



# BR Properties

## Resultados do 2º Trimestre de 2010

---

### Teleconferência 2T10

### Português

12 de agosto de 2010  
11h00 horas (Brasília)  
10h00 horas (US EST)  
Tel.: (55 11) 2188-0155

Replay: (55 11) 2188-0155

### Inglês

12 de agosto de 2010  
13h00 horas (Brasília)  
12h00 horas (US EST)  
Tel.: (1 866) 890-2584

Replay: (1 866) 890-2584

---



## ÍNDICE

Seção	Página
<b>Destaques do 2º Trimestre</b>	<b>2</b>
<b>Comentários da Administração</b>	<b>3</b>
<b>Aquisições Recentes</b>	<b>4</b>
RB 115	
DP Louveira 8 & 9	
Ed. Manchete	
<b>Tabelas</b>	<b>6</b>
Destaques Financeiros	
Destaques Operacionais	
Performance da Ação	
<b>Resultados do 2º Trimestre de 2010</b>	<b>7</b>
Receita Bruta	7
Receita Líquida	8
Depreciação	8
Despesas Gerais e Administrativas	8
Despesas de Vacância	9
Resultado Financeiro Líquido	9
Lucro Líquido	9
EBITDA Ajustado	10
FFO	10
Endividamento e Disponibilidades	11
<b>Indicadores Operacionais</b>	<b>13</b>
Administração de condomínios	13
Vacância do Portfólio	14
Locações	15
<b>Cronograma de aquisições</b>	<b>17</b>
Cronograma de Capex pós IPO	
Aquisições Pós IPO	
Expansão da área do portfólio	
<b>Projetos em Desenvolvimento</b>	<b>18</b>
Cronograma de Capex de Desenvolvimento	18
- Ed. Cidade Jardim	18
- Ed. PPII	19
- Ed. Souza Aranha	19
- Tech Park SJC	19
<b>Nosso Portfólio</b>	<b>20</b>
<b>Glossário</b>	<b>21</b>
<b>Demonstrações de Resultado do Exercício</b>	<b>22</b>
<b>Balanco Patrimonial</b>	<b>23</b>
<b>Fluxo de Caixa</b>	<b>24</b>



## A BR PROPERTIES ANUNCIA AQUISIÇÕES DE R\$872 MILHÕES NO 2T10 (60% DA META PROPOSTA DE AQUISIÇÃO PÓS IPO)

**São Paulo, 11 de agosto de 2010** – A BR Properties S.A. (Bovespa: BRPR3), maior companhia de investimento em imóveis comerciais em área bruta locável do Brasil, anuncia hoje seus resultados referentes ao segundo trimestre de 2010 (2T10). Atualmente, a BR Properties possui 61 imóveis comerciais, que totalizam 993.143 m<sup>2</sup> de área bruta locável (ABL), bem como quatro projetos de desenvolvimento que, uma vez completados, adicionarão mais 150.473 m<sup>2</sup> de ABL para o portfólio. A Companhia também administra edifícios de seu portfólio através de sua subsidiária BRPR A.

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

### Contatos de RI

Pedro Dalto  
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

### Ação (11/08/2010)

Ticker: BRPR3  
Valor por ação: R\$ 13,70  
# de ações: 139.391.381  
Valor de mercado:  
R\$ 1.909,7 milhões  
US\$ 1.078,9 milhões

### Governança Corporativa



Índice de Ações com Itag Along Diferenciado

### Destques do Período de 2T10

- Nossa receita bruta do segundo trimestre totalizou R\$ 49,2 milhões, um aumento de 39% em relação ao mesmo período de 2009. A estimativa de receita bruta *pro-forma* totalizou R\$ 58,0 milhões no 2T10 e R\$ 121,1 milhões no 6M10
- A Companhia apresentou EBITDA ajustado de R\$ 38,2 milhões ao final do 2T10, acréscimo de 43% sobre 2T09 e margem EBITDA de 85%. No período de 2T10 e 6M10, estimamos um EBITDA ajustado *pro-forma* de R\$ 46,5 milhões e R\$ 97,9 milhões, com margem de 87% e 88%, respectivamente
- Ao término do 2T10, o lucro líquido foi de R\$ 19,3 milhões, incremento de 83% sobre 2T09
- O FFO consolidado da Companhia no 2T10 totalizou R\$ 25,6 milhões, com uma margem FFO de 57%
- Atingimos 60% da meta de aquisição proposta no orçamento de capital em apenas 4 meses após a realização da oferta pública de ações (IPO) da Companhia. Finalizamos a aquisição dos imóveis: CBOP – Ed. Jacarandá, DP Louveira 3, 4, 5, 6, 8 & 9, RB 115, e Edifício Manchete comprometendo recursos de investimento total de R\$ 872 milhões
- No 2º trimestre de 2010, a Companhia contratou aproximadamente R\$ 168 milhões de empréstimos atrelados à TR com prazo médio de 120 meses, consolidando nossa estratégia de alavancagem via crédito imobiliário. Este tipo de crédito representa 92% da dívida total da Companhia e nos protege quanto ao cenário de aumento de taxas de juros



## COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Os resultados financeiros e operacionais do 2º trimestre de 2010 demonstraram a capacidade da Companhia de aumentar o seu ritmo de expansão de portfólio de ativos através de aquisições, e como sua constante busca por excelência influenciou positivamente nossos resultados e margens operacionais.

Ao término do período, atingimos 60% da meta de aquisição proposta no orçamento de capital, ao adquirir imóveis com valor de investimento total de R\$ 872 milhões, e aproximadamente 265 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável (ABL). Vale ressaltar que este volume de aquisições foi cumprido em apenas 4 meses após a realização da oferta pública de ações (IPO) da Companhia. Durante o trimestre, finalizamos a aquisição dos imóveis: CBOP – Ed. Jacarandá, DP Louveira 3, 4, 5, 6, 8 & 9, RB 115, e Edifício Manchete. Vale ressaltar que a BR Properties utiliza-se de sua rede própria de relacionamentos e sua equipe própria de investimentos para encontrar oportunidades únicas de investimento.

Tivemos um crescimento de receita bruta do segundo trimestre comparado ao mesmo período no ano anterior de 39%. Utilizando uma estimativa de receita *pro-forma*, ou seja, assumindo que todos os imóveis que foram incluídos no portfólio estivessem gerando receitas desde o início dos respectivos períodos, chegamos a uma estimativa de R\$58,0 milhões no 2T10 e R\$121,1 milhões no 6M10. Estas estimativas representariam um crescimento de 63% e 84% com os resultados obtidos no 2T09 e 6M09, respectivamente, demonstrando o forte crescimento do potencial de geração de receita.

Tivemos também um crescimento expressivo no nosso EBITDA ajustado, e em nossa margem EBITDA ajustada. Apresentamos um EBITDA ajustado de R\$38,2 milhões ao final do 2T10, acréscimo de 43% sobre 2T09 e margem EBITDA ajustada de 85%. Nossas estimativas de EBITDA ajustado *pro-forma* foram de R\$46,5 milhões para o 2T10 e R\$97,9 milhões para o 6M10, com margens de 87% e 88%, respectivamente, as mais altas da indústria.

As aquisições realizadas no 2T10 seguiram nossa estratégia de aquisição de imóveis de excepcional qualidade, locados a grandes ocupantes e localizados nas principais regiões econômicas do Brasil. Imóveis como o RB 115, Ed. Jacarandá, TNU e Ed. Manchete, adquiridos em processo final de obra ou em *retrofit* já estão com processos de locação avançados e devido às suas localizações e a dinâmica favorável de mercado deverão estar locados até o final de 2010, à exceção do Ed. Manchete, cujas obras serão finalizadas no 3T11.

Desde o término do período de silêncio imposto pela estabilização pós abertura de capital, vimos exercitando com afinco nossa política de manter contatos assíduos e frequentes com nossos acionistas e também com toda a comunidade de investidores em nosso setor de atuação através de participações em *non-deal roadshows* e conferências organizadas pelas principais instituições financeiras, e entrevistas e *chats* online promovidos pelas principais corretoras. Acreditamos que, ao participar destes eventos, ampliaremos o conhecimento do mercado sobre a Companhia, trazendo maior liquidez de negociação.

Acreditamos nas sólidas perspectivas para a Companhia e para o mercado imobiliário comercial para o 2º semestre, mantendo o ritmo atual de aquisições.



## AQUISIÇÕES RECENTES

### RB 115

No dia 2 de junho de 2010, adquirimos o Edifício RB 115, propriedade localizada na região central do Rio de Janeiro, próximo do Aeroporto Santos Dumont e dos principais edifícios corporativos da cidade.

A região onde o imóvel está situado tem atingido os maiores valores de locação da cidade, – segundo a consultoria imobiliária Jones Lang LaSalle, o preço de locação por metro quadrado varia entre R\$ 90 e R\$ 100 – resultado da grande oferta de transporte público, completa infra-estrutura de serviços e da baixíssima oferta de novo estoque existente na região.

O RB 115 possui 11.345 m<sup>2</sup> de área bruta locável (ABL), altas especificações técnicas e passa atualmente por obra de *retrofit* completo com data de entrega prevista para outubro de 2010. O edifício, que será entregue em outubro de 2010, encontra-se em processo de negociação para pré-locação.



- Tipo: Escritório
- Localização: Rio de Janeiro/RJ
- ABL: 11.345 m<sup>2</sup>
- Participação: 90%
- CAPEX: R\$ 94,1 mm

### DP Louveira 8 & 9

No dia 17 de junho de 2010, adquirimos dois galpões destinados a operações de logística: os DP Louveira 8 & 9. O parque de distribuição está localizado na cidade de Louveira/SP, um importante centro industrial da Grande São Paulo, onde a BR Properties detém outros seis galpões de logística. O DP Louveira 8 & 9 foi adquirido do portfólio administrado pela Hines do Brasil.

