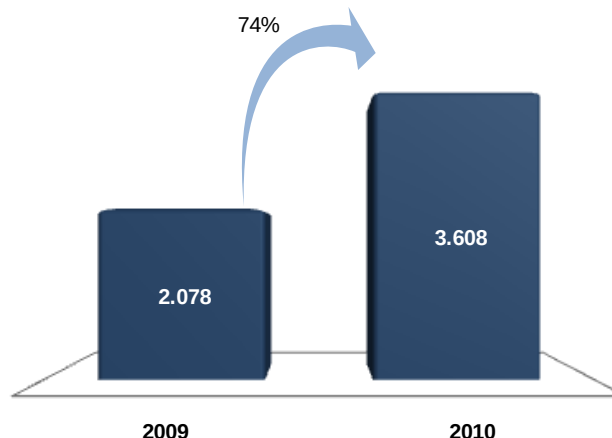




Receitas BRPR A

Ao término de 2010, a BRPR A obteve receita de R\$ 3,6 milhões, ou 1,5% da receita bruta consolidada obtida pela BR Properties. O resultado representou um aumento de 74% em relação ao ano anterior, no qual a receita da BRPR A registrou R\$ 2,1 milhões.

Evolução Receita BRPR A (R\$ mil)

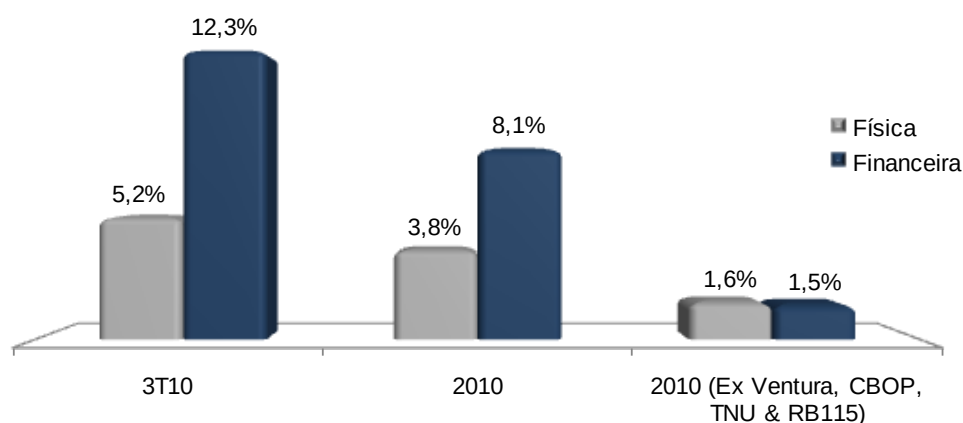


Vacância do Portfólio

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

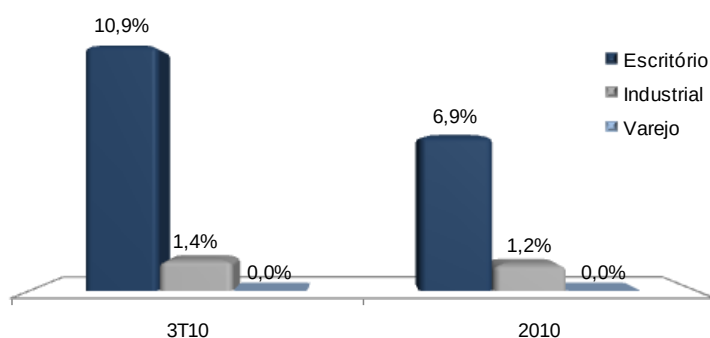
Ao final do 4T10, nossa vacância financeira foi de 8,1%, uma queda de 30% em relação à taxa registrada no trimestre anterior. Para este cálculo, não foram levadas em consideração as áreas vagas do Ed. Manchete, pois este imóvel encontrava-se em processo de *retrofit* ao final de 2010, e, portanto, não tinha condições para ocupação e nem potencial de geração de receita.

