



BRProperties

RESULTADOS DO 1T10

Teleconferência 1T10

Português

14 de maio de 2010
14:00 horas (Brasília)
13:00 horas (US EDT)
Tel.: (55 11) 2188-0155

Replay: (55 11) 2188-0155

Inglês

14 de maio de 2010
16:00 horas (Brasília)
15:00 horas (US EDT)
Tel.: (1 866) 890-2584

Replay: (1 866) 890-2584



A BR PROPERTIES ANUNCIA EBITDA AJUSTADO DE R\$ 35,5 MILHÕES NO 1T10, UM CRESCIMENTO DE 53% SOBRE O 1T09 COM UMA MARGEM EBITDA AJUSTADA DE 85%, E UMA MARGEM EBITDA PRO-FORMA DE 88%

São Paulo, 13 de maio de 2010 – A BR Properties S.A. (Bovespa: BRPR3), uma das principais companhias de investimento em imóveis comerciais no Brasil, anuncia hoje seus resultados referentes ao primeiro trimestre de 2010 (1T10). Atualmente, consideradas as aquisições feitas após o fechamento do 1T10, a BR Properties possui 57 imóveis comerciais, que totalizam 868.807 m² de área bruta locável (ABL), bem como quatro projetos de desenvolvimento que, uma vez completados, totalizarão mais 150.473 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).

Contatos de RI

Pedro Daltro
CFO e DRI

Leonardo Fernandes
Gerente de RI

Marcos Oliveira
Analista de RI

ri@brpr.com.br

t: +55 11 3201-1000
f: +55 11 3201-1001

Organizações



Governança Corporativa



Índice de Ações com Tag Along Diferenciado



Destaques do Período de 1T10 e Eventos Subsequentes

- A receita bruta foi de R\$46,2 milhões, 52% acima do mesmo período de 2009. A estimativa de receita bruta pro-forma totalizou R\$58,6 milhões
- A Companhia apresentou EBITDA ajustado de R\$ 35,5 milhões ao final do 1T10, acréscimo de 53% sobre 1T09, e um EBITDA ajustado *pro-forma* de R\$46,8 milhões
- Ao término do 1T10, o lucro líquido foi de R\$11,8 milhões, incremento de 68% sobre 1T09
- O FFO consolidado da Companhia totalizou R\$16,6 milhões, com uma margem FFO de 40%
- Consolidação da estratégia de alavancagem via crédito imobiliário indexado à TR. Este tipo de crédito representa 90% da dívida total da Companhia e nos protege quanto ao cenário de aumento de taxas de juros
- Crescimento real de 5,4% no valor nas novas locações/renovações no 1º trimestre de 2010
- Finalizamos a aquisição dos sete imóveis remanescentes de 2009: DP Araucária, cinco galpões no Brazilian Business Park e a Torre Nações Unidas, no valor total de R\$ 322 milhões
- Em 12 de abril de 2010, anunciamos nossa primeira aquisição após o IPO realizado em março/10. Adquirimos a totalidade do Edifício Jacarandá, localizado na região de Alphaville, com área bruta de locável (ABL) de 31.954m².
- Em 20 de abril de 2010, adquirimos a totalidade de duas Sociedades de Propósito Específico, a “ELouveira” e a “Vinhedo”, que em conjunto detém quatro galpões industriais com ABL total de 106.306 m², todos integralmente locados, e localizados na cidade de Louveira/SP, à beira da Rodovia Anhanguera, consolidando a presença da Companhia na região.



COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

É com imenso prazer que apresentamos ao mercado nosso primeiro *release* de resultados trimestrais após a conclusão de nossa oferta pública de ações, efetuada em março deste ano.

Diante de claros sinais, verificados ao final de 2009, quanto à solidez de seu plano de negócios, à capacidade de execução deste plano por parte da equipe da Companhia, à significativa e contínua melhoria do ambiente de negócios no Brasil, e ao apoio de seus acionistas, a Administração deu início às atividades em 2010 apostando firmemente em dois pilares estratégicos já em andamento desde o ano anterior, quais sejam (i) a expansão vigorosa de seu portfólio de propriedades e (ii) a realização, ainda no primeiro trimestre do ano, de uma grande oferta pública de ações da Companhia, para a qual já havia sido solicitado o registro no final de dezembro de 2009, e que mais do que nunca se mostrava oportuna dada à retomada no interesse em novas ações brasileiras por investidores internacionais e domésticos.

Foram finalizadas as seguintes aquisições originadas em 2009:

- Brazilian Business Park, um conjunto de galpões industriais / logísticos localizados em Atibaia-SP, com área bruta locável (ABL) de 59.182 m², no qual foram investidos aproximadamente R\$ 101 milhões;
- DP Araucária, galpão logístico situado em Araucária - PR, com ABL de 42.697 m² e investimento de R\$ 69,9 milhões; e,
- Torre Nações Unidas, edifício de escritórios localizado na prestigiada região da Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, em São Paulo-SP, com ABL de 25.555 m² e investimento de R\$ 148,5 milhões.

Em abril deste ano, a Companhia deu partida aos investimentos com recursos captados na oferta pública de ações. Adquiriu no mês, por R\$ 181 milhões, o Edifício Jacarandá, parte do empreendimento denominado “Castelo Branco Office Park”, localizado em Alphaville, na Grande São Paulo, ampliando sua já significativa presença na região com este prédio de escritórios de alto padrão e 31.954 m² de ABL. Durante o mesmo mês, a Companhia adquiriu por R\$182 milhões um conjunto industrial composto por quatro galpões, que totalizam 106.306 m² de ABL, reforçando a presença da Companhia na região, com mais de 250.000 m².

A Administração da BR Properties gostaria de deixar aqui consignados sinceros agradecimentos a todos os nossos colaboradores, parceiros de negócios e acionistas, por seu apoio incondicional durante toda a nossa trajetória até aqui, e permanece à disposição para os esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.



AQUISIÇÕES RECENTES

DP Araucária

No dia 22 de janeiro de 2010, adquirimos o DP Araucária, nossa primeira aquisição do ano. O parque de distribuição está localizado na cidade de Araucária/PR, um importante centro industrial da Grande Curitiba e com fácil acesso aos principais estados consumidores.

O imóvel possui 42.697 m² de área bruta locável (ABL) e foi adquirido integralmente locado para a DHL, o que possibilitou receitas de locação imediatas. O imóvel consolida a presença da BR Properties na região, onde possui outras propriedades.

O DP Araucária foi adquirido do portfólio administrado pela Hines do Brasil, empresa de origem norte americana de investimentos imobiliários; as negociações foram feitas sem qualquer participação de corretores. A propriedade foi construída em 2006, em um projeto de "Built to Suit" que visa suprir as necessidades das empresas DHL/Exel e Kraft Foods, em um contrato de no mínimo sete anos, com possibilidade de renovação por mais oito anos.

A propriedade obedece a um dos mais avançados conjuntos de especificações técnicas de toda a região, é parcialmente refrigerada, e possui potencial de expansão de 19.610 m² de área bruta locável (ABL). É o principal centro de distribuição da Kraft Foods no Brasil.

Brazilian Business Park

No dia 26 de fevereiro de 2010, adquirimos o Brazilian Business Park, um parque industrial com grande visibilidade. Localizado entre Atibaia e Campinas, no estado de São Paulo, o imóvel fica à beira da Rodovia Dom Pedro I, a 40 minutos da capital paulista. Além do fácil acesso aos principais estados consumidores do país, a região do imóvel apresenta grande demanda por propriedades industriais, baixos níveis de vacância e benefícios fiscais aos locatários.

A propriedade é dividida em dois condomínios industriais, o Condomínio Empresarial Atibaia e o Barão de Mauá, os quais em conjunto dispõem de cinco galpões industriais. O conjunto é um dos mais sofisticados de toda a região, com altíssimas especificações técnicas e uma área bruta locável (ABL) de 59.182 m². O BBP encontra-se integralmente locado por diversos locatários de primeira linha.



- Tipo: Galpão A
- Localização: Araucária/PR
- ABL: 42.697 m²
- Participação BR: 100%
- CAPEX BR: R\$70 mm



- Tipo: Galpão A
- Localização: Atibaia/SP
- ABL: 59.182 m²
- Participação BR: 100%
- CAPEX BR: R\$101 mm



Torre Nações Unidas

No dia 16 de março de 2010, finalizamos a aquisição do edifício Torre Nações Unidas, antigo prédio-sede da Nestlé, localizado na região da Marginal Pinheiros, uma das principais e mais valorizadas regiões de escritórios da cidade de São Paulo.

Acreditamos que a aquisição foi uma grande oportunidade para a BR Properties incluir mais um imóvel tipo A em seu portfólio, com avançadas especificações técnicas, excelente visibilidade e alto potencial de valorização, que certamente nos proporcionará ganhos significativos em um futuro próximo.

Além disso, a propriedade está situada em uma área de alta concentração de escritórios de alto padrão, como o World Trade Center e o Centro Empresarial Nações Unidas, além do Shopping D&D, dos hotéis Sheraton e Grand Estanplaza. O imóvel dispõe de 25.555 m² de área bruta locável (ABL) em andares com mais de 1.300 m² de área útil, e de um estacionamento para 500 veículos.

O imóvel foi adquirido da Prosperitas, um fundo de "private equity" focado no mercado imobiliário. O edifício passa por processo de retrofit e atualização das suas instalações e já está 50% locado.

Castelo Branco Office Park – Ed. Jacarandá

No dia 12 de abril de 2010, adquirimos o Edifício Jacarandá, localizado dentro do chamado "Castelo Branco Office Park", nossa primeira aquisição realizada após nosso IPO em março de 2010.