Os imóveis dispõem de 88.643 m<sup>2</sup> de área bruta locável (ABL), sendo 80.888 m<sup>2</sup> no DP Louveira 8 e 7.755 m<sup>2</sup> no DP Louveira 9. Atualmente o DP Louveira 8 está integralmente locado pela Ceva Logística, conceituada empresa de logística e distribuição, o que nos proverá receitas de locação imediatas. Entregue no final de 2009, o imóvel DP Louveira 9 encontra-se em processo de locação. Considerando esta aquisição, a BR Properties atualmente detém 339.548m<sup>2</sup> de ABL na região de Louveira, consolidando sua presença em um dos principais eixos logísticos do país.

Segundo estimativas apresentadas pela CB Richard Ellis em seu relatório trimestral do mercado de galpões, o preço de locação da região onde o imóvel está localizado está estimado entre R\$16,00 a R\$18,00/m<sup>2</sup> ao mês.



- Tipo: Galpão
- Localização: Louveira/SP
- ABL: 88.643 m<sup>2</sup>
- Participação: 100%
- CAPEX: R\$ 157 mm



## Ed. Manchete

No dia 30 de junho de 2010, finalizamos a aquisição do Edifício Manchete, que compreende também a realização de obras de *retrofit* completo, além da construção de edifício garagem com mais de 320 vagas, visando maior conforto para os usuários e para a vizinhança do Edifício. A execução de todos os projetos de restauração respeitará fielmente a concepção original de Oscar Niemeyer – autor do projeto do Edifício.

O Edifício Manchete, cuja área bruta locável (ABL) excede 26.500 m<sup>2</sup>, possui também um auditório, além de salas para reuniões e eventos corporativos. Ao final das obras de *retrofit*, 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.

A propriedade está localizada em frente à praia do Flamengo, com fácil acesso ao centro da cidade e ao aeroporto Santos Dumont. Segundo relatório trimestral da consultoria imobiliária CB Richard Ellis, os valores de locação de escritórios nas zonas Central, Flamengo e Botafogo estão na faixa de R\$ 90 a R\$ 150 por m<sup>2</sup>.



- Tipo: Escritório
  - Localização: Rio de Janeiro/RJ
  - ABL: 26.439 m<sup>2</sup>
  - Participação: 100%
  - CAPEX\*: R\$ 260 mm
- \* inclui valor total do retrofit



## DESTAQUES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

Destaque Financeiro	2T10	2T09	var %	6M10	6M09	var %	2T10 pro-forma*	6M10 pro-forma*
Receita Líquida	44.889	31.989	40%	86.489	59.270	46%	53.223	110.701
Despesas Gerais e Administrativas	(8.036)	(6.305)	27%	(15.546)	(10.376)	50%	(8.036)	(15.546)
EBITDA Ajustado	38.202	26.735	43%	73.639	50.995	44%	46.536	97.851
Margem EBITDA Ajustado	85%	84%	2%	85%	86%	-1%	87%	88%
Lucro Líquido	19.305	10.537	83%	31.064	17.553	77%	-	-
Margem Líquida	43%	33%	31%	36%	30%	21%	-	-
FFO	25.550	14.649	74%	42.187	25.786	64%	-	-
Margem FFO	57%	46%	24%	49%	44%	12%	-	-

\* resultado não auditado

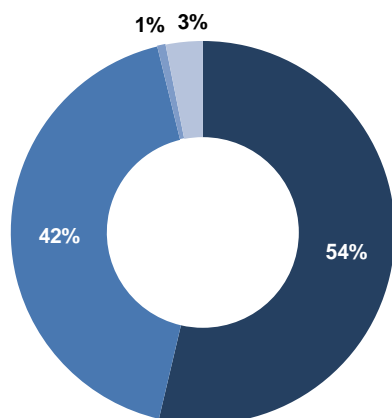
Destaque Operacional	2T10	2T09	var %	6M10	6M09	var %
ABL Portfólio Atual (m <sup>2</sup> )	993.143	424.573	133,9%	993.143	424.573	133,9%
- Escritórios (m <sup>2</sup> )	255.810	178.327	43,5%	255.810	178.327	43,5%
- Galpões (m <sup>2</sup> )	730.148	239.062	205,4%	730.148	239.062	205,4%
- Outros (m <sup>2</sup> )	7.184	7.184	0,0%	7.184	7.184	0,0%
ABL Imóveis em Desenvolvimento	150.473	150.473	0,0%	150.473	150.473	0,0%
- Escritórios (m <sup>2</sup> )	25.473	25.473	0,0%	25.473	25.473	0,0%
- Galpões (m <sup>2</sup> )	125.000	125.000	0,0%	125.000	125.000	0,0%
Vacância Financeira	10,4%	3,0%	249,2%	10,4%	3,0%	249,2%
Vacância Financeira (Portfólio estabilizado)	3,0%	3,0%	2,4%	3,0%	3,0%	2,4%
Vacância Física	6,6%	2,5%	164,1%	6,6%	2,5%	164,1%
Vacância Física (Portfólio estabilizado)	3,7%	2,5%	48,8%	3,7%	2,5%	48,8%
Aluguel Mesmos Imóveis / m <sup>2</sup> - Escritórios	R\$ 43,57	R\$ 40,12	8,6%	R\$ 43,57	R\$ 40,12	8,6%
Aluguel Mesmos Imóveis / m <sup>2</sup> - Galpões	R\$ 15,95	R\$ 14,02	13,7%	R\$ 15,95	R\$ 14,02	13,7%
Leasing Spread (Revisões) - Escritórios	12,7%	0,4%	3322,2%	12,6%	4,4%	187,0%
Leasing Spread (Revisões) - Galpões	10,6%	5,3%	101,8%	6,6%	5,3%	26,1%
Leasing Spread (Novas Locações) - Escritórios	13,8%	2,5%	455,3%	9,0%	3,4%	162,7%
Leasing Spread (Novas Locações) - Galpões	14,0%	-8,8%	n/a	13,2%	-8,8%	n/a

Performance da Ação (BRPR3)	2T10	2T09	var %	6M10	6M09	var %
Número total de ações *	139.391.381	60.258.675	131,3%	139.391.381	60.258.675	131,3%
Ações em Circulação	105.840.497	n/a	n/a	105.840.497	n/a	n/a
Free Float (%)	75,9%	n/a	n/a	75,9%	n/a	n/a
Preço da ação (média do período)	12,17	n/a	n/a	12,35	n/a	n/a
Preço da ação (final do período)	12,85	n/a	n/a	12,85	n/a	n/a
Market Cap final do período (R\$ milhões)	1.791	n/a	n/a	1.791	n/a	n/a
Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)	3,34	n/a	n/a	4,84	n/a	n/a
Volume de ações médio diário	276.203	n/a	n/a	389.503	n/a	n/a
Número de negociações médio diário	89	n/a	n/a	131	n/a	n/a

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

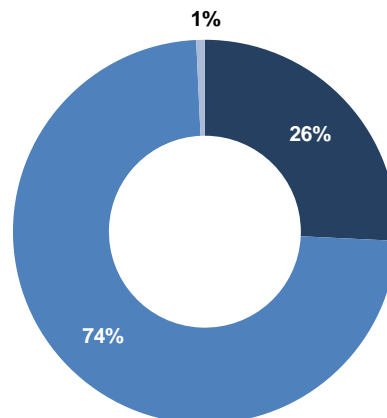
## COMPOSIÇÃO DO PORTFÓLIO

Valor de Portfólio



■ Escritório ■ Industrial ■ Outros ■ Desenvolvimento

Área Bruta Locável



■ Escritório ■ Industrial ■ Outros



## COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE OS RESULTADOS DO 2T10

Com o intuito de refletir o real efeito dos imóveis adquiridos no decorrer do 2º trimestre sobre nossas demonstrações financeiras do 2T10 e 6M10, 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

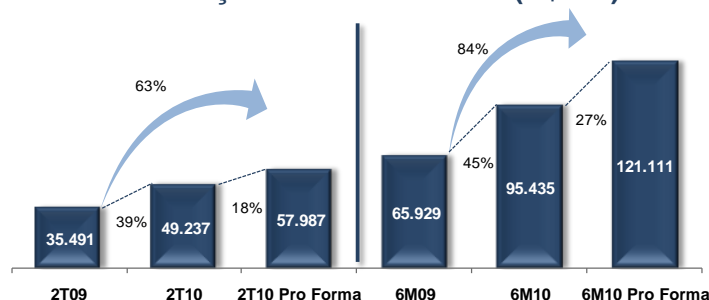
Registramos receita bruta de R\$ 49,2 milhões no final do 2T10, que corresponde a um aumento de R\$ 13,7 milhões, ou 39%, em relação ao término do 2T09, em que nossa receita bruta foi de R\$ 35,5 milhões. O aumento significativo da nossa receita decorreu principalmente da inclusão de novos imóveis ao nosso portfólio.