Evolução da Vacância





Vacância por Segmento



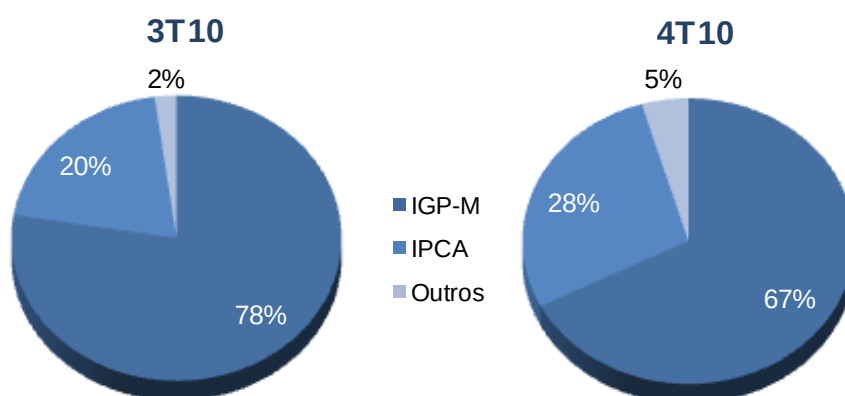
Vacância por Imóvel - 2010

Imóvel	Tipo	Financeira	Física
Ventura Towers	Escritório	2,6%	0,9%
CBOP - Ed. Jacarandá	Escritório	1,8%	0,5%
RB115	Escritório	1,2%	0,4%
TNU	Escritório	0,9%	0,4%
Santa Catarina	Escritório	0,2%	0,1%
Raja Hills	Escritório	0,1%	0,0%
Number One	Escritório	0,0%	0,0%
Total Escritório		6,9%	2,3%
DP Louveira 9	Industrial	0,4%	0,7%
BP Jundiaí	Industrial	0,1%	0,2%
Piraporinha	Industrial	0,7%	0,6%
Total Industrial		1,2%	1,5%
Total Portfólio		8,1%	3,8%

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 relocação dos imóveis com antecedência.

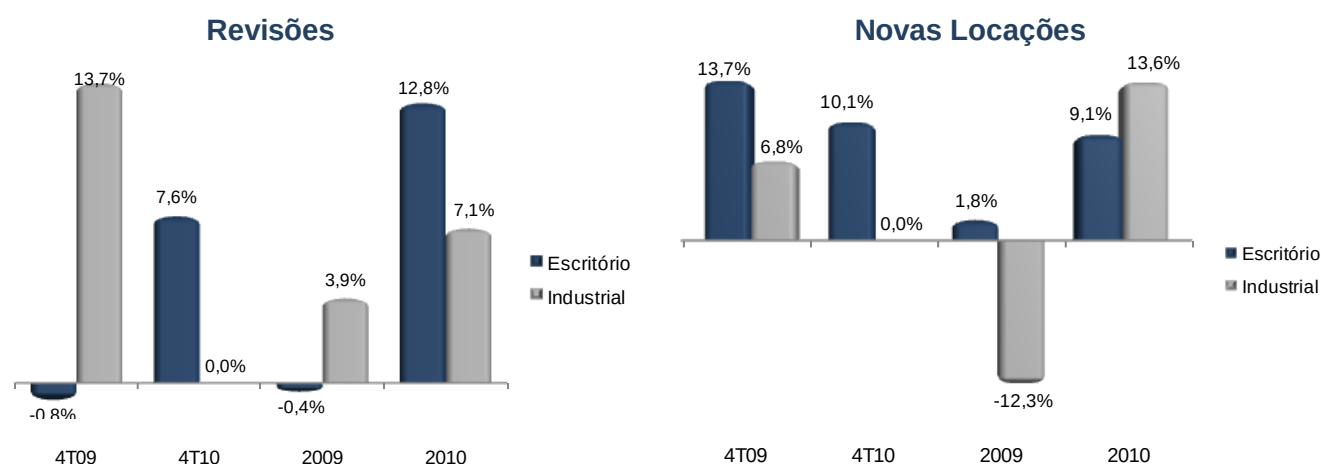
Índices de Reajuste de Aluguéis





Leasing Spread

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.