Desenvolvido pela incorporadora Tishman Speyer, o imóvel, cuja construção foi concluída em janeiro de 2010, está localizado na região de Alphaville na cidade de Barueri/SP, e detém uma área bruta locável (ABL) de 31.954m². O imóvel dispõe de especificações técnicas de primeira linha, como elevadores inteligentes, forro modular, piso elevado e ar condicionado central, além de uma excelente localização, à beira da Rodovia Castelo Branco e a menos de 100 metros do shopping Tamboré.

Com a nova aquisição, a BR Properties aumentou sua presença em uma região que apresenta forte crescimento de demanda e onde a empresa já possui outros seis imóveis.



- Tipo: Escritório A
- Localização: São Paulo/SP
- ABL: 25.555 m²
- Participação BR: 100%
- CAPEX BR: R\$151 mm



- Tipo: Escritório AAA
- Localização: Alphaville/SP
- ABL: 31.954 m²
- Participação BR: 100%
- CAPEX BR: R\$180 mm



DP Louveira 3, 4, 5 & 6

No dia 20 de abril de 2010, adquirimos mais quatro galpões industriais no complexo localizado no município de Louveira, estado de São Paulo, consolidando a presença da BR Properties na região.

O complexo DP Louveira, que beira a Rodovia Anhanguera, apresenta excelente localização em um dos mais movimentados eixos industriais do país, além de estar localizado próximo ao Rodoanel. O imóvel conta também com área para expansão, que poderá agregar mais 7.000 m² de ABL ao imóvel.

O complexo de seis galpões pertencentes a BR Properties na região soma mais de 250.000 m² e está integralmente locado.



- Tipo: Galpão AAA
- Localização: Louveira/SP
- ABL: 106.306 m²
- Participação BR: 100%
- CAPEX BR: R\$181 mm



DESTAQUES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

Destques Financeiros	1T10	1T09	var %	1T10 Pro-forma*
Receita Líquida	41.600	27.281	52%	52.874
Despesas Gerais e Administrativas	(7.510)	(4.071)	84%	(7.510)
EBITDA Ajustado	35.479	23.210	53%	46.753
<i>Margem EBITDA Ajustado</i>	<i>85%</i>	<i>85%</i>	<i>0%</i>	<i>88%</i>
Lucro Líquido	11.759	7.016	68%	
<i>Margem Líquida</i>	<i>28%</i>	<i>26%</i>	<i>10%</i>	
FFO	16.637	11.137	49%	
<i>Margem FFO</i>	<i>40%</i>	<i>41%</i>	<i>-2%</i>	

Destques Operacionais	1T10	2009	var %
ABL (m ²)	730.547	613.645	19%
Vacância Financeira	8,3%	6,9%	19%
Vacância Física	6,0%	7,3%	-18%

* não auditado

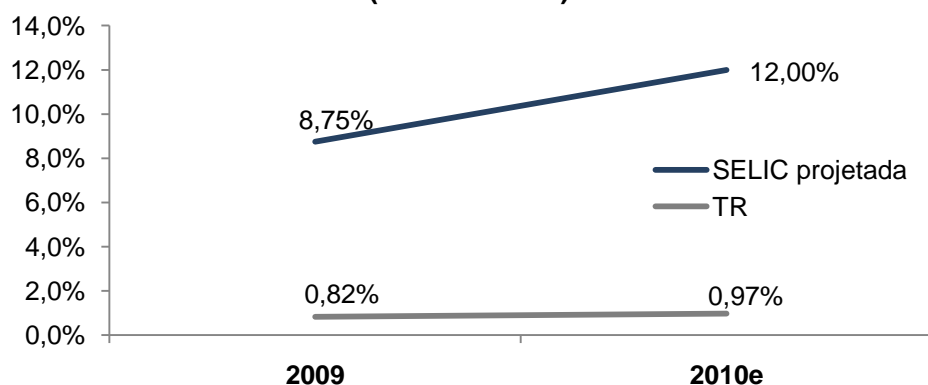


CONSIDERAÇÕES ADICIONAIS

Efeito da Subida da Taxa de Juros Nominal

Acreditamos que o aumento na taxa nominal de juros (SELIC) previsto até o final do ano acarretará em uma subida pouco acentuada da TR, principal índice que atualiza nossos contratos de financiamento.

**Efeito do Aumento da Taxa de Juros Nominal
(SELIC vs. TR)**

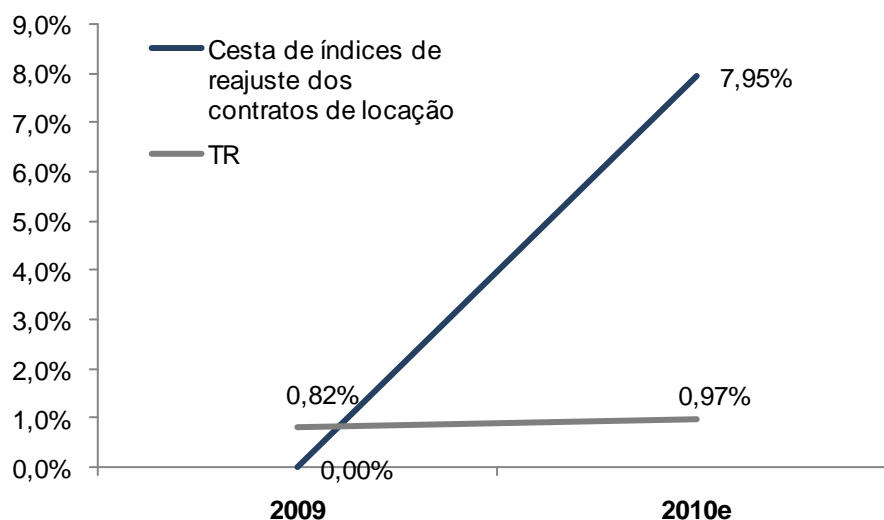


Fonte: projeções Banco Santander

Adicionalmente, nossas disponibilidades financeiras estão aplicadas exclusivamente em títulos ou operações compromissadas de renda fixa atrelados ao CDI, o que resultaria em um aumento em nossa receita financeira com o aumento previsto na taxa SELIC.

Acreditamos que estas variações assimétricas dos índices, como o expressivo aumento na inflação e o não correspondente aumento nas taxas que corrigem nossos financiamentos, serão positivas para o nosso resultado, uma vez que nossas receitas serão reajustadas a índices consideravelmente mais altos do que aqueles incidentes sobre nossas despesas.

**Efeito Positivo Esperado da Evolução dos Índices de Inflação
(TR vs. Inflação)**



Fonte: projeções Banco Santander



COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE OS RESULTADOS DO 1T10

Com o intuito de refletir o real efeito dos imóveis adquiridos no decorrer do 1T10 sobre nossas demonstrações financeiras, estimamos até o nível do EBITDA ajustado o efeito das receitas destes mesmos imóveis caso houvessem figurado em nosso portfólio no período “cheio”, ou seja, gerando receitas desde o dia 1 de janeiro de 2010 – Pro-forma. O gráfico abaixo ilustra os ganhos de receita “cheia” dos imóveis. Vale ressaltar que tais resultados foram estimados pela Companhia, portanto não foram revisados nem auditados por nossos auditores independentes.

Receita Bruta

Registramos uma receita bruta de R\$ 46,2 milhões no final do 1T10, que corresponde a um aumento de R\$ 15,7 milhões, ou 52%, em relação ao término do 1T09, em que nossa receita bruta foi de R\$ 30,4 milhões.

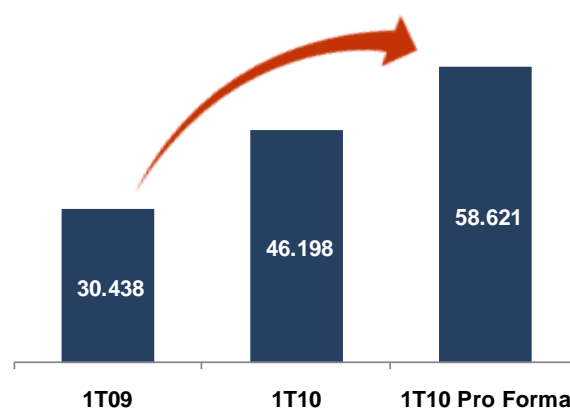
De nossa receita bruta:

- 84,4%, ou R\$ 39,0 milhões foram resultado de locações de imóveis de nosso portfólio
- 13,7% ou R\$ 6,3 milhões resultaram da venda dos imóveis Isabela Plaza (conj. 41) e Edifício Generali
- 1,8% ou R\$ 0,8 milhões resultado da receita de serviços.

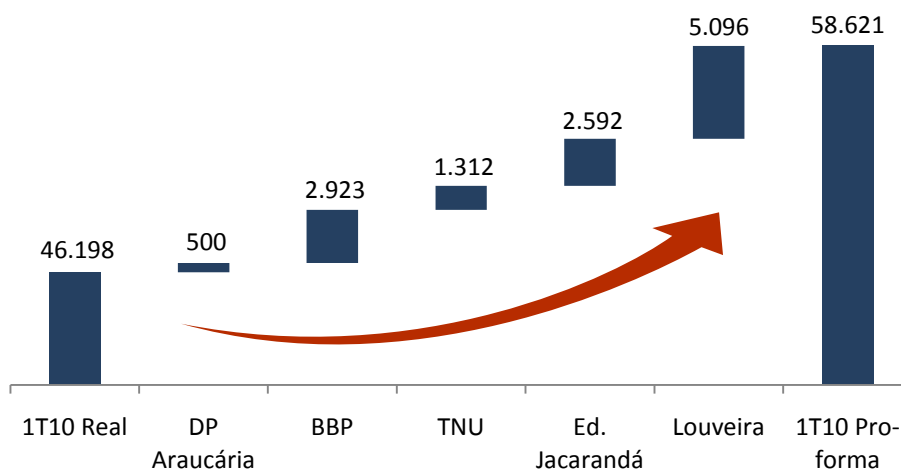
Nossa receita bruta pro-forma totalizou R\$58,6 milhões, um acréscimo de 27% em relação à receita bruta do 1T10.