De nossa receita bruta no 2T10

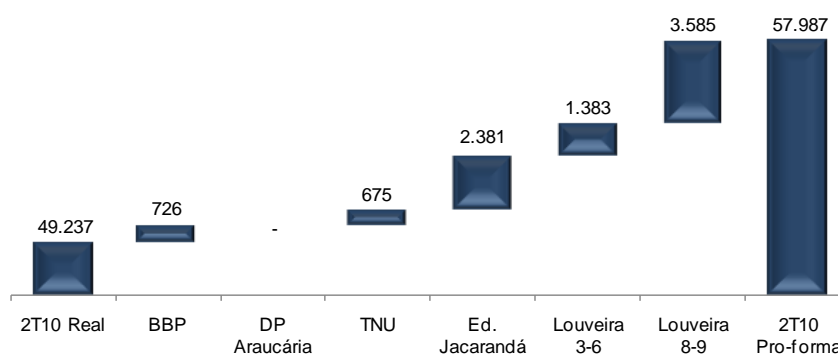
- 41,0%, ou R\$ 20,2 milhões foram resultado de locações de escritórios de nosso portfólio
- 54,2%, ou R\$ 26,7 milhões vieram da locação de galpões industriais
- 3,0% ou R\$ 1,5 milhões foram resultado de vendas de propriedades
- 1,8% ou R\$ 0,9 milhões resultado da receita de serviços

Ao término do 2T10 e 6M10, nossa receita bruta *pro-forma* totalizou R\$ 58,0 milhões e R\$ 121,1 milhões respectivamente.

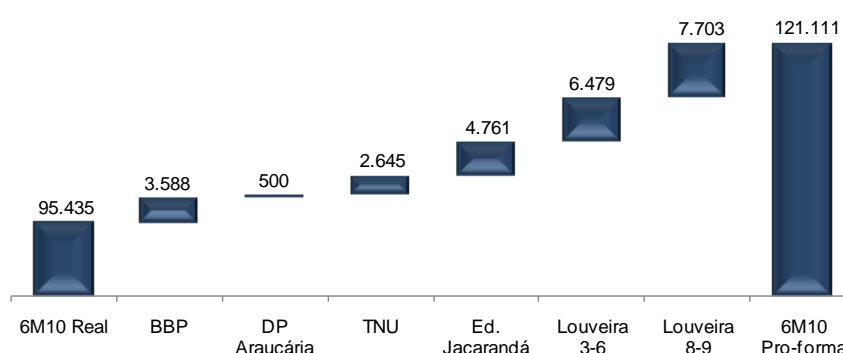
### Evolução da Receita Bruta (R\$ mil)



### Adicional de Receita Bruta *Pro-forma* 2T10 (R\$ mil)



### Adicional de Receita Bruta *Pro-forma* 6M10 (R\$ mil)



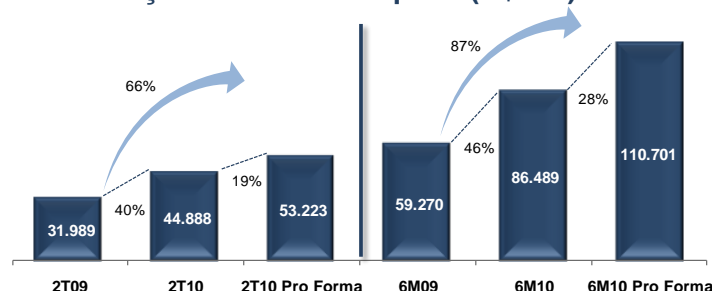


### Receita Líquida

Registramos receita operacional líquida de R\$ 44,9 milhões, que corresponde a um aumento de R\$ 12,9 milhões, ou 40%, em relação ao término do 2T09, em que nossa receita líquida foi de R\$ 32,0 milhões.

Ao final do 2T10 e 6M10, nossa receita operacional líquida *pro-forma* totalizou R\$ 53,2 milhões e R\$ 110,7 milhões respectivamente.

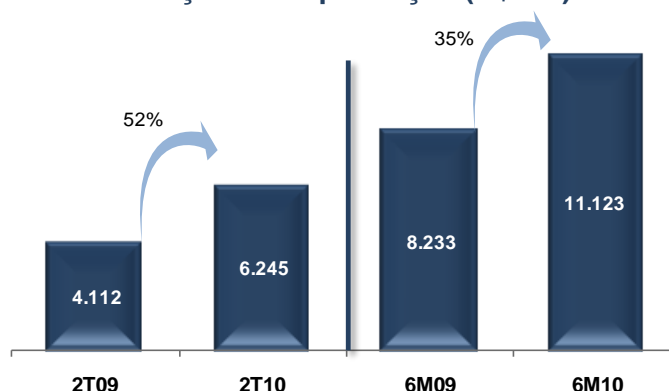
### Evolução da Receita Líquida (R\$ mil)



### Depreciação

Nossa depreciação foi de R\$ 6,2 milhões no final do 2T10, que corresponde a um aumento de R\$ 2,1 milhões, ou 52%, em relação ao 2T09, em que totalizava R\$ 4,1 milhões. Esse aumento na despesa de depreciação é resultado da inclusão de novos imóveis ao nosso portfólio.

### Evolução da Depreciação (R\$ mil)

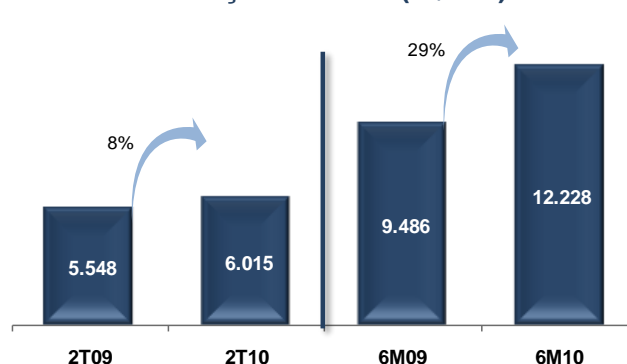


### Despesas Gerais e Administrativas (ex-vacância)

Registramos despesas gerais e administrativas, excluindo despesas com vacância, no montante de R\$ 6,0 milhões, enquanto no 2T09, essas despesas foram de R\$ 5,5 milhões, um aumento de 8%.

No período de 6M10, o aumento de 29% é explicado principalmente pelo 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.

### Evolução do G&A (R\$ mil)



Despesas (ex-vacância)	2T10	2T09	var %	6M10	6M09	var %
<b>Gerais e Administrativas</b>	<b>(6.015)</b>	<b>(5.548)</b>	<b>8%</b>	<b>(12.228)</b>	<b>(9.486)</b>	<b>29%</b>
Pessoal	(3.748)	(3.446)	9%	(7.938)	(5.202)	53%
Administrativas	(1.557)	(873)	78%	(2.927)	(3.030)	-3%
Comerciais	(710)	(1.229)	-42%	(1.363)	(1.254)	9%



## 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 2T10, registramos despesas de vacância no montante de R\$ 2,0 milhões, enquanto em 2T09, essas despesas foram de R\$ 0,8 milhões, ou seja, um aumento correspondente a R\$ 1,2 milhões.

Este resultado ocorreu principalmente devido a aquisição de dois imóveis que continham percentuais altos de vacância e imóveis que estavam vagos no período, principalmente:

- (i) Torre Nações Unidas – encontra-se em processo de *retrofit*, está atualmente 55% locado;
- (ii) CBOP – entregue no início do ano, atualmente 50% locado ; e (iii) Panamérica Park – 100% locado ao final do 2T09, tinha 41% de sua área vaga.

## Resultado Financeiro Líquido

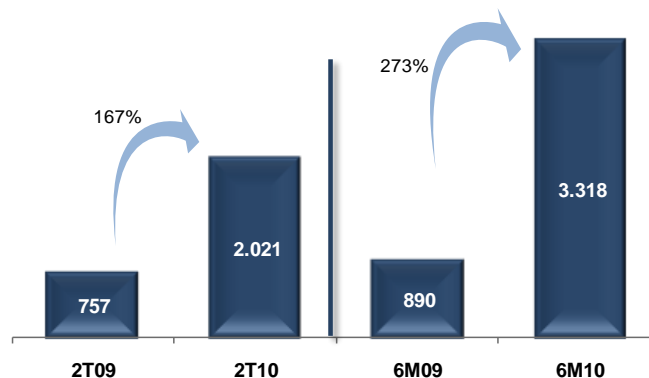
Registramos no 2T10 despesas financeiras líquidas no montante de R\$ 10,8 milhões, o que corresponde a um aumento na despesa de 4%, em relação ao 2T09, em que nosso resultado financeiro apresentou despesa líquida de R\$ 10,5 milhões.

Este pequeno aumento na despesa financeira líquida vem do aumento da nossa receita financeira decorrente do alto caixa que tivemos durante o período, provindo da oferta de ações. No período, tomamos novas dívidas para a aquisição dos imóveis DP Araucária, Ouvidor 107 e DP Louveira 3, 4, 5 & 6.

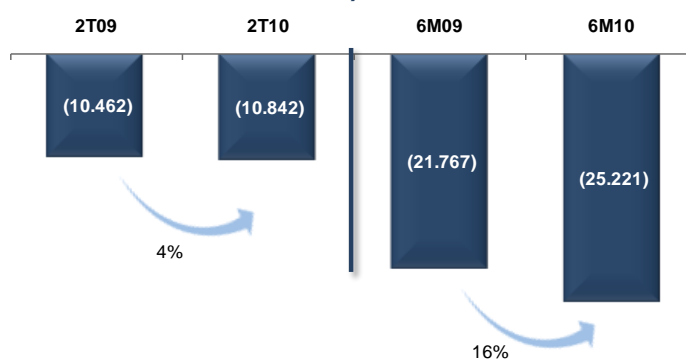
## Lucro Líquido

Em decorrência dos fatores acima, tivemos um lucro líquido de R\$ 19,3 milhões no 2T10, um aumento de 83% em comparação com o 2T09, em que nosso lucro foi de R\$ 10,5 milhões.