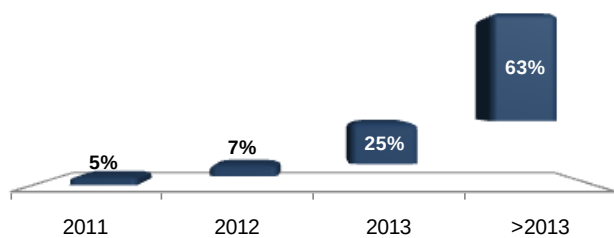


Leasing Spread	4T10	4T09	var %	2010	2009	var %
Leasing Spread (Revisões) - Escritórios	7,6%	-0,8%	n/a	12,8%	-0,4%	n/a
Leasing Spread (Revisões) - Galpões	0,0%	13,7%	-100%	7,1%	3,9%	83%
Leasing Spread (Revisões) - Varejo	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Área Revisões - Escritórios (m²)	331	4.064	-92%	3.820	12.887	-70%
Área Revisões - Galpões (m²)	-	8.640	-100%	17.899	13.604	32%
Área Revisões - Varejo (m²)	-	-	0%	-	-	n/a
Leasing Spread (Novas Locações) - Escritórios	10,1%	13,7%	-26%	9,1%	1,8%	414%
Leasing Spread (Novas Locações) - Galpões	0,0%	6,8%	-100%	13,6%	-12,3%	n/a
Leasing Spread (Novas Locações) - Varejo	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Área Novas Locações - Escritórios (m²)	20.805	2.054	913%	45.760	14.638	213%
Área Novas Locações - Galpões (m²)	-	7.147	-100%	26.919	17.962	50%
Área Novas Locações - Retail (m²)	-	-	0%	-	-	n/a

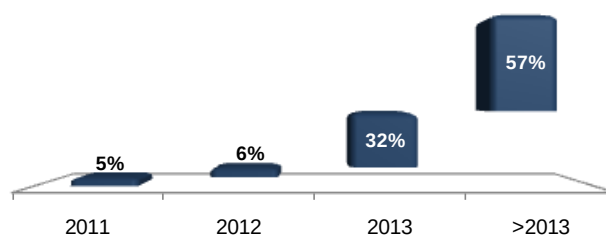


Cronograma de Vencimento dos Contratos de Locação

Receita (%)

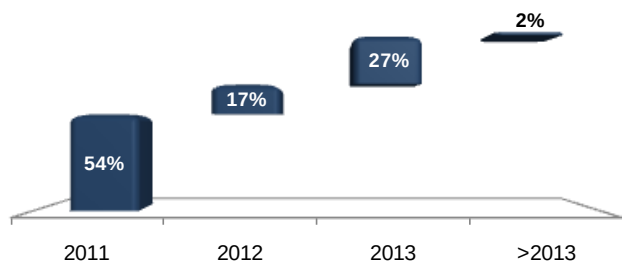


Área Bruta Locável (%)

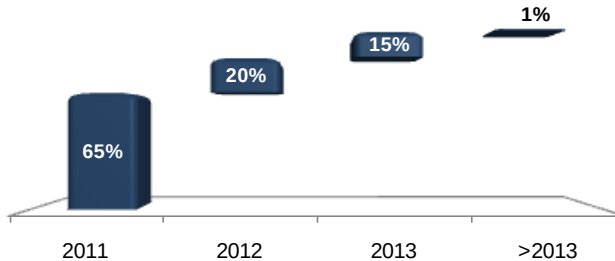


Cronograma de Revisional a cada 3 anos de aniversário dos contratos de locação

Receita (%)



Área Bruta Locável (%)



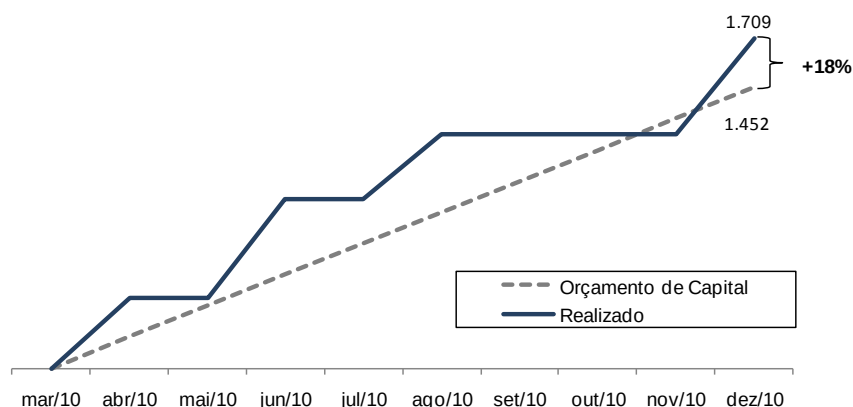


INVESTIMENTOS

Pretendemos manter o forte ritmo de crescimento do nosso portfólio demonstrado em 2010, aproveitando o cenário favorável da economia brasileira, e principalmente, o fragmentado setor de imóveis comerciais do país. Para isso contamos com uma área especializada em investimentos, que tem como atribuição única e primordial a prospecção, análise e aquisição de novas propriedades, permitindo dedicação integral à identificação e avaliação de oportunidades de investimentos. Nosso pipeline de negócios em discussão atualmente representa mais de R\$ 1,5 bilhão de oportunidades de aquisições.