O aumento de nossa receita decorreu principalmente do crescimento do volume da receita gerada pelos aluguéis de nossos imóveis, em função da correção pelos índices de inflação dos correspondentes contratos de locação e do aumento significativo do portfólio, além das renovações e renegociações de contratos que estavam próximos de expirar, com aumento dos respectivos aluguéis mensais.

Evolução da Receita Bruta



Adicional de Receita Bruta Pro-forma (não auditado)



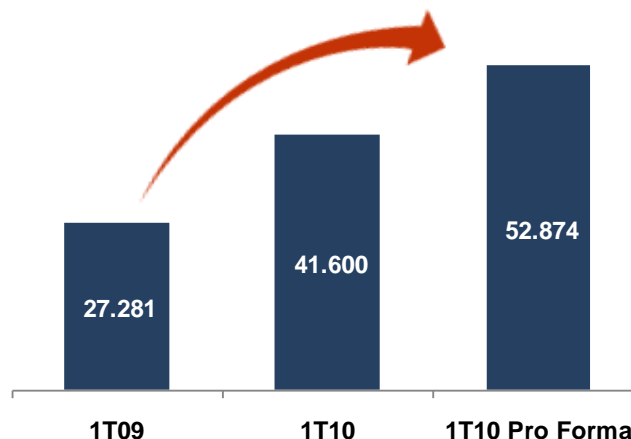


Receita Líquida

Registramos uma receita operacional líquida de R\$ 41,6 milhões, que corresponde a um aumento de R\$ 14,3 milhões, ou 52%, em relação ao término do 1T09, em que nossa receita líquida foi de R\$ 27,3 milhões.

Nossa receita líquida pro-forma totalizou R\$52,9 milhões, um acréscimo de 27% em relação à receita líquida do 1T10.

Evolução da Receita Líquida

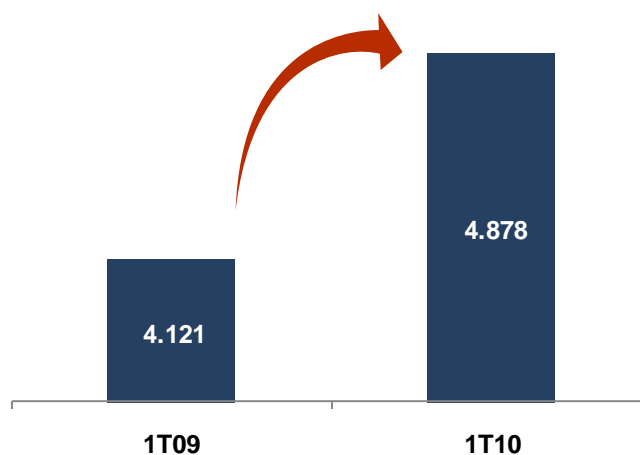


Depreciação

Nossa depreciação foi de R\$ 4,9 milhões no final do 1T10, que corresponde a um aumento de R\$ 0,7 milhões, ou 18%, em relação ao 1T09, em que totalizava R\$ 4,1 milhões. Esse aumento na despesa de depreciação decorreu principalmente da inclusão dos seguintes imóveis ao nosso portfólio: (i) CD Castelo, (ii) Alexandre Dumas, (iii) Ouvidor 107, (iv) DP Louveira I e II, (v) DP Araucária, (vi) Brazilian Business Park e (vii) Torre Nações Unidas.

Observamos também uma redução de 15% no 1T09 para 11% no mesmo período de 2010 na representatividade dos custos de depreciação em relação à nossa receita operacional líquida. Esta redução ocorreu devido a um aumento na receita de aluguel dos imóveis do portfólio em uma proporção superior ao aumento do custo de depreciação.

Evolução da Depreciação





Despesas Gerais e Administrativas

Em 1T10, registramos despesas gerais e administrativas, excluindo despesas com vacância, no montante de R\$ 6,2 milhões, enquanto em 1T09, essas despesas foram de R\$ 3,7 milhões, um aumento de 70%.

Este aumento é explicado principalmente pelas aumento na provisão de bônus dos funcionários e administradores e despesas com pessoal, devido à 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.

Além disso, houve um aumento de R\$ 0,5 milhões, ou 360%, em despesas comerciais ao término do 1T10 em relação ao 1T09, quando totalizavam R\$ 0,2 milhões. Este aumento é explicado exclusivamente pelas despesas de corretagem incorridas na venda do Edifício Generali, realizada em fevereiro de 2010.

Despesas de Vacância

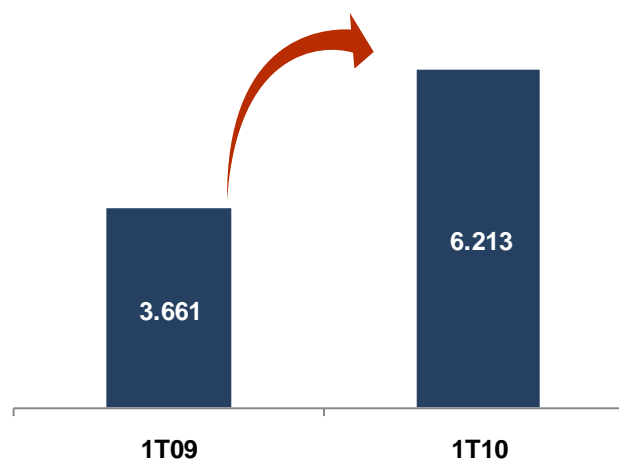
Nossa despesa de vacância decorre da obrigação imposta ao proprietário do imóvel de pagar o rateio dos custos, como taxa de administração imobiliária, impostos, prêmio de seguro e outras despesas extraordinárias de condomínio, caso haja áreas vagas na propriedade.

No 1T10, registramos despesas de vacância no montante de R\$ 1,3 milhões, enquanto em 1T09, essas despesas foram de R\$ 0,4 milhões, ou seja, um aumento correspondente a R\$ 0,9 milhões.

Este resultado ocorreu principalmente devido aos aumentos de áreas vagas em duas das nossas propriedades:

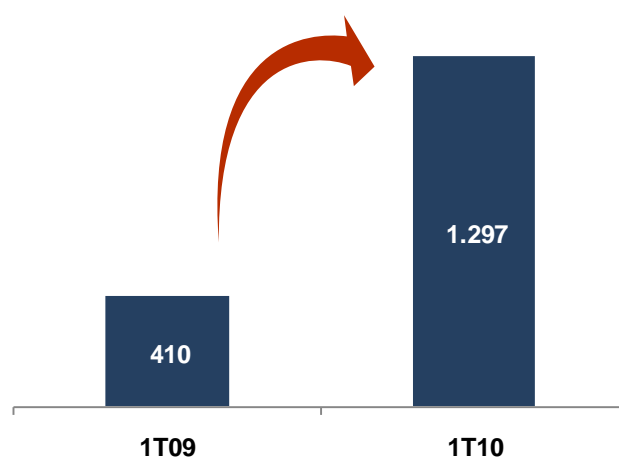
(i) Panamérica Park – 100% locado ao final do 1T09 tinha 41% de sua área vaga ao término do 1T10 com a saída da GM, um de seus principais locatários; e (ii) Condomínio Industrial São Jose dos Campos – 2% de vacância no 1T09, estava aproximadamente 26% vago ao fim do 1T10.

Evolução do G&A



	1T10	1T09	var %
Despesas Gerais e Administrativas	(6.213)	(3.661)	70%
Pessoal	(3.707)	(1.756)	111%
Administrativas	(1.779)	(1.747)	2%
Comerciais	(727)	(158)	360%

Evolução das Despesas de Vacância



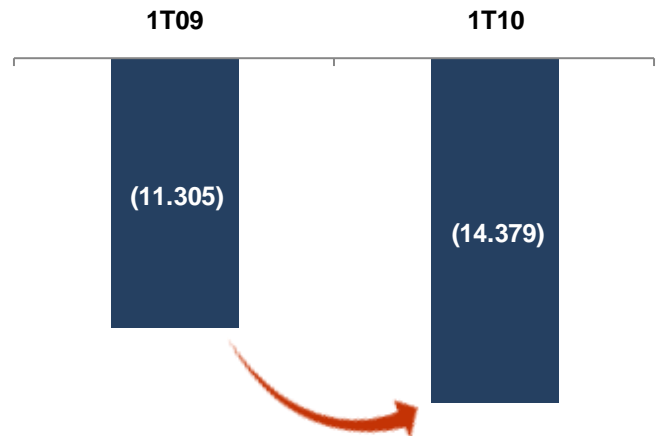


Resultado Financeiro Líquido

Registramos no 1T10 despesas financeiras líquidas no montante de R\$ 14,4 milhões, o que corresponde a um aumento na despesa de R\$ 3,1 milhões, ou 27%, em relação ao 1T09, em que nosso resultado financeiro apresentou despesa líquida de R\$ 11,3 milhões.

Esse resultado é decorrente de aumento significativo da nossa dívida bruta, que totalizava R\$ 576,2 milhões no final do 1T09 e passou para R\$ 729,7 milhões no término do mesmo período do ano seguinte. Este aumento é explicado principalmente pela tomada de novas dívidas para a aquisição dos imóveis CD Castelo, DP Louveira I & II e Ed. Alexandre Dumas.