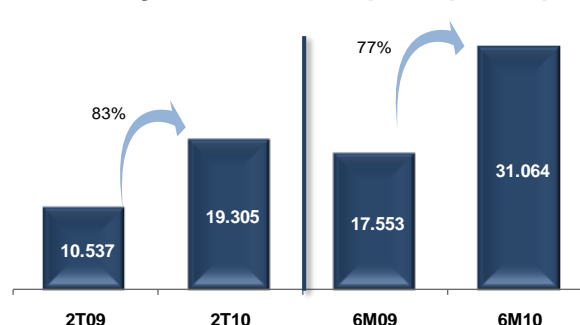
## Evolução das Despesas de Vacância (R\$ mil)



## Evolução do Resultado Financeiro Líquido (R\$ mil)



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





## EBITDA Ajustado

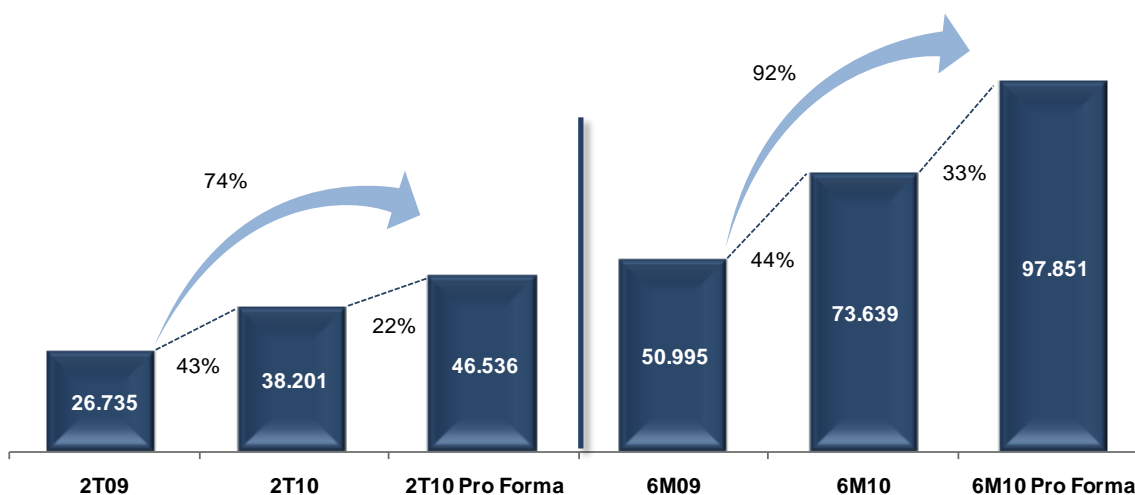
Registramos um crescimento no EBITDA ajustado de 43%, no 2T10, passando de R\$ 26,7 milhões no primeiro 2T09 para R\$ 38,2 milhões no 2T10. Além disso, obtivemos margem EBITDA ajustado de 85% ao final do 2T10.

Os ajustes feitos ao EBITDA ajustado foram: (i) a exclusão de custos decorrentes do programa de opções da Companhia no valor de R\$ 0,2 milhões; e (ii) a provisão de bônus no valor de R\$ 1,1 milhões.

Nosso EBITDA ajustado *pro-forma* totalizou R\$ 46,5 milhões, um acréscimo de 22% em relação ao EBITDA ajustado do 2T10, e 74% acima do 2T09. Para estimar o EBITDA ajustado *pro-forma*, fora considerado que as despesas operacionais do 2T10 permaneceriam iguais, uma vez que não incorreríamos mais despesas operacionais com a adição de tais imóveis no portfólio.

No 2T10, nossa margem EBITDA ajustado *pro-forma* foi de 87%, 2% acima da margem de 85% demonstrada no período em virtude do ganho de escala ocorrido com as aquisições recentes.

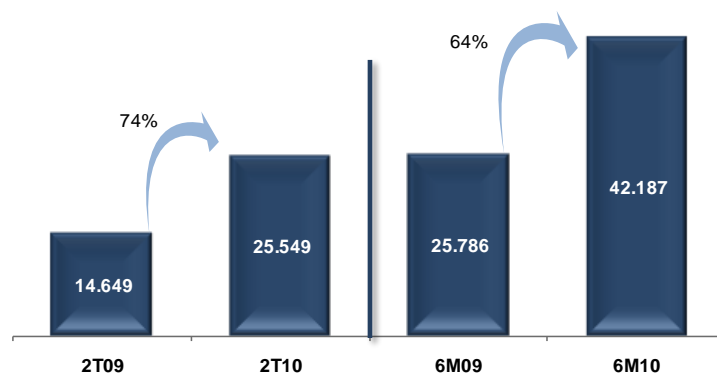
### Evolução do EBITDA Ajustado (R\$ mil)



## FFO

Registramos um FFO de R\$ 25,5 milhões no 2T10, que corresponde a um aumento de 74%, em relação ao 2T09, em que nosso FFO foi de R\$ 14,6 milhões.

### Evolução do FFO (R\$ mil)





## Endividamento e Disponibilidades

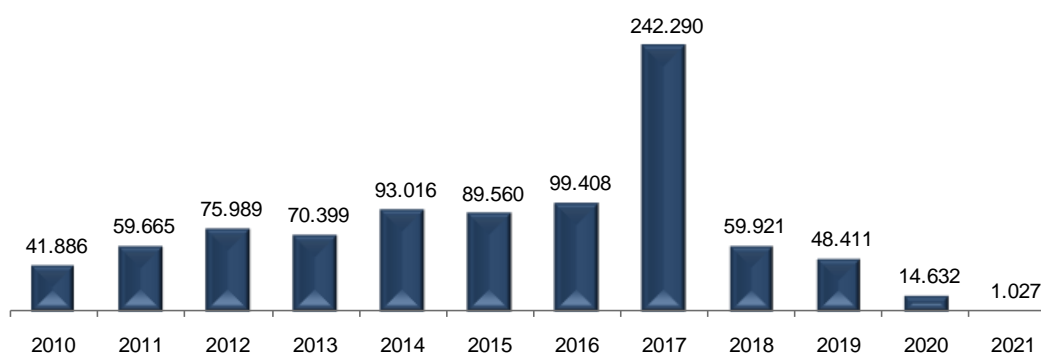
Nosso endividamento bruto, representado por empréstimos e financiamentos tomados para a aquisição de nossos imóveis, totalizou R\$ 896,2 milhões ao final do 2T10, um aumento de R\$ 166,6 milhões comparado com a posição ao final de 1T10. No mesmo período, nossa dívida líquida sofreu um aumento de R\$ 468,3 milhões, explicada 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	2T10	1T10
Disponibilidades	396.393	698.054
Empréstimos e Financiamentos	896.204	729.644
Obrigações por Aquisição de Propriedades para Investimento	58.621	58.498
Dívida Líquida	558.432	90.087
Dívida Líquida / EBITDA Ajustado Anualizado	3,7x	0,6x
EBITDA Ajustado / Despesa Financeira Líquida	3,5x	2,5x
Duração média (anos)	5,5	5,3

A variação do nosso endividamento é explicada principalmente pela tomada de novas dívidas para a aquisição dos imóveis DP Araucária, Ouvidor 107, e DP Louveira 3-6.

Composição da Dívida Bruta 2T10	
Endividamento em 31/03/2010	729.644
Tomada de dívida para aquisição do imóvel DP Araucária	40.127
Tomada de dívida para aquisição do imóvel Ouvidor 107	20.000
Tomada de dívida para aquisição do imóvel DP Louveira 3, 4, 5, 6	109.075
Amortizações de principal no período	(2.641)
Endividamento em 30/06/2010	896.204

### Cronograma de Amortização do Principal (R\$ mil)



## Disponibilidades

Nossas disponibilidades totalizavam R\$ 396,4 milhões no final do trimestre, uma redução de R\$ 301,7 milhões comparado a 1T10. 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 primeira linha. Ao término do 2T10, a rentabilidade média das nossas aplicações está em 100,7% do CDI.

Disponibilidades	2T10	1T10
Disponibilidades	396.393	698.054
Remuneração de aplicação média (% CDI)	100,7%	100,5%

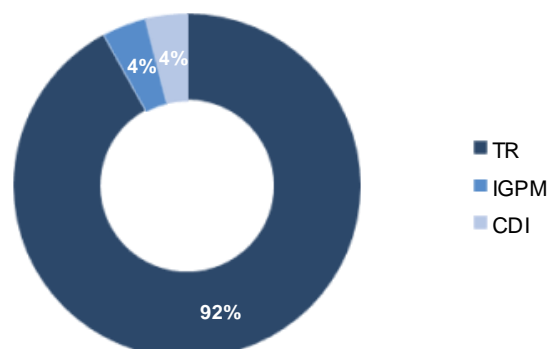


## Empréstimos e Financiamentos

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.

Aproximadamente 92% da nossa dívida está atrelada à Taxa Referencial – TR. Acreditamos que esta estrutura de financiamento permite que financie nossas aquisições de forma competitiva com outras alternativas de mercado.