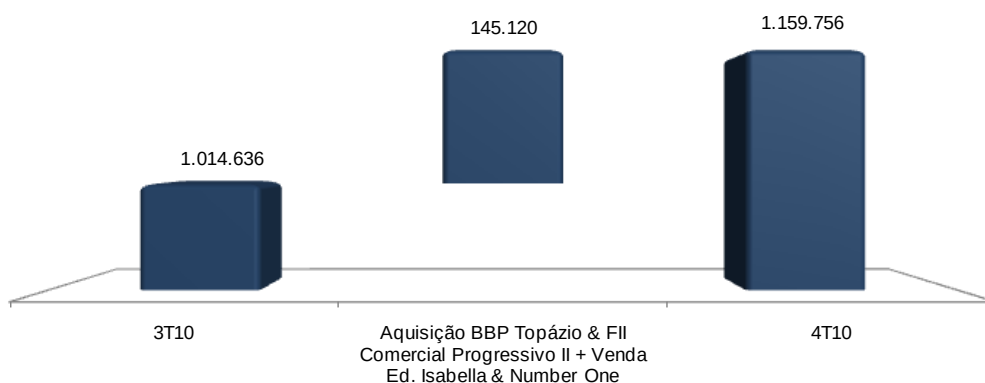
Com a aquisição da totalidade do FII Comercial Progressivo II, investimos mais de R\$ 1,7 bilhão após o IPO realizado em Março deste ano, e superando em 18% o valor total de aquisições previsto para 2010. O volume total investido no ano de 2010 ultrapassou a marca de R\$ 2,0 bilhões, um recorde de investimentos para a Companhia, o que comprova a nossa agilidade de negociação e fechamento de transações, nossa capacidade de aplicação de capital e elaboração de complexas estruturas de financiamento visando a ampliação do nosso portfólio em condições atrativas.

Aquisições Pós-IPO (R\$ milhões)



O gráfico abaixo apresenta a evolução de crescimento de nosso portfólio em termos de ABL. Com a aquisição do FII Comercial Progressivo II, a BR Properties continua seu processo de consolidação no mercado como a principal empresa de imóveis comerciais do país, com aproximadamente 1,2 milhões de m² de ABL.

Expansão da Área do Portfólio no 4T10





PORTFÓLIO

Atualmente possuímos 93 imóveis, localizados principalmente nas regiões metropolitanas do país, que em conjunto, totalizam 1.150.799 m². Nosso portfólio é bastante diversificado em termos de localização e perfil do usuário, o que acreditamos mitigar os riscos operacionais e financeiros aos quais estamos expostos. Pretendemos expandir nossas atividades focando as 3 classes de ativos alvo da Companhia: escritórios, galpões industriais e de logística e lojas de varejo, tanto através da aquisição de imóveis prontos, como a incorporação de imóveis com características compatíveis com nossas metas de rentabilidade.