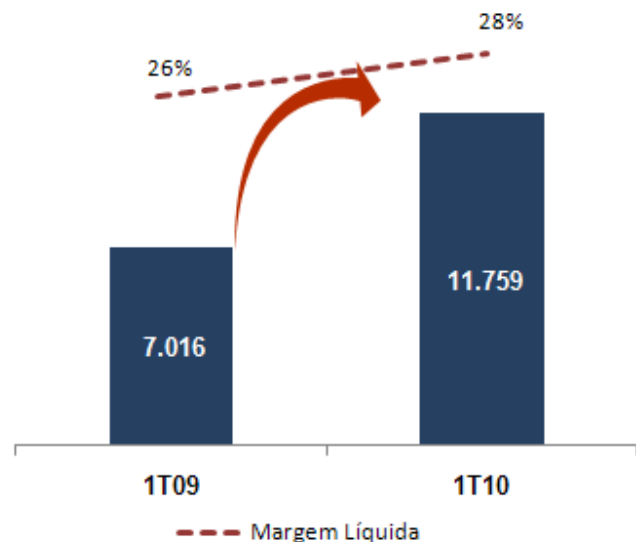
Evolução do Resultado Financeiro Líquido



Lucro Líquido

Em decorrência dos fatores acima, tivemos um lucro líquido de R\$ 11,8 milhões no 1T10, um aumento de 68% em comparação com o 1T09, em que nosso lucro foi de R\$ 7,0 milhões.

Evolução do Lucro Líquido





EBITDA Ajustado

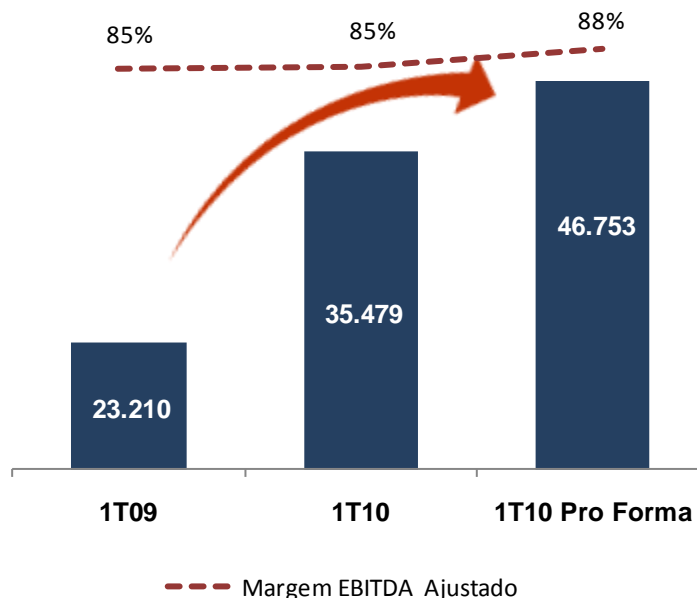
Registramos um crescimento no EBITDA ajustado de R\$ 12,3 milhões, ou 53%, no período, passando de R\$ 23,2 milhões no primeiro trimestre de 2009 para R\$ 35,5 milhões no primeiro trimestre de 2010. Além disso, obtivemos uma margem EBITDA ajustado de 85% ao final do 1T10.

Os ajustes feitos ao EBITDA ajustado incluíram a exclusão de custos decorrentes do programa de opções da Companhia no valor de R\$ 0,2 milhões e a provisão de bônus no valor de R\$ 1,2 milhões.

Nosso EBITDA ajustado *pro-forma* totalizou R\$ 46,8 milhões, um acréscimo de 32% em relação ao EBITDA ajustado do 1T10. Para estimar o EBITDA ajustado *pro-forma*, fora considerado que as despesas operacionais do 1T10 permaneceriam iguais, uma vez que não incorreríamos mais despesas operacionais com a adição de tais imóveis no portfólio.

Nossa margem EBITDA ajustado *pro-forma* foi de 88%, 3% acima da margem de 85% demonstrada no período em virtude do ganho de escala ocorrido com as aquisições recentes

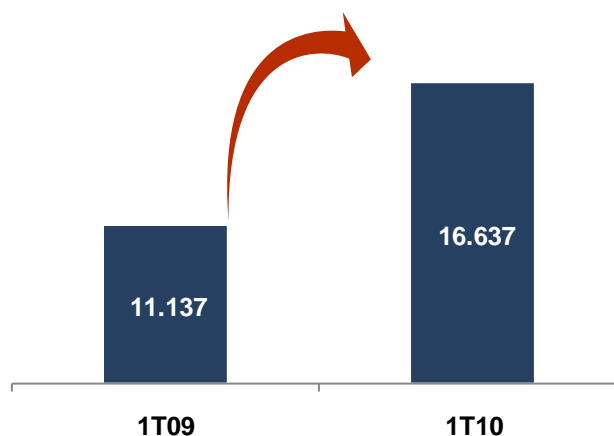
Evolução do EBITDA Ajustado



FFO

Registramos um FFO de R\$ 16,6 milhões no 1T10, que corresponde a um aumento de R\$ 5,5 milhões, ou 49%, em relação ao 1T09, em que nosso FFO foi de R\$ 11,1 milhões.

Evolução do FFO





Endividamento e Disponibilidades

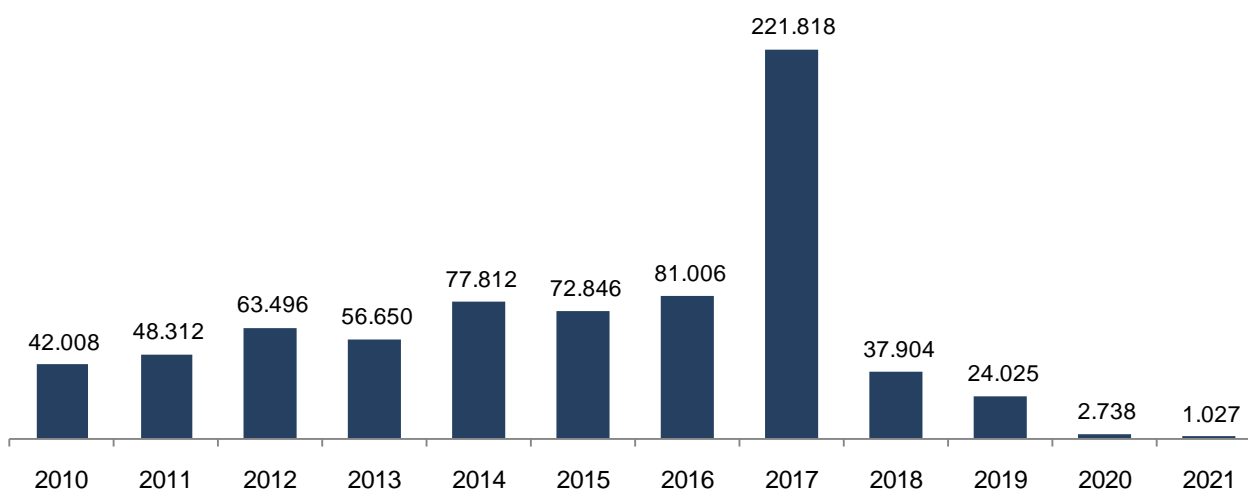
Nosso endividamento bruto, representado por empréstimos e financiamentos tomados para a aquisição de nossos imóveis, totalizou R\$ 729,6 milhões ao final do 1T10, um aumento de R\$ 93,3 milhões comparado com a posição ao final de 2009. No mesmo período, nossa dívida líquida sofreu uma redução de R\$ 490,1 milhões, explicada principalmente pelos recursos provindos da oferta pública de ações efetuada no mês de março.

Endividamento Líquido	1T10	2009
Disponibilidades	698.053	89.373
Empréstimos e Financiamentos	729.643	636.317
Obrigações por Aquisição de Propriedades para Investimento	58.498	33.265
Dívida Líquida	90.088	580.209
Dívida Líquida / EBITDA Anualizado	0,6x	6,0x
EBITDA / Despesa Financeira Líquida	2,5x	2,3x
Duração média (anos)	5,3	5,2

A variação do nosso endividamento é explicada principalmente pela tomada de novas dívidas para a aquisição dos imóveis CD Castelo, DP Louveira I & II, Ed. Alexandre Dumas, e pelo pré-pagamento do CRI atrelado ao Ed. Twin Towers.

Composição da Dívida Bruta 1T10	
Endividamento em 31/12/2009	636.317
Tomada de dívida para aquisição do imóvel DP Louveira I & II	121.400
Tomada de dívida para aquisição do imóvel Ed. Alexandre Dumas	16.053
Pré-pagamento da dívida do imóvel Twin Towers	(39.540)
Amortizações de principal no período	(4.587)
Endividamento em 31/03/2010	729.643

Cronograma de Amortização do Principal

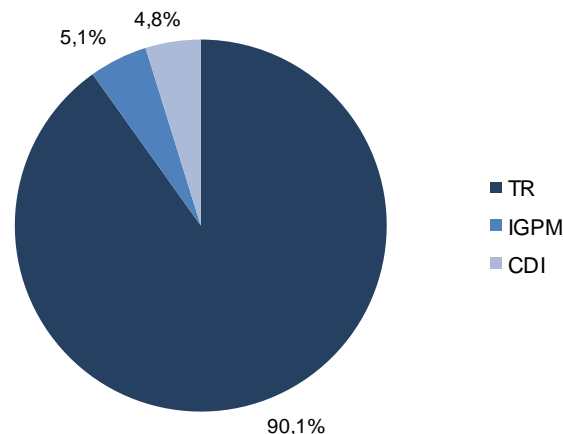




Nossos Financiamentos

Temos como estratégia a tomada de dívida exclusivamente para aquisições de propriedades, preferencialmente financiando-as individualmente. Devida a alta geração de caixa operacional do nosso negócio, não tomamos capital de giro para financiar a operação.

Mais de 90% da nossa dívida está atrelada à Taxa Referencial – TR. Acreditamos que esta estrutura de financiamento permite que financemos nossas aquisições de forma competitiva com outras alternativas de mercado.