## Índices de Reajuste da Dívida



Financiamento para Aquisição	Instituição	Índice	Cupom	Prazo	Vencimento	30/6/2010	31/3/2010
Icomap	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	8,84%	120 meses	16/04/17	11.129	11.108
Itapevi	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	30.129	30.610
Piraporinha	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	11.588	11.773
Jundiaí	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	46.005	46.739
Alphaville	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	20.279	20.603
Panamérica Park	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	25/05/17	41.822	42.170
Plaza Centenário	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	25/05/17	5.548	5.641
Henrique Schaumann	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/10/17	29.784	29.938
Bolsa RJ	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	11.990	12.224
Generali	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	10.764	10.974
Glória	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/07/17	22.921	23.150
Joaquim Floriano	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	9.293	9.355
Paulista Park	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	2.070	2.078
Paulista Plaza	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	7.972	8.005
Isabela	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	2.406	2.422
Olympic	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	4.200	4.218
Midas	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	3.031	3.051
Network	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	713	718
Number One	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	1.874	1.882
Berrini	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	1.149	1.157
Celebration	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	17.890	18.009
Athenas	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	14.188	14.302
Raja Hills	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	14.085	14.206
Ed. Comercial Indaiatuba	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	26.491	26.717
Sylvio Fraga	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	16.898	17.043
MV9	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	22.778	22.972
Galpão Industrial Paraná	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	16.959	16.539
Jandira I & II	Itaú BBA/ Unibanco	CDI	1,28%	120 meses	17/08/17	34.466	35.027
Ed. Vargas	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/09/17	12.834	13.184
São Pedro	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/09/17	10.515	10.643
São José & Santo Antônio	Brazilian Finance	IGPM	6,00%	120 meses	17/01/18	26.288	25.954
Souza Aranha	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	155 meses	17/01/21	8.533	8.630
Cond. Ind. São José dos Campos	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/01/18	26.851	27.500
Cond. Ind. Itapevi	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	08/04/18	12.499	12.676
DP Louveira I & II	Santander	TR	10,50%	116 meses	04/08/19	127.549	124.240
Galpão Ind. Sorocaba	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	156 meses	04/09/21	8.932	9.026
CD Castelo	Bradesco	TR	11,00%	99 meses	27/02/18	38.259	39.012
Alexandre Dumas	Santander	TR	10,50%	120 meses	05/03/20	15.934	16.149
DP Araucária	Santander	TR	10,50%	120 meses	13/04/20	39.970	-
Ouvidor 107	Bradesco	TR	10,50%	120 meses	12/05/20	19.998	-
DP Louveira 3, 4, 5, 6	Santander	TR	10,00%	120 meses	13/06/20	109.618	-
<b>Total</b>						<b>896.204</b>	<b>729.643</b>



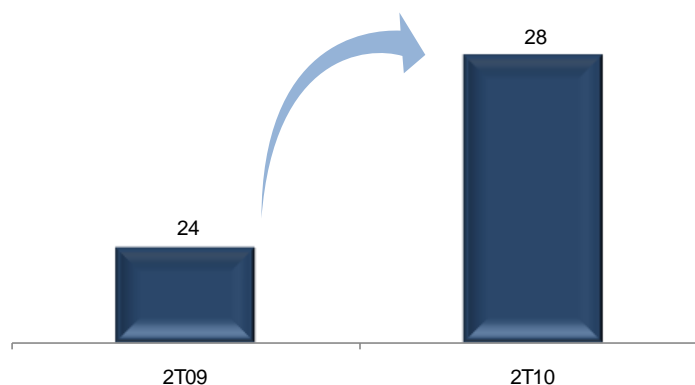
## INDICADORES OPERACIONAIS

## Administração de Propriedades

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 valorização dos ativos, na redução de custos de operação e na exploração de rendas acessórias, tais como receitas de estacionamento. A redução do valor de custos por m<sup>2</sup> 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 um 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.

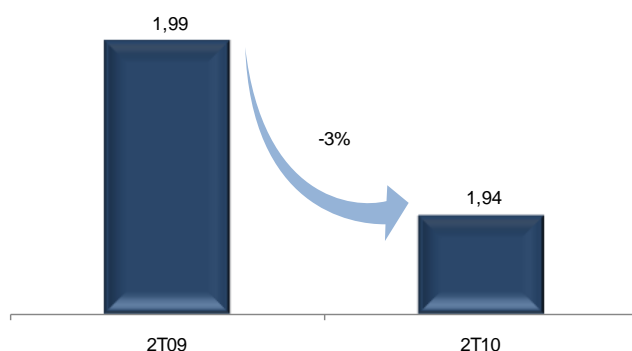
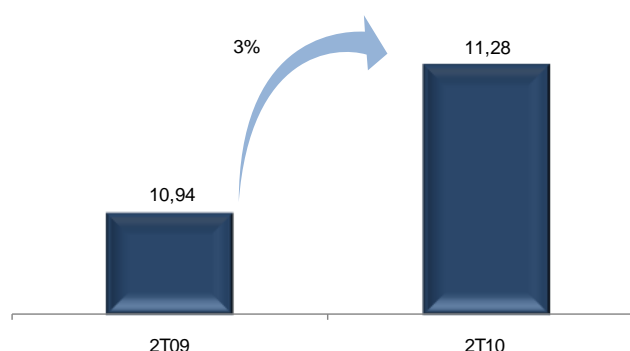
## Propriedades Administradas

Houve um aumento no número de propriedades administradas pela BR Properties. Entre os períodos do 2T09 e 2T10, 4 novos edifícios passaram a ser administrados por nossa subsidiária BRPR A, passando o total sob administração de 24 para 28.



## Custos de Operação

No período, observamos uma leve redução nos custos de operação médios para nossos galpões administrados, em decorrência da administração proativa e a estratégia de redução de custos operacionais empregada pela Companhia. Em relação aos escritórios administrados, observamos um pequeno aumento no custo médio devido à alta alíquota do dissídio que reajustou os salários dos funcionários dos condomínios em maio, bem como a imposição pelo corpo de bombeiros pela inclusão de vigilantes brigadistas em nossos imóveis.

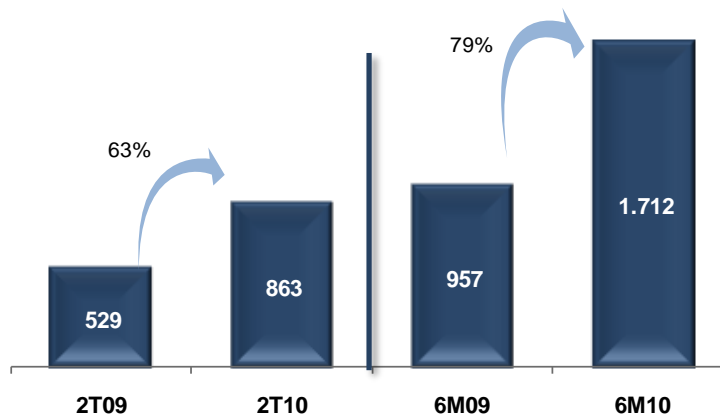
Custos de Operação  
Galpões Administrados (R\$ / m<sup>2</sup>)Custos de Operação  
Escritórios Administrados (R\$ / m<sup>2</sup>)



## Receitas BRPR A

Ao término do 2T10, a BRPR A obteve receita de R\$ 0,9 milhões, ou 1,8% da receita bruta consolidada obtida pela BR Properties. O resultado representou um aumento de 63% em relação ao mesmo período do ano anterior, no qual a receita da BRPR A foi de R\$ 0,5 milhões.

### Evolução Receita BRPR A (R\$ mil)

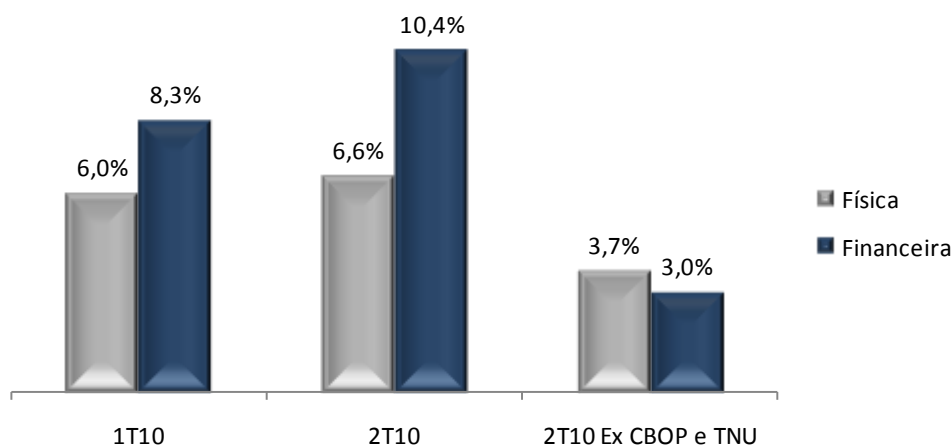


## Vacância do Portfólio

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 m<sup>2</sup> que poderia ser cobrado em tais áreas. A vacância financeira é utilizada justamente para sanar tal distorção. Multiplicando-se o valor de aluguel por m<sup>2</sup> que poderia ser cobrado pelas respectivas áreas vagas, e posteriormente dividindo-se este resultado pelo valor potencial de aluguel mensal da propriedade como um todo, mensura-se o percentual de receita mensal que foi perdida devida a vacância do portfólio.

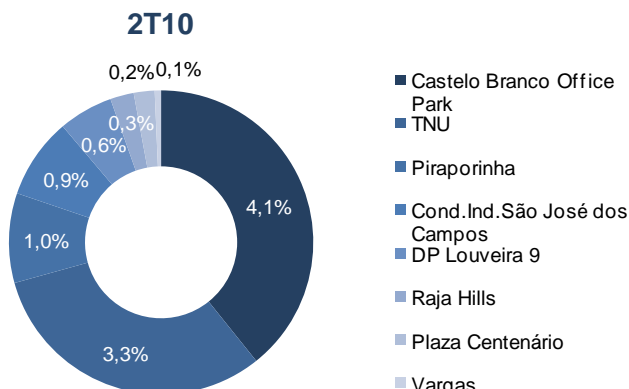
Ao final do 2T10, nossa vacância financeira encontrava-se em 10,4%, um acréscimo de 2% acima do término do trimestre anterior, gerado principalmente pela aquisição de imóveis com áreas vagas. Para este cálculo, não foram levadas em consideração as áreas vagas do RB 115 e Ed. Manchete, pois estes imóveis encontram-se em processo de retrofit e não tem potencial de geração de receitas.