Propriedade	Tipo	Cidade	Estado	Data Aquisição	# de Imóveis	ABL (m²)	Aluguel/m² médio	Participação
Plaza Centenário	Escritório	Curitiba	PR	25/05/07	1	3.366	R\$ 28,75	100%
Panamérica Park	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	4	18.667	R\$ 37,80	100%
Glória	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	17/07/07	1	7.843	R\$ 47,60	100%
Alphaville	Escritório	Barueri	SP	31/07/07	1	9.292	R\$ 38,60	100%
Bolsa RJ	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	27/08/07	1	3.224	R\$ 81,95	21%
Berrini	Escritório	São Paulo	SP	31/08/07	1	331	R\$ 64,95	4%
Midas	Escritório	São Paulo	SP	31/08/07	1	1.200	R\$ 45,74	23%
Network Empresarial	Escritório	São Paulo	SP	31/08/07	1	231	R\$ 56,40	4%
Number One	Escritório	São Paulo	SP	31/08/07	1	629	R\$ 55,79	24%
Olympic Tower	Escritório	São Paulo	SP	31/08/07	1	1.795	R\$ 55,78	33%
Paulista Park	Escritório	São Paulo	SP	31/08/07	1	784	R\$ 55,59	25%
Paulista Plaza	Escritório	São Paulo	SP	31/08/07	1	2.577	R\$ 56,31	34%
Celebration	Escritório	São Paulo	SP	03/09/07	1	5.590	R\$ 66,66	100%
Icomap	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	12/09/07	1	8.695	R\$ 33,71	100%
São Pedro	Escritório	São Paulo	SP	28/09/07	1	3.575	R\$ 54,16	100%
Vargas	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	28/09/07	1	11.413	R\$ 33,80	100%
Henrique Schaumann	Escritório	São Paulo	SP	14/11/07	1	14.125	R\$ 39,94	100%
Raja Hills	Escritório	Belo Horizonte	MG	20/12/07	1	7.166	R\$ 37,02	70%
MV9	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	20/12/07	1	12.300	R\$ 30,63	100%
Ed. Comercial Indaiatuba	Escritório	Indaiatuba	SP	20/12/07	1	11.335	R\$ 20,40	100%
Sylvio Fraga	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	20/12/07	1	2.153	R\$ 125,91	85%
Santo Antônio	Escritório	São Paulo	SP	17/01/08	1	4.448	R\$ 45,01	100%
São José	Escritório	São Paulo	SP	17/01/08	1	4.997	R\$ 43,62	100%
Souza Aranha	Escritório	São Paulo	SP	31/01/08	1	2.091	R\$ 70,80	100%
Alexandre Dumas	Escritório	São Paulo	SP	03/12/09	1	6.889	R\$ 51,00	100%
Ouvidor 107	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	10/12/09	1	6.284	R\$ 69,43	100%
TNU	Escritório	São Paulo	SP	16/03/10	1	25.555	R\$ 60,03	100%
CBOP - Ed. Jacarandá	Escritório	Barueri	SP	12/04/10	1	31.954	R\$ 56,10	100%
RB 115	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	02/06/10	1	11.345	R\$ 95,58	90%
Ed. Manchete	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	30/06/10	1	26.439	R\$ 120,00	100%
Ventura Towers II	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	12/08/10	1	21.493	R\$ 142,32	41%
Ed. Santa Catarina	Escritório	São Paulo	SP	29/12/10	1	4.257	R\$ 89,73	26%
Cetenco Plaza	Escritório	São Paulo	SP	29/12/10	1	7.472	R\$ 67,01	23%
Alphaville - Araguaia	Escritório	Barueri	SP	29/12/10	1	8.084	R\$ 33,00	100%
Call Center Conexão	Escritório	São Paulo	SP	29/12/10	1	1.448	R\$ 15,84	100%
Sub-total Escritório					38	289.045	R\$ 63,43	89%
BP Jundiá	Industrial	Jundiá	SP	31/07/07	1	53.343	R\$ 14,45	100%
BP Itapevi	Industrial	Itapevi	SP	31/07/07	1	33.526	R\$ 15,01	100%
Jandira I (Vetco)	Industrial	Barueri	SP	31/07/07	1	16.314	R\$ 41,60	100%
Jandira II (Interfile)	Industrial	Barueri	SP	31/07/07	1	17.990	R\$ 14,73	100%
Piraporinha	Industrial	São Bernardo do Campo	SP	31/07/07	1	7.184	R\$ 31,82	100%
Galpão Ind. Paraná (Coveright)	Industrial	São José dos Pinhais	PR	20/12/07	1	7.748	R\$ 33,14	100%
Galpão Ind. Araucária (Interbox)	Industrial	Araucária	PR	31/01/08	1	6.462	R\$ 8,75	100%
Cond. Ind. SJC	Industrial	São José dos Campos	SP	18/02/08	1	73.382	R\$ 8,95	100%
Galpão Itapevi (Trisoft)	Industrial	Itapevi	SP	08/05/08	1	15.500	R\$ 13,64	100%
Galpão Sorocaba (Tecsis)	Industrial	Sorocaba	SP	04/08/08	1	14.797	R\$ 10,91	100%
CD Castelo	Industrial	Itapevi	SP	02/10/09	1	60.272	R\$ 13,49	100%
DP Louveira I	Industrial	Louveira	SP	30/12/09	1	138.095	R\$ 14,88	100%
DP Louveira II	Industrial	Louveira	SP	30/12/09	1	6.503	R\$ 14,88	100%
DP Araucária	Industrial	Araucária	PR	22/01/10	1	42.697	R\$ 16,50	100%
BBP - CEA - Cristal	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	1	6.453	R\$ 20,22	100%
BBP - Barão de Mauá - Beethoven	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	1	3.919	R\$ 16,30	100%
BBP - Barão de Mauá - Brahms	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	1	6.317	R\$ 16,43	100%
BBP - Barão de Mauá - Fernando Pessoa	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	1	28.026	R\$ 18,72	100%
BBP - Barão de Mauá - Mozart	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	1	14.467	R\$ 9,81	100%
DP Louveira 3 e 4	Industrial	Louveira	SP	20/04/10	2	49.684	R\$ 20,11	100%
DP Louveira 5 e 6	Industrial	Louveira	SP	20/04/10	2	56.622	R\$ 15,75	100%
DP Louveira 8 e 9	Industrial	Louveira	SP	17/06/10	2	88.643	R\$ 18,09	100%
BBP - CEA - Topázio	Industrial	Atibaia	SP	17/12/10	1	12.923	R\$ 16,89	100%
Sub-total Industrial					26	760.868	R\$ 15,95	100%
Paço do Ouvidor	Varejo	Rio de Janeiro	RJ	29/12/10	1	2.171	R\$ 81,85	51%
Portfólio C&A	Varejo	Diversos	n/a	29/12/10	28	98.714	R\$ 26,51	100%
Sub-total Outros					29	100.885	R\$ 27,70	99%
Total					93	1.150.799		