Financiamento para Aquisição	Instituição	Índice	Cupom	Prazo	Vencimento	31/3/2010	31/12/2009
Icomap	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	8,84%	120 meses	16/04/17	11.108	11.154
Itapevi	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	30.610	31.120
Piraporinha	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	11.773	11.969
Jundiaí	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	46.739	47.518
Alphaville	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	20.603	20.946
Panamérica Park	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	25/05/17	42.170	42.579
Plaza Centenário	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	25/05/17	5.641	5.741
Henrique Schaumann	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/10/17	29.938	30.130
Bolsa RJ	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	12.224	12.469
Generali	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	10.974	11.194
Glória	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/07/17	23.150	23.406
Joaquim Floriano	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	9.355	9.428
Paulista Park	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	2.078	2.090
Paulista Plaza	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	8.005	8.048
Isabela	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	2.422	2.441
Olympic	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	4.218	4.241
Midas	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	3.051	3.075
Network	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	718	724
Number One	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	1.882	1.892
Berrini	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	1.157	1.166
Celebration	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	18.009	18.150
Athenas	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	14.302	14.432
Raja Hills	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	14.206	14.339
Ed. Comercial Indaiatuba	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	26.717	26.967
Sylvio Fraga	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	17.043	17.202
MV9	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	22.972	23.188
Galpão Industrial Paraná	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	16.539	16.147
Jandira I & II	Itaú BBA/ Unibanco	CDI	1,28%	120 meses	17/08/17	35.027	35.634
Ed. Vargas	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/09/17	13.184	13.543
São Pedro	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/09/17	10.643	10.782
São José & Santo Antônio	Brazilian Finance	IGPM	6,00%	120 meses	17/01/18	25.954	25.799
Ed. Twin Towers	Santander	TR	11,00%	120 meses	15/12/19	-	40.104
Souza Aranha	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	155 meses	17/01/21	8.630	8.736
Cond. Ind. São José dos Campos	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/01/18	27.500	28.177
Cond. Ind. Itapevi	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	08/04/18	12.676	12.858
DP Louveira I & II	Santander	TR	10,50%	116 meses	04/08/19	124.240	-
Galpão Ind. Sorocaba	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	156 meses	04/09/21	9.026	9.125
CD Castelo	Bradesco	TR	11,00%	99 meses	27/02/18	39.012	39.801
Alexandre Dumas	Santander	TR	10,50%	120 meses	05/03/20	16.149	-
Total						729.643	636.317



Disponibilidades

Nossas disponibilidades totalizavam R\$ 698,1 milhões no final do trimestre, um aumento de R\$ 608,7 milhões comparado ao final de 2009. Este aumento é explicado principalmente pela oferta pública inicial de ações que efetuamos no mês de março, em que arrecadamos recursos líquidos de novos acionistas no montante de R\$ 726,7 milhões. A escolha de manter um posicionamento conservador em relação ao nosso caixa, bem como restrições impostas por nossa política de aplicações financeiras aprovada pelo Conselho de Administração, faz com que apliquemos nossos recursos exclusivamente em CDBs ou operações compromissadas junto a bancos de primeiríssima linha. Ao término do 1T10, a rentabilidade média das nossas aplicações está em 100,5% do CDI.

Disponibilidades	1T10	2009
Disponibilidades	698.053	89.373
Remuneração de aplicação média (% CDI)	100,5%	99,4%



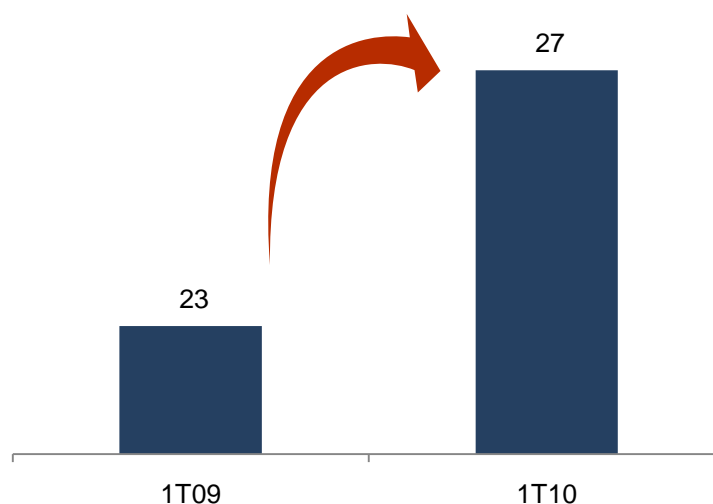
INDICADORES OPERACIONAIS

Administração de Condomínios

Consideramos fundamental para a nossa operação a administração pró-ativa dos imóveis que detemos em nosso portfólio. Através da BRPR A Administradora de Ativos Imobiliários Ltda., subsidiária integralmente detida pela BR Properties, focamos na redução de custos de administração condominial e na exploração de rendas acessórias, tais como receitas de estacionamento. A redução do valor de condomínio por m² é de grande importância, na medida em que possibilita o aumento do valor do aluguel e de nossa receita, sem aumentar o custo de ocupação total para os nossos locatários. A gestão ativa possibilita ainda reconhecer quando o imóvel atingiu sua maturidade em termos de valorização e, portanto, fornece dados precisos para determinarmos o melhor momento de venda. Além de melhorias à infra-estrutura dos imóveis, buscamos manter relacionamento ativo com todos os nossos locatários, com o objetivo de identificar oportunidades de expansão e possíveis realocações, mantendo baixas taxas de Vacância Financeira e aumentando nosso potencial de receita com os clientes existentes.

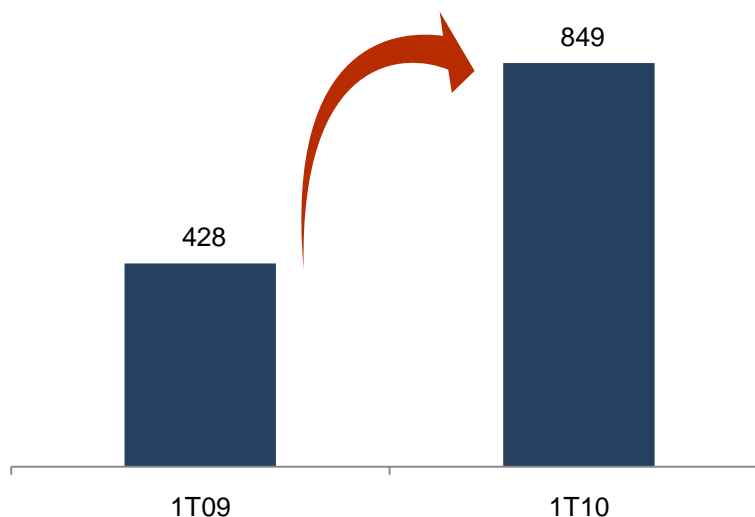
Condomínios Administrados

Houve um aumento no número de condomínios administrados pela BR Properties. Entre os períodos do 1T09 e 1T10, 4 novos condomínios passaram a ser administrados por nossa subsidiária BRPR A, passando o total sob administração de 23 para 27 condomínios.



Receitas BRPR A

Ao término do 1T10, a BRPR A obteve receita de R\$ 0,8 milhões, ou 1,8% da receita bruta consolidada obtida pela BR Properties. O resultado representou um aumento de 98% em relação ao mesmo período do ano anterior, no qual a receita da BRPR A foi de R\$ 0,4 milhões.



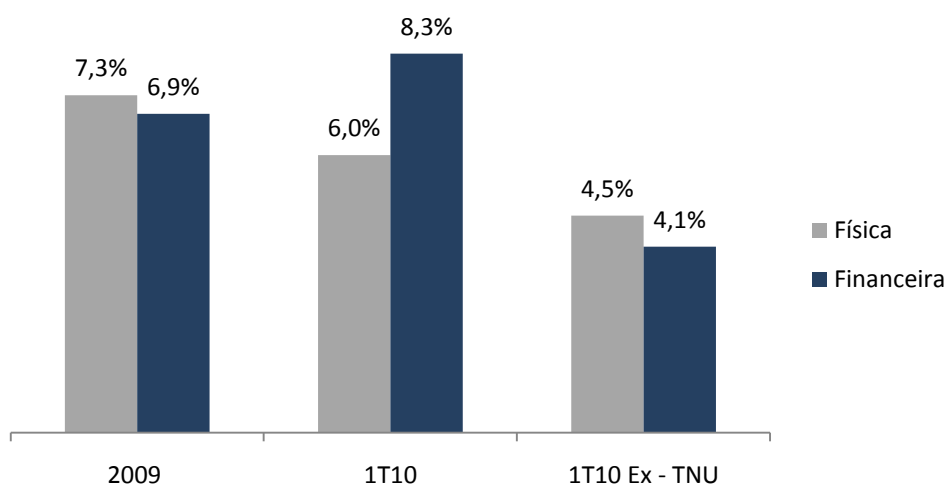


Vacância do Portfólio

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-se 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.

Em virtude da estratégia da Companhia de adquirir propriedades com áreas vagas para se aproveitar do atual momento de baixa oferta de imóveis comerciais, a vacância de nosso portfólio apresentou recentes movimentos de alta a partir do final de 2009. Ao final do 1T10, nossa vacância financeira encontrava-se em 8,3%, um acréscimo de 140 pontos percentuais sobre o término de 2009, gerado principalmente pela aquisição de imóveis com áreas vagas.