### Evolução da Vacância



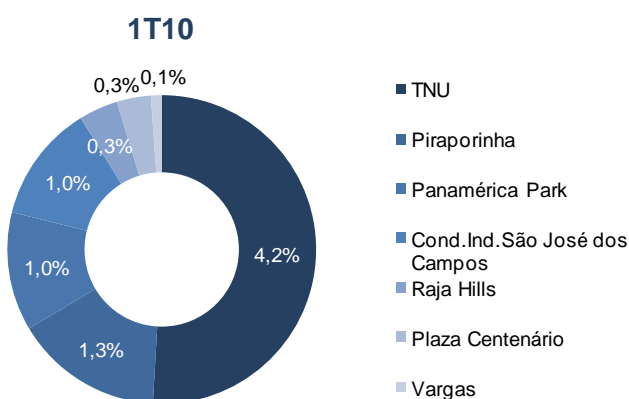


### Composição da vacância atual



Ao término do 2T10, a maior parte de nossa vacância financeira estava localizada nos imóveis Torre Nações Unidas (TNU) e CBOP – Ed. Jacarandá, sendo ambos edifícios de escritório adquiridos em 2010. O TNU está atualmente em processo de *retrofit* e atualização de suas instalações, e já se encontra 50% locado. O CBOP – Ed. Jacarandá ainda não foi entregue pelo incorporador, e está atualmente em processo de locação de suas áreas vagas, a cargo do vendedor. Vale ressaltar que o pagamento da parcela remanescente da aquisição pela BR Properties está condicionado à locação de pelo menos 80% da área total do edifício.

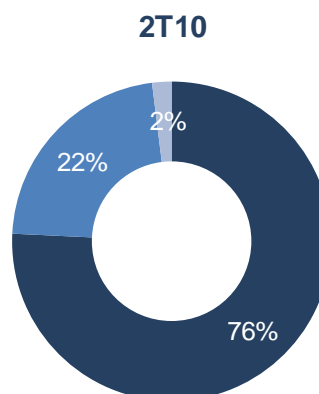
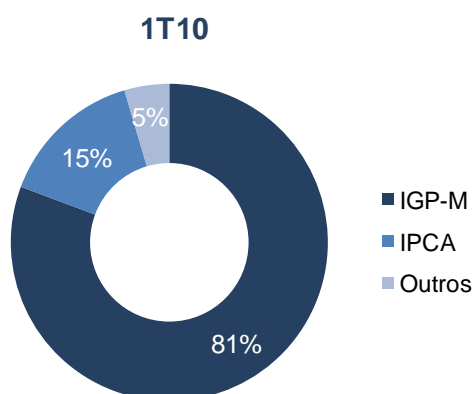
Acreditamos que devido às instalações técnicas e localização privilegiada, os edifícios estarão inteiramente locados até o final deste ano. Ao excluir tais imóveis da nossa base, a vacância do portfólio diminui consideravelmente.



### 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

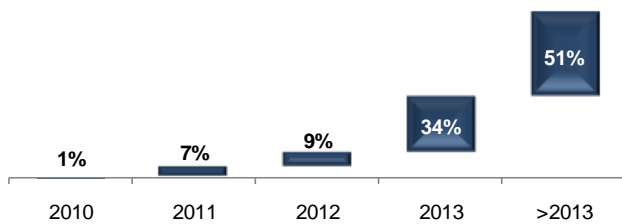




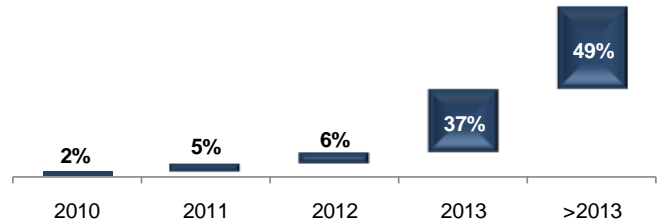
Com a atual tendência de valorização de imóveis comerciais, principalmente aqueles situados nos grandes centros do país, além da escassez de imóveis com especificações técnicas avançadas e de qualidade, entendemos que o fato de termos uma alta porcentagem de contratos vencendo ou entrando no prazo da ação revisional nos próximos dois anos nos propicia oportunidades de reajuste com ganhos reais de receita de aluguel.

## Cronograma de Vencimento dos Contratos de Locação

Receita (%)

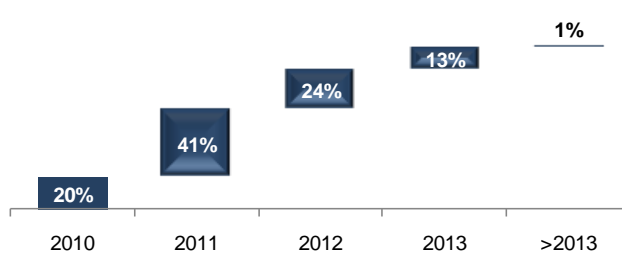


Área Bruta Locável (%)

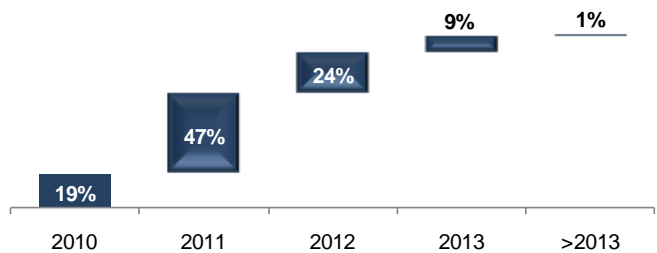


## Cronograma de Revisional Após 3 anos dos Contratos de Locação

Receita (%)



Área Bruta Locável (%)



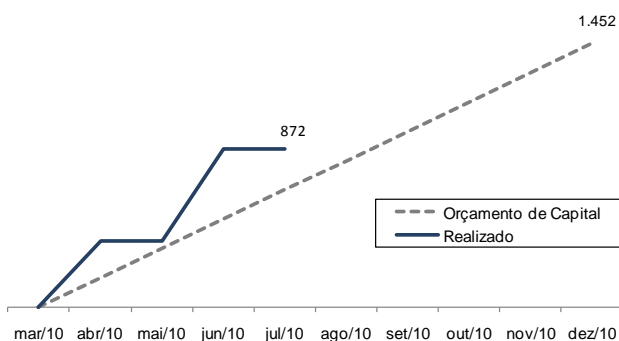


## CRONOGRAMA DE AQUISIÇÕES

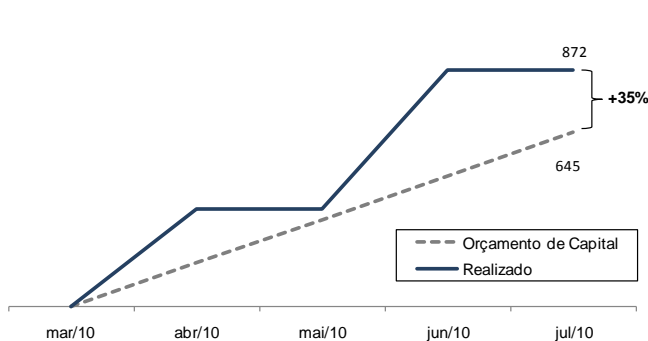
Pretendemos aproveitar o cenário favorável para aumentar rapidamente o nosso portfólio de imóveis. Acreditamos que uma parcela significativa do nosso crescimento futuro será proveniente da nossa capacidade de adquirir novos imóveis, consolidando nossa participação nas regiões mais atrativas do Brasil. 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. Não houve envolvimento de corretores imobiliários em 73% das aquisições efetuadas pela Companhia.

Após as aquisições reportadas no release do 1º trimestre de 2010, e com a aquisição dos imóveis RB 115, Distribution Park Louveira 8 & 9 e Ed. Manchete, a BR Properties já investiu R\$ 872 milhões, ou 60%, 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. Vale lembrar que atualmente estamos 35% acima da nossa meta de aquisições estabelecida para os recursos do IPO em 2010, o que demonstra nossa agilidade de negociação e fechamento de transações, bem como nossa capacidade de aplicação de capital na ampliação do nosso portfólio em condições atrativas.

**Cronograma de CAPEX de Aquisição Pós IPO (R\$ milhões)**

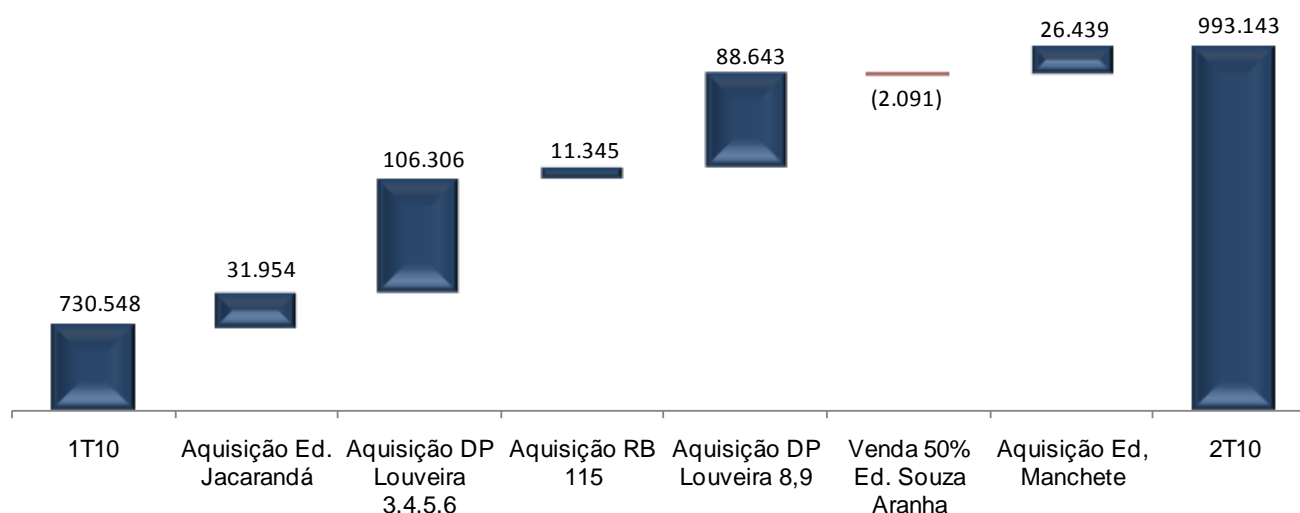


**Aquisições Pós IPO (R\$ milhões)**



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 1,0 milhão m<sup>2</sup>.