PROJETOS EM RETROFIT

Edifício Manchete



A principal obra de *retrofit* em curso no portfólio é o Edifício Manchete, no Rio de Janeiro.

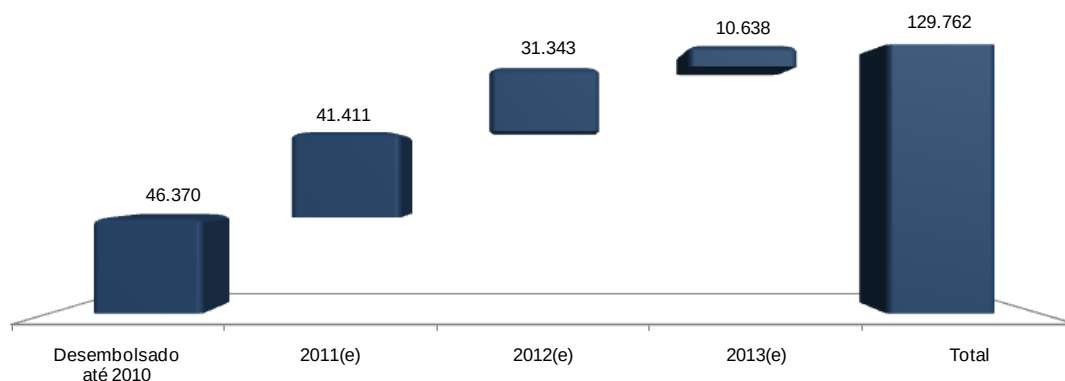
A completa revitalização e atualização técnica das instalações do Edifício Manchete, tornando-o um edifício AAA, proporcionará a reinserção de um marco da arquitetura do Rio de Janeiro na vida econômica da cidade. A propriedade está localizada em frente à praia do Flamengo, com fácil acesso ao centro da cidade e ao aeroporto Santos Dumont. A execução de todos os projetos de restauro respeitará fielmente a concepção original de Oscar Niemeyer – autor do projeto original. O edifício terá uma ABL de 26.439 m², além de um auditório, e um edifício garagem para 320 vagas. Ao final das obras de *retrofit*, que estão sendo coordenadas diretamente pela equipe de engenharia da Companhia, o Edifício Manchete poderá ser ocupado como sede corporativa de uma única grande empresa ou por múltiplos locatários, já que seus espaços internos são flexíveis. Estimamos que o imóvel será entregue no 4T11.



PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

Nosso portfólio possui atualmente 4 projetos de desenvolvimento *greenfield*, dos quais 3 são edifícios de escritórios localizados na cidade de São Paulo, e um industrial localizado no interior do estado. Em conjunto, estes projetos adicionarão 148,3 mil m² de ABL ao nosso portfólio. A BR Properties pretende investir aproximadamente R\$ 41,1 milhões nestes projetos até o final de 2011 e conta com co-investidores em 50% dos projetos Cidade Jardim, Souza Aranha e Panamérica Park II. O cronograma abaixo não inclui o capex referente à propriedade SJC Tech Park, que será desenvolvido como projetos 'built to suit' em diferentes fases.