Evolução da Vacância



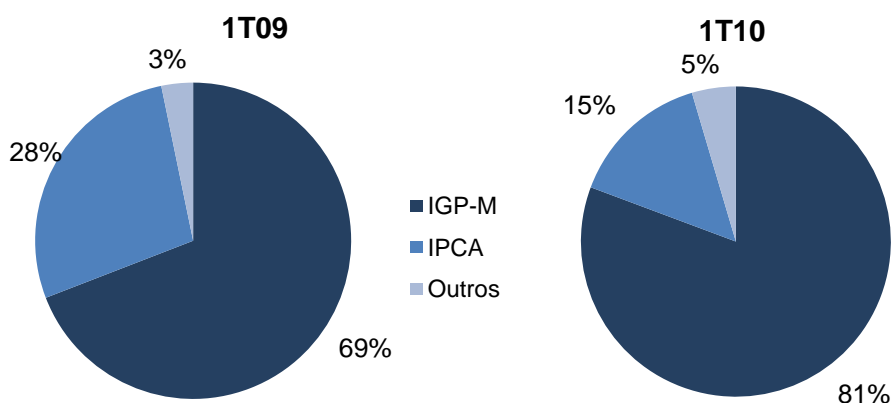
Ao término do 1T10, a maior parte de nossa vacância financeira estava localizada no imóvel TNU, um edifício de escritório adquirido em março de 2010. Embora o imóvel esteja em processo de *retrofit* e atualização de suas instalações, já se encontra 50% locado. Acreditamos que devido a suas excelentes especificações técnicas e localização o edifício estará totalmente locado até o final do processo de *retrofit*, ao final de setembro deste ano. Ao excluir o imóvel, nossa vacância cai pela metade.



Locações

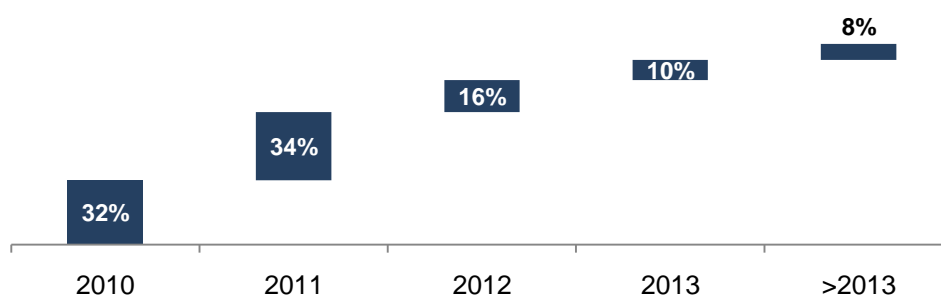
Consideramos como diferencial competitivo fundamental a nossa capacidade de prospectar e atrair novos locatários, sempre mantendo nossos níveis de vacância historicamente baixos. Para isso possuímos um departamento responsável exclusivamente pelo acompanhamento de nossos contratos de locação, o que nos possibilita antecipar eventuais movimentos de vacância dentro de nosso portfólio e iniciar os trabalhos de relocação dos imóveis com antecedência. Ao final do 1T10, efetuamos novas locações e renegociações de locações existentes com um ganho real médio de 5,4% se comparado aos aluguéis vigentes nos respectivos imóveis.

Índices de Reajuste de Aluguéis

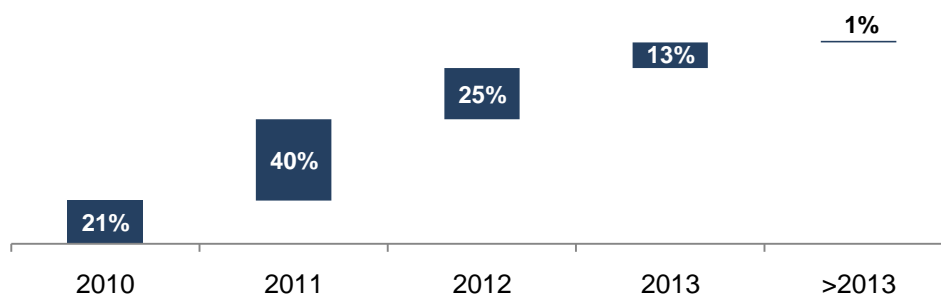


Com a atual tendência de valorização de imóveis comerciais, principalmente aqueles situados nos grandes centros do país, além da escassez de imóveis com especificações técnicas avançadas e de qualidade, entendemos que o fato de termos uma alta porcentagem de contratos vencendo nos próximos dois anos nos propicia oportunidades de reajuste com ganhos reais de receita de aluguel.

Cronograma de Vencimento dos Contratos de Locação (# de contratos)



Cronograma de Renovatória Após 3 anos dos Contratos de Locação (# de contratos)



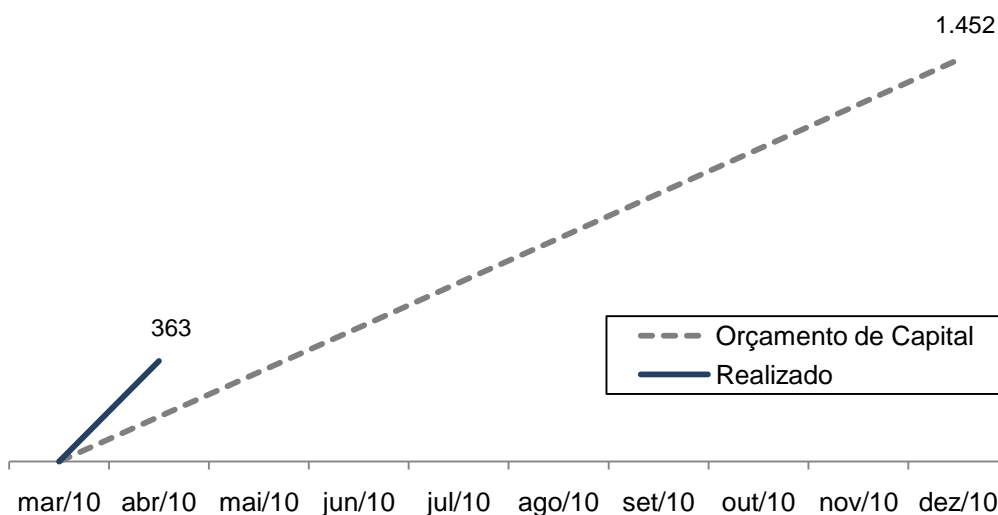


CRONOGRAMA DE AQUISIÇÕES

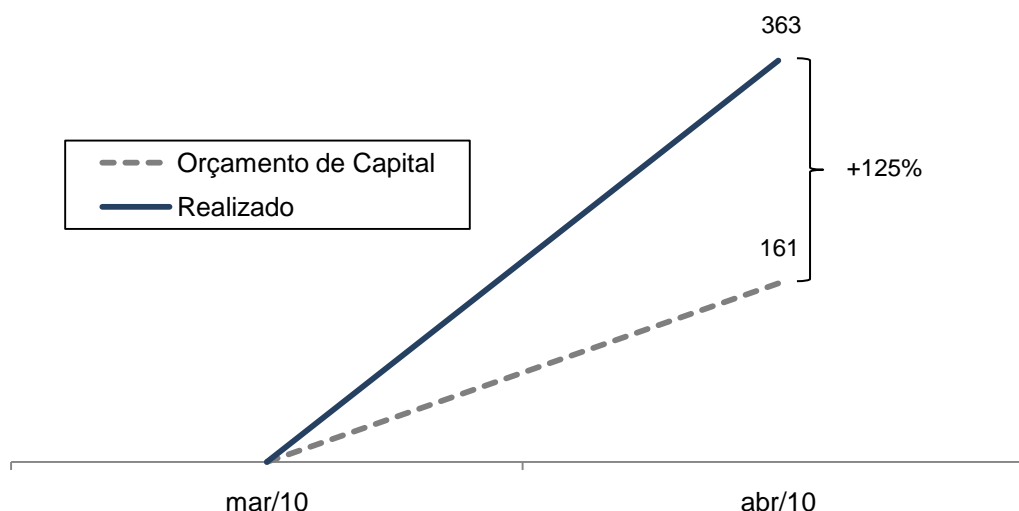
Pretendemos aproveitar o cenário favorável para aumentar rapidamente o nosso portfólio de imóveis. Acreditamos que uma parcela significativa do nosso crescimento futuro será proveniente da nossa capacidade de adquirir novos imóveis, ampliando nossa participação nas regiões mais atrativas do Brasil. Para isso, contamos com uma área especializada em investimentos, que tem como atribuição única e primordial a prospecção, análise e aquisição de novas propriedades, o que nos permite dedicação integral à identificação e avaliação de oportunidades de investimentos.

Com a aquisição do Edifício Jacarandá e do Distribution Park Louveira 3, 4, 5 &6, a BR Properties já investiu R\$ 362,8 milhões, ou 25%, do valor total de aquisições previstas no orçamento de capital que foi aprovado na última Assembléia Geral de Acionistas da Companhia, no dia 23 de abril de 2010. É válido lembrar que este valor foi alcançado em apenas dois meses após o IPO da companhia, o que demonstra nossa capacidade de aplicação de capital na ampliação do nosso portfólio em condições atrativas.