## Expansão da Área do Portfólio

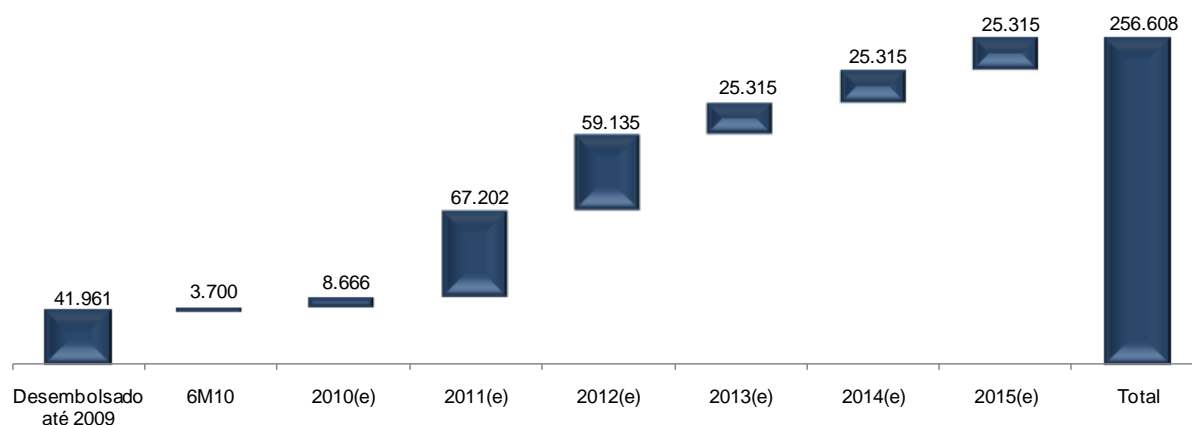




## PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

Nosso portfólio possui atualmente 4 projetos “greenfield”, dos quais 3 são edifícios de escritórios localizados na cidade de São Paulo e um condomínio industrial localizado em São José dos Campos/SP, que em conjunto, adicionarão 150 mil m<sup>2</sup> de ABL ao nosso portfólio. Ao todo, a BR Properties investirá aproximadamente R\$ 8,7 milhões nestes projetos até o final de 2010. A BR Properties conta com co-investidores em 50% dos projetos Cidade Jardim, Souza Aranha e Panamérica Park II.

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



Projetos	Tipo	Cidade/Estado	Região	ABL (m <sup>2</sup> )	Aluguel Previsto (R\$/m <sup>2</sup> )	Investimento Realizado (%)	Entrega
Cidade Jardim	Escritório AAA	São Paulo / SP	Jardins	6.792	R\$ 125,00	48%	jun-12
Panamérica Park II	Escritório	São Paulo / SP	Marginal	29.004	R\$ 48,00	20%	dez-11
Souza Aranha	Escritório	São Paulo / SP	Marginal	4.037	R\$ 57,00	28%	dez-12
Tech Park SJC	Galpão	São José dos Campos / SP	Rodovia Dutra	125.000	R\$ 13,00	2%	n/d*

\* entrega será feita em diversas fases

### Edifício Cidade Jardim

O Ed. Cidade Jardim, um projeto AAA, está com obras iniciadas 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 m<sup>2</sup>, 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 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 infraestrutura já instalada no local, gerando reduções nos custos de ocupação para o locatário.



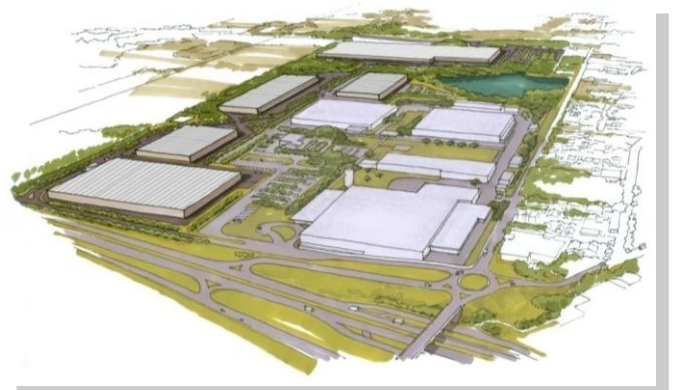
## Edifício Souza Aranha



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.





## NOSSO PORTFÓLIO

Atualmente possuímos 61 imóveis, localizados principalmente nas regiões metropolitanas de São Paulo, Rio de Janeiro, Curitiba e Belo Horizonte, que em conjunto, totalizam 993.143 m<sup>2</sup> de ABL e representam um valor total de mercado de R\$ 2,9 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.

Propriedade	Tipo	Cidade	Estado	Data Aquisição	# de Imóveis	ABL (m <sup>2</sup> )	Participação
Plaza Centenário	Escritório	Curitiba	PR	25/05/07	1	3.366	100%
Panamérica Park	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	4	18.667	100%
Glória	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	17/07/07	1	7.843	100%
Alphaville	Escritório	Barueri	SP	31/07/07	1	9.292	100%
BP Jundiaí	Industrial	Jundiaí	SP	31/07/07	1	53.343	100%
BP Itapeví	Industrial	Itapeví	SP	31/07/07	1	33.526	100%
Jandira I (Vetco)	Industrial	Barueri	SP	31/07/07	1	16.314	100%
Jandira II (Interfile)	Industrial	Barueri	SP	31/07/07	1	17.990	100%
Piraporinha	Redesenvolvimento	São Bernardo do Campo	SP	31/07/07	1	7.184	100%
Bolsa RJ	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	27/08/07	1	3.224	21%
Athenas	Escritório	São Paulo	SP	31/08/07	1	6.230	92%
Berrini	Escritório	São Paulo	SP	31/08/07	1	331	4%
Isabela Plaza	Escritório	São Paulo	SP	31/08/07	1	473	9%
Joaquim Floriano	Escritório	São Paulo	SP	31/08/07	1	2.728	73%
Midas	Escritório	São Paulo	SP	31/08/07	1	1.200	23%
Network Empresarial	Escritório	São Paulo	SP	31/08/07	1	231	4%
Number One	Escritório	São Paulo	SP	31/08/07	1	717	24%
Olympic Tower	Escritório	São Paulo	SP	31/08/07	1	1.795	33%
Paulista Park	Escritório	São Paulo	SP	31/08/07	1	784	25%
Paulista Plaza	Escritório	São Paulo	SP	31/08/07	1	2.577	34%
Celebration	Escritório	São Paulo	SP	03/09/07	1	5.590	100%
Icomap	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	12/09/07	1	8.695	100%
São Pedro	Escritório	São Paulo	SP	28/09/07	1	3.575	100%
Vargas	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	28/09/07	1	11.413	100%
Henrique Schaumann	Escritório	São Paulo	SP	14/11/07	1	14.125	100%
Raja Hills	Escritório	Belo Horizonte	MG	20/12/07	1	7.166	70%
MV9	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	20/12/07	1	12.300	100%
Galpão Ind. Paraná (Coveright)	Industrial	São José dos Pinhais	PR	20/12/07	1	7.748	100%
Ed. Comercial Indaiatuba	Escritório	Indaiatuba	SP	20/12/07	1	11.335	100%
Sylvio Fraga	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	20/12/07	1	2.153	85%
Sto Antônio	Escritório	São Paulo	SP	17/01/08	1	4.448	100%
São José	Escritório	São Paulo	SP	17/01/08	1	4.997	100%
Galpão Ind. Araucária (Interbox)	Industrial	Araucária	PR	31/01/08	1	6.462	100%
Souza Aranha	Escritório	São Paulo	SP	31/01/08	1	2.091	100%
Cond. Ind. SJC	Industrial	São José dos Campos	SP	18/02/08	1	73.382	100%
Galpão Itapeví (Trisoft)	Industrial	Itapeví	SP	08/05/08	1	15.500	100%
Galpão Sorocaba (Tecsis)	Industrial	Sorocaba	SP	04/08/08	1	14.797	100%
CD Castelo	Industrial	Itapeví	SP	02/10/09	1	49.659	100%
Alexandre Dumas	Escritório	São Paulo	SP	03/12/09	1	6.889	100%
Ouvidor 107	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	10/12/09	1	6.284	100%
DP Louveira I (Unilever)	Industrial	Louveira	SP	30/12/09	1	138.095	100%
DP Louveira II (K&G)	Industrial	Louveira	SP	30/12/09	1	6.503	100%
DP Araucária	Industrial	Araucária	PR	22/01/10	1	42.697	100%
Brazilian Business Park	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	5	59.182	100%
TNU	Escritório	São Paulo	SP	16/03/10	1	25.555	100%
CBOP - Ed. Jacarandá	Escritório	Barueri	SP	12/04/10	1	31.954	100%
DP Louveira 3, 4, 5/6	Industrial	Louveira	SP	20/04/10	4	106.306	100%
RB 115	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	02/06/10	1	11.345	90%
DP Louveira 8 e 9	Industrial	Louveira	SP	17/06/10	2	88.643	100%
Manchete	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	30/06/10	1	26.439	100%
<b>Total</b>					<b>61</b>	<b>993.143</b>	