Cronograma de CAPEX de Desenvolvimento Previsto *
(R\$ mil)



Projetos	Tipo	Cidade/Estado	Região	ABL (m²)	Aluguel Previsto (R\$/m²)	Investimento Realizado (%)	Entrega
Cidade Jardim	Escritório AAA	São Paulo / SP	Jardins	6.792	R\$ 150,00	52%	jun-12
Panamérica Park II	Escritório	São Paulo / SP	Marginal	14.502	R\$ 48,00	20%	jun-13
Souza Aranha	Escritório	São Paulo / SP	Marginal	2.019	R\$ 57,00	20%	jun-13
Tech Park SJC	Galpão	São José dos Campos / SP	Rodovia Dutra	125.000	R\$ 13,00	2%	n/a *

* entrega será feita em diversas fases

Edifício Cidade Jardim

O Ed. Cidade Jardim, um projeto AAA, encontra-se atualmente em obras e sua entrega está prevista para junho de 2012. O imóvel está localizado na esquina da Avenida Cidade Jardim com a Rua Mario Ferraz, uma das mais valorizadas regiões comerciais da cidade de São Paulo, com previsão de entrega de novo estoque extremamente baixa, com pouquíssimos terrenos disponíveis, aluguéis elevados, alto potencial de valorização no aluguel por m², e alta demanda por escritórios de qualidade.





Condomínio Panamérica Park II

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



Edifício Souza Aranha



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

Tech Park - São José dos Campos

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





GLOSSÁRIO

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

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

BRPR A: subsidiária integral da BR Properties S/A dedicada a 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: ajustes feitos ao EBITDA de forma a excluir as despesas do Plano de Opções de compra de Ações da Companhia, além das respectivas despesas com vacância no período

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

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

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

Vacância – Financeira (Portfólio Estabilizado): vacância financeira do portfólio excluindo os efeitos dos imóveis CBOP – Ed. Jacarandá, Torre Nações Unidas e Ventura Corporate Towers II

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

Vacância – Física (Portfólio Estabilizado): vacância física do portfólio excluindo os efeitos dos imóveis CBOP – Ed. Jacarandá, Torre Nações Unidas e Ventura Corporate Towers II



DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO DO EXERCÍCIO - DRE

DRE	2010	2009	var %
Receita Bruta de Vendas e Serviços	223.437	125.703	78%
Receita de Locação	210.250	123.625	70%
Escritórios	95.342	80.341	19%
Industrial	114.619	42.332	171%
Varejo	289	952	-70%
Receita de Serviços	3.608	2.078	74%
Linearização da Receita	9.579	-	100%
Deduções da Receita Bruta	(18.973)	(12.955)	46%
Impostos (PIS/Cofins e ISS)	(17.862)	(10.591)	69%
Abatimentos	(1.111)	(2.364)	-53%
Receita Líquida	204.464	112.748	81%
Custo de Bens	-	-	0%
Resultado Bruto	204.464	112.748	81%
Despesas Gerais e Administrativas	(36.377)	(25.003)	45%
G&A	(23.308)	(15.890)	47%
Honorários da Administração	(3.612)	(2.913)	24%
Stock Option	(667)	(984)	-32%
Vacância	(8.790)	(5.216)	69%
Resultado Financeiro	(75.672)	(42.463)	78%
Receitas	85.881	18.219	371%
Despesas	(161.553)	(60.682)	166%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	1.905	560	240%
Ganho na venda de Propriedade para Invest.	12.642	2.537	398%
Ganho com valor justo de Propriedade para Invest.	1.025.537	202.386	407%
Resultado Operacional	1.132.499	250.765	352%
Resultado Não Operacional	-	-	0%
Resultado Antes de Tributação	1.132.499	250.765	352%
Provisão para IR e CSLL	(319.131)	(84.062)	280%
Impostos Diferidos	-	-	0%
Lucro/ Prejuízo do Período	813.368	166.703	388%
EBITDA Ajustado (ex-vacância)	177.545	93.945	89%
Margem EBITDA Ajustado	87%	83%	
FFO	92.195	44.961	105%
Margem FFO	45%	40%	



BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO	31/12/2010	31/12/2009	var %
Ativo Circulante	310.202	156.500	98%
Caixa e Equivalentes de Caixa	232.456	89.373	160%
Aluguéis a Receber	36.692	10.954	235%
Linearização de aluguéis a receber	17.822	-	100%
Imóveis Destinados a venda	-	25.671	-100%
Impostos a Compensar / Recuperar	9.811	6.562	50%
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	1.075	20.735	-95%
Despesas Antecipadas	6.498	385	1588%
Outros Valores a Receber	5.848	2.820	107%
Ativo Não Circulante	4.795.034	1.828.372	162%
Depósitos Judiciais	93	93	0%
IR CS Diferido Ativo	22.571	13.298	70%
Imobilizado de uso	1.745	555	214%
Propriedades para Investimento	4.770.625	1.814.426	163%
Ativo Total	5.105.236	1.984.872	157%

PASSIVO	31/12/2010	31/12/2009	var %
Passivo Circulante	420.402	126.366	233%
Empréstimos e Financiamentos - CP	268.833	80.084	236%
Bônus Perpétuos - CP	34.276	-	100%
Encargos a amortizar	(17.332)	(224)	7638%
Instrumentos Financeiros	14.528	61	23716%
Contas a Pagar	11.803	1.162	916%
Obrigações por aquisição de imóveis	79.615	33.265	139%
Impostos e Contribuições a Recolher	2.353	757	211%
IR e CS Correntes e Diferidos - CP	2.839	1.142	149%
Provisão para gratificação a empregados	5.500	4.500	22%
Obrigações Trabalhistas	970	585	66%
Dividendos a Pagar	15.133	3.577	323%
Outros débitos e valores a pagar	1.884	1.457	29%
Passivo Não Circulante	1.975.364	672.966	194%
IR e CS Correntes e Diferidos - LP	430.950	116.509	270%
Empréstimos e financiamentos - LP	1.251.029	556.457	125%
Bônus Perpétuos - LP	293.385	-	100%
Patrimônio Líquido	2.709.470	1.185.540	129%
Capital Social	1.569.935	819.210	92%
Despesas IPO	(25.698)	-	100%
Reserva de Capital	4.163	3.496	19%
Reserva de lucros	347.702	13.078	2559%
Lucros do exercício	813.368	-	100%
Lucros Acumulados	-	349.756	-100%
Passivo Total	5.105.236	1.984.872	157%



FLUXO DE CAIXA

Fluxo de Caixa - Consolidado	2010	2009
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	813.368	166.703
Ajuste para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa gerado pelas atividades operacionais	(666.170)	(89.463)
Depreciação	131	32
Juros e variações monetárias de empréstimos e financiamentos	59.736	33.264
Plano de opção de compra de ações	667	984
Resultado de equivalência patrimonial	-	-
Ajuste a Valor Justo de Propriedades Para Investimento	(1.025.537)	(202.386)
Ajuste de Linearização de Aluguel	(9.579)	-
Ajuste das Comissões por Intermediação de Locação	-	-
Imposto de Renda Diferido	304.340	80.644
Variação cambial ativa	(10.395)	-
MTM Derivativos	14.467	(2.001)
Redução (aumento) dos ativos	(11.095)	(24.200)
Contas a receber de clientes	(33.982)	(1.319)
Impostos a recuperar	(3.249)	(1.626)
Adiantamento para futuro aumento de capital	22.795	(23.749)
Partes relacionadas	-	-
Imóveis disponíveis à venda	22.479	3.135
Outros ativos	(19.138)	(641)
Aumento (redução) dos passivos	51.289	27.625
Provisão para gratificação a empregados e administradores	-	-
Obrigações por Aquisição de Propriedades para Investimento	46.350	23.170
Outros passivos	4.939	4.455
Caixa líquido gerado (utilizado) nas atividades operacionais	187.392	80.665
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Investimentos em controladas	-	-
Recebimento na venda de Propriedades para Investimento	86.082	11.957
Aplicações no Imobilizado	(1.282)	(38)
Aquisição de Propriedades para Investimento	(2.015.999)	(370.454)
Caixa líquido gerado (utilizado) nas atividades de investimento	(1.931.199)	(358.535)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Aumento de capital social	750.725	221.787
Pagamento de Dividendos	-	-
Tomada de empréstimos e financiamentos	1.529.071	80.000
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(367.206)	(57.253)
Custo de Emissão de Ações	(25.698)	-
Caixa líquido gerado (utilizado) nas atividades de financiamento	1.886.892	244.534
Fluxo de caixa gerado (utilizado) no período	143.084	(33.335)
Disponibilidades		
No início do exercício	89.373	122.707
No final do exercício	232.456	89.373