Cronograma de CAPEX de Aquisição Pós IPO (2010)



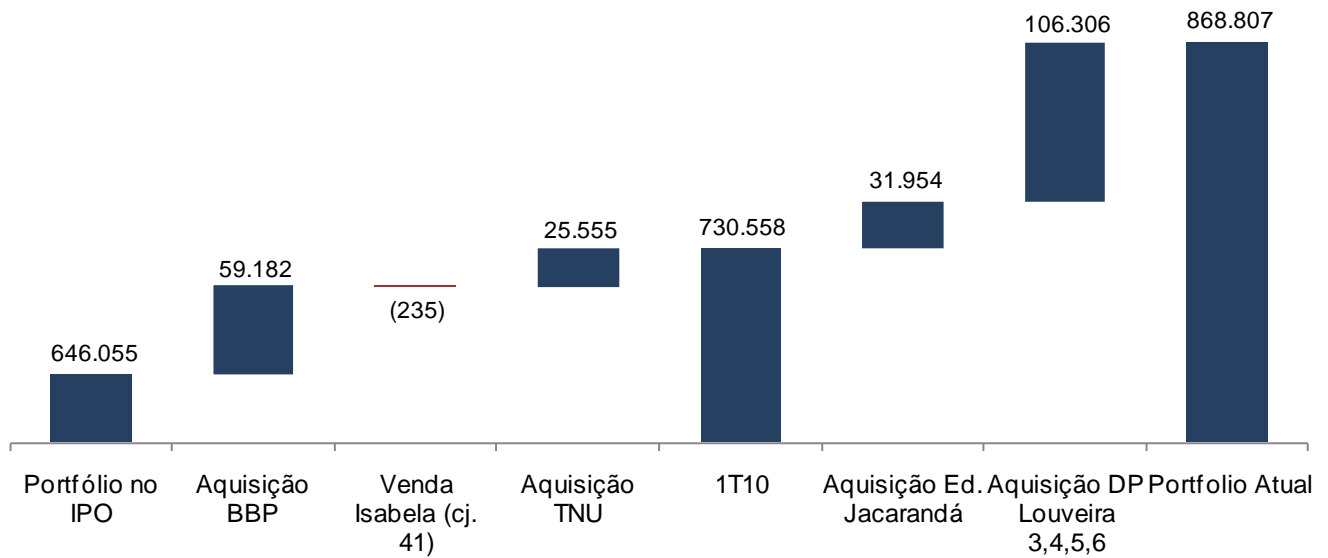
Aquisições Pós IPO





O gráfico abaixo apresenta a evolução de crescimento de nosso portfólio em termos de ABL. Com as recentes aquisições, incluindo as pós IPO, a BR Properties se consolida no mercado como a principal empresa de imóveis comerciais em termos de ABL, com aproximadamente 869 mil m².

Expansão da Área do Portfólio

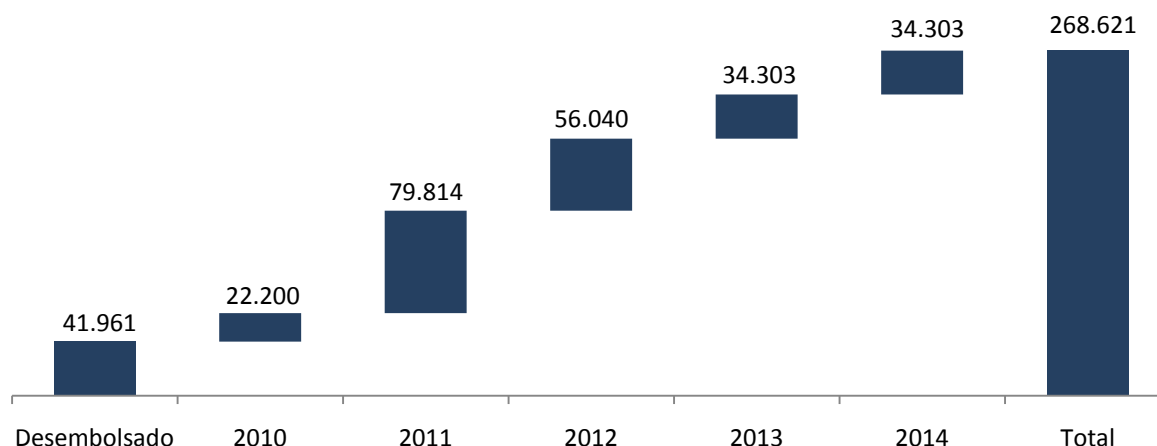




PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

Nosso portfólio possui atualmente 4 projetos “greenfield”, dos quais 3 são imóveis comerciais de escritórios localizados na cidade de São Paulo e um condomínio industrial localizado em São José dos Campos/SP, que em conjunto, totalizarão 150 mil m² de ABL. Ao todo, a BR Properties investirá aproximadamente R\$ 22 milhões nestes projetos até o final de 2010.

Cronograma de CAPEX de Desenvolvimento Previsto



Edifício Cidade Jardim

O Ed. Cidade Jardim se encontra atualmente em desenvolvimento 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 uma 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.



- Tipo: Escritório AAA
- Localização: São Paulo/SP
- Região: Jardins
- ABL: 13.868 m²
- Entrega: 2T12
- Participação BR: 50%
- CAPEX estimado: R\$ 60 mm



Edifício Panamérica Park II

O Ed. 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 2012. 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 infra-estrutura já instalada no local, gerando reduções nos custos de ocupação para o locatário.



- Tipo: Escritório A
- Localização: São Paulo/SP
- Região: Marginal
- ABL: 29.004 m²
- Entrega: 2T12
- Participação BR: 50%
- CAPEX estimado: R\$ 50 mm

Edifício Souza Aranha (expansão)

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. O projeto é uma expansão do imóvel existente, e será implantado no terreno adjacente ao edifício, adquirido pela BR Properties em 2007.



- Tipo: Escritório A
- Localização: São Paulo/SP
- Região: Chácara Santo Antonio
- ABL: 4.037 m²
- Entrega: 4T12
- Participação BR: 100%
- CAPEX estimado: R\$ 17 mm



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 infra-estrutura 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.



- Tipo: Industrial
- Localização: São José dos Campos/SP
- ABL: 125.000 m²
- Entrega: Diversas fases
- Participação BR: 100%
- CAPEX estimado: R\$ 141 mm



ESTUDO DE CASO: VENDAS RECENTES



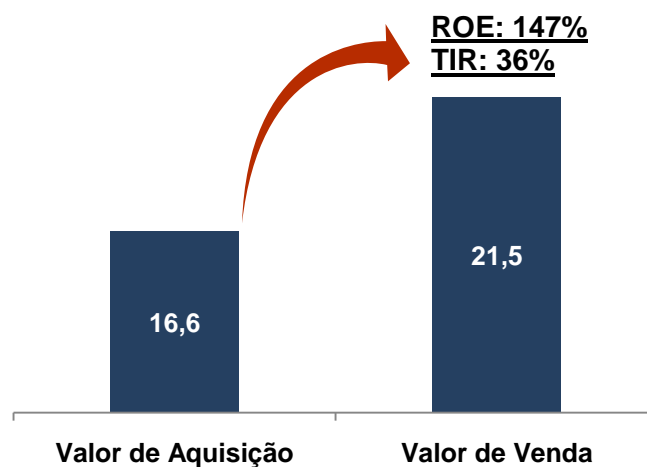
- Imóvel: Edifício Generali
- Tipo: Escritório A
- Localização: São Paulo/SP
- Região: Centro
- ABL: 10.297 m²
- Aquisição: ago/07
- Valor de Aquisição: R\$ 16,6 mm
- Venda: fev/10
- Valor de Venda: R\$ 21,5 mm
- TIR: 36%
- ROE antes de impostos: 147%

O Edifício Generali foi uma das primeiras aquisições da BR Properties. Localizado no Centro de São Paulo, o edifício de 21 andares é sede das operações da seguradora Generali, e detém também outros locatários de primeira linha como o Banco Santander e a Vivo Telecomunicações.

Adquirimos o imóvel em agosto de 2007 por R\$ 16,6 milhões, e o vendemos em fevereiro de 2010, pelo montante de R\$ 21,5 milhões, o que resultou em um retorno sobre o capital próprio investido (ROE) antes dos impostos de 147%. Apesar da ótima localização e locatários de altíssima qualidade, identificamos o amadurecimento do imóvel em termos de crescimento de receita, e decidimos pela venda para prospectar novos investimentos imobiliários, de forma consistente com nossa estratégia de negócios.

A venda do imóvel ilustra o recente aumento da procura por parte de pessoas físicas de alta liquidez e pequenos fundos de investimento por imóveis comerciais para diversificação de seus portfólios. Tais transações estão se tornando cada vez mais comuns, especialmente na faixa de valores entre R\$ 20 milhões e R\$ 30 milhões.

Resultado na Venda





NOSSO PORTFÓLIO

Atualmente possuímos 57 imóveis, localizados principalmente nas regiões metropolitanas de São Paulo, Rio de Janeiro, Curitiba e Belo Horizonte, que em conjunto, totalizam 868.807 m² de ABL e representam um valor total de mercado de R\$ 2,4 bilhões, conforme estimativas da CB Richard Ellis e nossas estimativas internas. 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 com a contínua diversificação de nosso portfólio de imóveis e com a aquisição e/ou incorporação de imóveis com características compatíveis com nossas metas de rentabilidade. Entendemos que existem outras regiões no Brasil – fora do eixo Rio-São Paulo – com elevado potencial de demanda por imóveis comerciais, para onde pretendemos expandir nossa atuação.