---

## GLOSSÁRIO

---

**Aluguel por m<sup>2</sup> (R\$/ m<sup>2</sup>):** refere-se ao valor cobrado por m<sup>2</sup> de área bruta locável em cada imóvel. Não inclui os efeitos da linearização de receitas

**Aluguel mesmos imóveis / m<sup>2</sup> (2T10):** refere-se ao valor cobrado por m<sup>2</sup> mais recente nos imóveis que estavam em nosso portfólio no 2T09

**Aluguel mesmos imóveis / m<sup>2</sup> (2T09):** refere-se ao valor por m<sup>2</sup> médio nos imóveis que estavam em nosso portfólio no 2T09

**Área Bruta Locável (ABL):** refere-se à área do portfólio da BR Properties geradora de receitas. O Aluguel médio por m<sup>2</sup>, vacância e tamanho de portfólio são calculados utilizando esta métrica

**BRPR A:** subsidiária de administração de condomínios integralmente detida pela BR Properties S/A. Atualmente administra 28 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\$ 1,1 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)

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

**Vacância - Financeira:** estimada multiplicando o valor de aluguel por m<sup>2</sup> que poderia ser cobrado pelas respectivas áreas vagas, e posteriormente dividindo este resultado pelo valor potencial de aluguel mensal 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 e TNU

**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 e TNU



## DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO DO EXERCÍCIO - DRE

DRE	2T10	2T09	var %	6M10	6M09	var %
<b>Receita Bruta de Vendas e Serviços</b>	<b>49.237</b>	<b>35.491</b>	<b>39%</b>	<b>95.435</b>	<b>65.929</b>	<b>45%</b>
Receita de Locação	46.915	30.460	54%	85.931	60.470	42%
Escritórios	20.187	19.299	5%	39.478	41.184	-4%
Industrial	26.699	10.940	144%	46.296	18.755	147%
Varejo	29	220	-87%	157	531	-70%
Receita de Venda de Propriedades	1.459	4.502	-68%	7.792	4.502	73%
Receita de Serviços	863	529	63%	1.712	957	79%
Deduções da Receita Bruta	(4.348)	(3.502)	24%	(8.946)	(6.659)	34%
Impostos (PIS/Cofins e ISS)	(4.147)	(2.941)	41%	(8.219)	(5.470)	50%
Abatimentos	(201)	(561)	-64%	(727)	(1.189)	-39%
<b>Receita Líquida</b>	<b>44.889</b>	<b>31.989</b>	<b>40%</b>	<b>86.489</b>	<b>59.270</b>	<b>46%</b>
Custo de Bens*	(6.245)	(4.112)	52%	(11.123)	(8.233)	35%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>38.644</b>	<b>27.877</b>	<b>39%</b>	<b>75.366</b>	<b>51.037</b>	<b>48%</b>
Despesas Gerais e Administrativas	(8.036)	(6.305)	27%	(15.546)	(10.376)	50%
Pessoal	(3.748)	(3.446)	9%	(7.938)	(5.202)	53%
Administrativas	(1.557)	(873)	78%	(2.927)	(3.030)	-3%
Comerciais	(710)	(1.229)	-42%	(1.363)	(1.254)	9%
Vacância	(2.021)	(757)	167%	(3.318)	(890)	273%
Resultado Financeiro	(10.842)	(10.462)	4%	(25.221)	(21.767)	16%
Receitas	11.910	4.146	187%	17.691	8.736	103%
Despesas	(22.752)	(14.608)	56%	(42.912)	(30.503)	41%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	1.887	217	769%	2.002	422	374%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>21.653</b>	<b>11.327</b>	<b>91%</b>	<b>36.601</b>	<b>19.316</b>	<b>89%</b>
Resultado Não Operacional	-	-	0%	-	-	0%
<b>Resultado Antes de Tributação</b>	<b>21.653</b>	<b>11.327</b>	<b>91%</b>	<b>36.601</b>	<b>19.316</b>	<b>89%</b>
Provisão para IR e CSLL	(2.580)	(790)	227%	(5.820)	(1.763)	230%
Impostos Diferidos	232	-	100%	283	-	100%
<b>Lucro/ Prejuízo do Período</b>	<b>19.305</b>	<b>10.537</b>	<b>83%</b>	<b>31.064</b>	<b>17.553</b>	<b>77%</b>
EBITDA Ajustado	38.202	26.735	43%	73.639	50.995	44%
Margem EBITDA Ajustado	85%	84%		85%	86%	
FFO	25.550	14.649	74%	42.187	25.786	64%
Margem FFO	57%	46%		49%	44%	

\* Composto majoritariamente por depreciação



## BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO	30/6/2010	31/3/2010	var %
<b>Ativo Circulante</b>	<b>597.763</b>	<b>739.448</b>	<b>-19%</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	396.393	698.054	-43%
Aluguéis a Receber	35.937	17.790	102%
Impostos a Compensar / Recuperar	10.690	8.530	25%
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	148.674	966	15284%
Despesas Antecipadas	4.619	190	2337%
Imóveis Destinados a Venda*	-	12.959	-100%
Outros Valores a Receber	1.450	960	51%
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>2.104.664</b>	<b>1.775.164</b>	<b>19%</b>
Depósitos Judiciais	93	93	0%
Participação em Controladas - Ágio	116.630	23.613	394%
Imobilizado de uso	937	824	14%
Propriedades para Investimento	1.987.004	1.750.633	14%
Edificações	1.504.065	1.299.740	16%
Terrenos	503.056	473.926	6%
Construções em Andamento	34.580	24.335	42%
(-) Depreciação Acumulada	(54.697)	(47.368)	15%
<b>Ativo Total</b>	<b>2.702.427</b>	<b>2.514.612</b>	<b>7%</b>

PASSIVO	30/6/2010	31/3/2010	var %
<b>Passivo Circulante</b>	<b>188.554</b>	<b>167.110</b>	<b>13%</b>
Empréstimos e Financiamentos	111.721	92.239	21%
Fornecedores	1.817	2.309	-21%
Obrigações por Aquisição de Propriedades para Investimento	58.621	58.498	0%
Salários e Contribuições	1.076	4.266	-75%
Tributos e Contribuições a Recolher	2.229	1.387	61%
IR e CS Diferidos CP	-	-	100%
Provisões	6.850	3.146	118%
Adiantamentos de Clientes	-	-	100%
Dividendos a pagar	-	3.576	-100%
Derivativos	131	423	-69%
Outras Contas a Pagar	6.109	1.267	382%
<b>Passivo Não Circulante</b>	<b>831.090</b>	<b>684.198</b>	<b>21%</b>
Empréstimos e Financiamentos	784.484	637.405	23%
Provisão de IR/CSLL Diferidos	46.606	46.793	0%
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>1.682.783</b>	<b>1.663.304</b>	<b>1%</b>
Capital Social Realizado	1.568.859	1.566.710	0%
(-) Despesas com Emissão de Ações	(25.305)	(23.129)	100%
Reservas de Capital	3.894	3.695	5%
Reservas de Reavaliação	90.467	90.832	0%
Reservas de Lucros	44.868	25.196	78%
<b>Passivo Total</b>	<b>2.702.427</b>	<b>2.514.612</b>	<b>7%</b>



## FLUXO DE CAIXA

<b>Fluxo de Caixa - Consolidado</b>	<b>2T10</b>	<b>2T09</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
<b>Lucro líquido (prejuízo) do exercício</b>	<b>19.305</b>	<b>10.741</b>
<b>Ajuste para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa gerado pelas atividades operacionais</b>	<b>18.992</b>	<b>4.677</b>
Depreciação	6.088	4.376
Juros e variações monetárias de empréstimos e financiamentos	12.705	-
Plano de opção de compra de ações	199	301
<b>Redução (aumento) dos ativos</b>	<b>(158.736)</b>	<b>2.112</b>
Contas a receber de clientes	(18.046)	(656)
Impostos a recuperar	(2.160)	-
Adiantamento para aquisição de imóveis	(147.708)	-
Imóveis disponíveis à venda	12.959	-
Outros ativos	(3.781)	2.768
<b>Aumento (redução) dos passivos</b>	<b>1.776</b>	<b>(875)</b>
Provisão para gratificação a empregados e administradores	1.149	750
Obrigações por Aquisição de Propriedades para Investimento	123	(3.997)
Outros passivos	504	2.372
<b>Caixa líquido gerado (utilizado) nas atividades operacionais</b>	<b>(118.663)</b>	<b>16.655</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Aquisição de propriedades para Investimento	(244.038)	-
(-) Obrigações por aquisição de Propriedades para Investimento	-	-
Investimentos em controladas	(93.016)	-
Recebimento na venda de Propriedades para Investimento	226	-
Aplicações no Imobilizado	-	(2.629)
Outros	2	-
<b>Caixa líquido gerado (utilizado) nas atividades de investimento</b>	<b>(336.826)</b>	<b>(2.629)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Aumento de capital social	2.149	-
Tomada de empréstimos e financiamentos	169.201	3.640
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(15.345)	-
Custo de Emissão de Ações	(2.176)	-
<b>Caixa líquido gerado (utilizado) nas atividades de financiamento</b>	<b>153.829</b>	<b>3.640</b>
<b>Fluxo de caixa gerado (utilizado) no período</b>	<b>(301.660)</b>	<b>17.666</b>
<b>Disponibilidades</b>		
No início do exercício	698.053	119.753
No final do exercício	396.393	137.419