Imóvel	Tipo	Cidade	Estado	Data Aquisição	# Imóveis	ABL (m ²)	Participação
Plaza Centenário	Escritório	Curitiba	PR	mai-07	1	3.366	100%
Panamérica Park	Escritório	São Paulo	SP	mai-07	4	18.667	100%
Glória	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	jul-07	1	7.843	100%
Alphaville	Escritório	Barueri	SP	jul-07	1	9.292	100%
BP Jundiáí	Industrial	Jundiáí	SP	jul-07	1	53.343	100%
BP Itapeví	Industrial	Itapeví	SP	jul-07	1	33.526	100%
Jandira I (Vetco)	Industrial	Barueri	SP	jul-07	1	16.314	100%
Jandira II (Interfile)	Industrial	Barueri	SP	jul-07	1	17.990	100%
Auto Shopping Piraporinha	Reposicionamento	São Bernardo do Campo	SP	jul-07	1	7.184	100%
Bolsa RJ	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	ago-07	1	3.224	21%
Athenas	Escritório	São Paulo	SP	ago-07	1	6.230	92%
Berrini	Escritório	São Paulo	SP	ago-07	1	331	4%
Isabela Plaza	Escritório	São Paulo	SP	ago-07	1	473	9%
Joaquim Floriano	Escritório	São Paulo	SP	ago-07	1	2.728	73%
Midas	Escritório	São Paulo	SP	ago-07	1	1.200	23%
Network Empresarial	Escritório	São Paulo	SP	ago-07	1	231	4%
Number One	Escritório	São Paulo	SP	ago-07	1	717	24%
Olympic Tower	Escritório	São Paulo	SP	ago-07	1	1.795	33%
Paulista Park	Escritório	São Paulo	SP	ago-07	1	784	25%
Paulista Plaza	Escritório	São Paulo	SP	ago-07	1	2.577	34%
Celebration	Escritório	São Paulo	SP	set-07	1	5.590	100%
Icomap	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	set-07	1	8.695	100%
São Pedro	Escritório	São Paulo	SP	set-07	1	3.575	100%
Vargas	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	set-07	1	11.413	100%
Henrique Schaumann	Escritório	São Paulo	SP	nov-07	1	14.125	100%
Raja Hills	Escritório	Belo Horizonte	MG	dez-07	1	7.166	70%
MV9	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	dez-07	1	12.300	100%
Galpão Ind. Paraná (Coveright)	Industrial	São José dos Pinhais	PR	dez-07	1	7.748	100%
Ed. Comercial Indaiatuba	Escritório	Indaiatuba	SP	dez-07	1	11.335	100%
Sylvio Fraga	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	dez-07	1	2.153	85%
Sto Antônio	Escritório	São Paulo	SP	jan-08	1	4.448	100%
São José	Escritório	São Paulo	SP	jan-08	1	4.997	100%
Galpão Ind. Araucária (Interbox)	Industrial	Araucaria	PR	jan-08	1	6.462	100%
Souza Aranha	Escritório	São Paulo	SP	jan-08	1	4.182	100%
Cond. Ind. SJC	Industrial	São José dos Campos	SP	fev-08	1	73.382	100%
Galpão Itapeví (Trisoft)	Industrial	Itapeví	SP	mai-08	1	15.500	100%
Galpão Sorocaba (Tecsis)	Industrial	Sorocaba	SP	ago-08	1	14.797	100%
CD Castelo	Industrial	Itapeví	SP	out-09	1	49.659	100%
Alexandre Dumas	Escritório	São Paulo	SP	dez-09	1	6.889	100%
Ouvidor 107	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	dez-09	1	6.284	100%
DP Louveira I (Unilever)	Industrial	Louveira	SP	dez-09	1	138.095	100%
DP Louveira II (K&G)	Industrial	Louveira	SP	dez-09	1	6.503	100%
DP Araucária	Industrial	Araucaria	PR	jan-10	1	42.697	100%
Brazilian Business Park	Industrial	Atibaia	SP	fev-10	5	59.182	100%
TNU	Escritório	São Paulo	SP	mar-10	1	25.555	100%
CBOP - Ed. Jacarandá	Escritório	Barueri	SP	abr-10	1	31.954	100%
DP Louveira 3, 4, 5/6	Industrial	Louveira	SP	abr-10	4	106.306	100%
Total					57	868.807	



GLOSSÁRIO

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

Aquisições 2009: refere-se às aquisições iniciadas no 3T09: CD Castelo, Ed. Alexandre Dumas, Ed. Ouvidor 107, DP Araucária, Brazilian Business Park e TNU, dos quais os três últimos tiveram suas aquisições concluídas apenas no 1T10

Aquisições Pós - IPO: refere-se às aquisições efetuadas utilizando os recursos levantados no IPO: Ed. Jacarandá e o DP Louveira 3, 4, 5 & 6

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 de administração de condomínios integralmente detida pela BR Properties S/A. Atualmente administra 27 imóveis do portfólio 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 número do EBITDA de forma a excluir R\$ 0,2 milhões referentes às despesas do Plano de Opções de compra de Ações da Companhia, além de R\$ 1,2 milhões em provisão de bônus de funcionários e administradores

FFO (Funds From Operations): medida não contábil que soma de volta as despesas de depreciação ao lucro líquido, de forma a medir, utilizando o demonstrativo de resultado, o caixa líquido gerado no período
(Lucro Líquido + Depreciação)

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

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



DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO DO EXERCÍCIO - DRE

DRE	1T10	1T09	var %
Receita Bruta de Vendas e Serviços	46.198	30.438	52%
Receita de Locação	39.016	30.010	30%
Receita de Venda de Propriedades	6.333	-	100%
Receita de Serviços	849	428	98%
Deduções da Receita Bruta	(4.598)	(3.157)	46%
Impostos (PIS/Cofins e ISS)	(4.072)	(2.529)	61%
Abatimentos	(526)	(628)	-16%
Receita Líquida	41.600	27.281	52%
Custo de Bens*	(4.878)	(4.121)	18%
Resultado Bruto	36.721	23.160	59%
Despesas Gerais e Administrativas	(7.510)	(4.071)	84%
Pessoal	(3.707)	(1.756)	111%
Administrativas	(1.779)	(1.747)	2%
Comerciais	(727)	(158)	360%
Vacância	(1.297)	(410)	216%
Resultado Financeiro	(14.379)	(11.305)	27%
Receitas	5.781	4.590	26%
Despesas	(20.160)	(15.895)	27%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	116	205	-43%
Resultado Operacional	14.948	7.989	87%
Resultado Não Operacional	-	-	100%
Resultado Antes de Tributação	14.948	7.989	87%
Provisão para IR e CSLL	(3.240)	(973)	233%
Impostos Diferidos	51	-	100%
Lucro/ Prejuízo do Período	11.759	7.016	68%
EBITDA Ajustado	35.479	23.210	53%
Margem EBITDA Ajustado	85%	85%	
FFO	16.637	11.137	49%
Margem FFO	40%	41%	

* Composto majoritariamente por depreciação



BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO	31/3/2010	31/12/2009	var %
Ativo Circulante	739.448	150.775	390%
Caixa e Bancos	1.817	1.140	59%
Aplicações Financeiras	696.237	88.233	689%
Aluguéis a Receber	17.790	10.954	62%
Impostos a Compensar / Recuperar	8.530	6.562	30%
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	966	20.735	-95%
Antecipações	-	-	100%
Despesas Antecipadas	190	385	-51%
Imóveis Destinados a Venda*	12.959	22.479	-42%
Outros Valores a Receber	960	287	234%
Ativo Não Circulante	1.775.164	1.511.220	17%
Depósitos Judiciais	93	93	0%
Participação em Controladas - Ágio	23.613	23.613	0%
Imobilizado de uso	824	822	0%
Propriedades para Investimento	1.798.002	1.529.189	18%
Edificações	1.299.740	1.059.814	23%
Terrenos	473.926	440.118	8%
Construções em Andamento	24.335	29.257	-17%
(-) Depreciação Acumulada	(47.368)	(42.497)	11%
Ativo Total	2.514.612	1.661.995	51%
PASSIVO	31/3/2010	31/12/2009	var %
Passivo Circulante	167.110	126.368	32%
Empréstimos e Financiamentos	92.238	79.860	15%
Fornecedores	2.309	1.162	99%
Obrigações por Aquisição de Propriedades para Investimento	58.498	33.265	76%
Salários e Contribuições	4.266	586	628%
Tributos e Contribuições a Recolher	1.387	757	83%
IR e CS Diferidos CP	2.924	1.142	100%
Provisões	222	4.500	-95%
Adiantamentos de Clientes	1.266	-	100%
Dividendos a pagar	3.577	3.577	0%
Derivativos	423	61	593%
Outras Contas a Pagar	-	1.458	-100%
Passivo Não Circulante	684.198	605.208	13%
Empréstimos e Financiamentos	637.405	556.457	15%
Provisão de IR/CSLL Diferidos	46.793	48.751	-4%
Patrimônio Líquido	1.663.304	930.419	79%
Capital Social Realizado	1.566.710	819.210	91%
(-) Despesas com Emissão de Ações	(23.129)	-	100%
Reservas de Capital	3.695	3.496	6%
Reservas de Reavaliação	90.832	94.635	-4%
Reservas de Lucros	25.196	13.078	93%
Passivo Total	2.514.612	1.661.995	51%

* Em 31/03/10, saldo a receber refere-se ao valor de desapropriação do Ed. Twin Towers



FLUXO DE CAIXA

Fluxo de Caixa - Consolidado	1T10	1T09
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	11.759	7.016
Ajuste para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa gerado pelas atividades operacionais	21.897	20.177
Depreciação	4.986	4.430
Juros e variações monetárias de empréstimos e financiamentos	16.712	15.447
Plano de opção de compra de ações	199	300
Aumentos (redução) dos ativos	33.818	(2.204)
Contas a receber de clientes	(6.882)	(2.018)
Impostos a recuperar	(1.968)	(305)
Outros ativos	42.668	119
Aumento (Redução) dos passivos	26.403	(6.441)
Provisão para gratificação a empregados e administradores	(4.278)	(2.014)
Obrigações por Aquisição de Propriedades para Investimento	25.233	(4.045)
Outros passivos	5.448	(382)
Caixa líquido gerado (utilizado) nas atividades operacionais	93.877	18.548
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de propriedades para Investimento	(340.268)	-
(-) Obrigações por aquisição de Propriedades para Investimento	-	-
Investimentos em controladas	-	-
Recebimento na venda de Propriedades para Investimento	54.085	-
Aplicações no Imobilizado	-	(1.931)
Caixa líquido gerado (utilizado) nas atividades de investimento	(286.183)	(1.931)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Aumento de capital social	724.371	-
Tomada de empréstimos e financiamentos	137.453	-
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(60.838)	(19.571)
Caixa líquido gerado (utilizado) nas atividades de financiamento	800.986	(19.571)
Fluxo de caixa gerado (utilizado) no período	608.680	(2.954)
Disponibilidades		
No início do exercício	89.373	122.707
No final do exercício	698.053	119.753