



BRProperties

Divulgação dos Resultados do 4T11

Relações com Investidores

Pedro Daltro
CFO e DRI

Leonardo Fernandes
Gerente de RI

Marcos Haertel
Analista de RI

ri@brpr.com.br

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

Teleconferência de Resultado

Português

30 de março de 2012
10h00 horas (Brasília)
09h00 horas (US EDT)
Tel: (55 11) 2188-0155
Replay: (55 11) 2188-0155

Inglês

30 de março de 2012
12h00 horas (Brasília)
11h00 horas (US EDT)
Tel: (55 11) 2188-0155
Replay: (55 11) 2188-0155



ÍNDICE

Destaques do 4T11	3
Comentários da Administração	4
Reavaliação do Portfólio	6
Reciclagem do Portfólio	8
Destaques Financeiros e Operacionais.....	9
Comentários da Administração sobre os Resultados de 4T11	10
Receita Bruta.....	10
Receita Líquida.....	10
Depreciação	11
Despesas Gerais e Administrativas	11
Despesas de Vacância	12
Resultado Financeiro Líquido	12
Lucro Líquido.....	13
EBITDA/ EBITDA Ajustado	13
FFO Ajustado	15
Endividamento e Disponibilidades	16
Indicadores Operacionais.....	19
Administração de Propriedades.....	19
Locações	20
Aluguel por m ²	23
Vacância do Portfólio.....	24
Portfólio.....	25
Projetos de <i>Retrofit</i> e Desenvolvimento	26
Glossário.....	29
Demonstrações de Resultado do Exercício.....	30
Balanco Patrimonial	31
Fluxo de Caixa	32



A BR PROPERTIES ANUNCIA UMA RECEITA BRUTA DE R\$98,6 MILHÕES, LEASING SPREADS DE 34% NAS REVISÕES DOS CONTRATOS E VENDAS DE ATIVOS DE R\$87,9 MILHÕES

São Paulo, 29 de março de 2012 – A BR Properties S.A. (Bovespa: BRPR3), maior companhia aberta de investimento em imóveis comerciais em área bruta locável do Brasil, anuncia hoje seus resultados referentes ao 4T11. Atualmente, a BR Properties possui 87 imóveis comerciais, que totalizam 1.164 mil m² de área bruta locável (ABL), além de cinco projetos de desenvolvimento que, uma vez completados, adicionarão mais 178 mil m² de ABL para o portfólio. A Companhia também administra edifícios de seu portfólio através de sua subsidiária BRPR A.

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

DESTAQUES DO 4T11

- Registramos uma **receita líquida de R\$90,3 milhões** para o 4T11, um **crescimento de 25%** comparado ao 4T10, quando a mesma totalizou R\$72,1 milhões;
- A Companhia apresentou um **EBITDA ajustado de R\$81,1 milhões** ao final do 4T11, acréscimo de 33% sobre 4T10 e uma **margem EBITDA ajustado de 90%**. Já o EBITDA sem ajustes totalizou R\$75,0 milhões, com uma margem de 83%;
- O **lucro líquido ao término do trimestre totalizou R\$70,5 milhões**, impactado por um ganho no valor justo das propriedades para investimento de R\$95,7 milhões (R\$77,3 milhões líquido de impostos) e por uma despesa financeira líquida resultante de uma variação cambial – não caixa – sobre o principal do nosso bônus perpétuo, no valor de R\$7,3 milhões. Portanto, tivemos uma **redução de 91%** em relação ao 4T10;
- O **FFO ajustado** do 4T11 totalizou **R\$35,3 milhões**, com uma **margem FFO Ajustado de 39%**;
- No 4T11, alcançamos **leasing spreads** (líquidos de inflação) nas **revisões dos contratos e nas novas locações de 33,7% e 39,3% nos imóveis de escritórios**, respectivamente;
- Registramos uma **taxa de vacância financeira** do nosso portfólio de **1,7% ao término do 4T11**. Já a vacância física manteve-se em 0,9%. Em termos de espaço físico, **os imóveis de escritórios, industriais e varejo estavam 97,0%, 99,9% e 100,0% ocupados ao final do trimestre**, respectivamente;
- Em 12 de dezembro de 2011, a **BR Properties assinou contrato de locação do imóvel Ed. Manchete com a BP Energy do Brasil Ltda**. O prazo do contrato é de 60 meses e o locatário ocupará uma área de 9,2 mil m², além de 142 vagas de garagem;
- Como parte de sua estratégia de reciclagem, a **Companhia concluiu 11 vendas** ao longo do ano, que totalizaram R\$87,9 milhões. **A perda de receita de aluguel no ano com as vendas é de R\$5,5 milhões. O cap rate médio das vendas foi de 9,2%**;



- Em 14 de janeiro de 2012, a BR Properties firmou um “Acordo de Incorporação e Outras Avenças” com a One Properties, cujo objetivo é a incorporação da totalidade do patrimônio da One Properties pela BR Properties. **A incorporação foi aprovada pelos acionistas da BR Properties na AGE realizada no dia 29 de março de 2012;**
- No dia 12 de março de 2012, a **Companhia concluiu a venda do imóvel Shopping Paço do Ouvidor**, adquirido em dezembro de 2010, como parte de sua estratégia de reciclagem do portfólio. O valor de venda do imóvel foi de R\$25,0 milhões, representando um **cap rate de 9,5%**.

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

O quarto trimestre foi marcado pelo contínuo aumento na geração de receitas da Companhia, bem como ganhos reais expressivos nas novas negociações e revisões de contratos existentes e uma manutenção em níveis historicamente baixos de nossa vacância.

Nossa **receita líquida totalizou R\$343,5 milhões em 2011, um aumento de 68%** em relação ao ano anterior. Tal crescimento é resultado de receitas provindas de imóveis que foram adquiridos ao longo de 2010, e que ainda não geravam todo o potencial de receita e também de robustos ganhos reais tanto nas revisões dos contratos de locação quanto nas novas locações. Nosso **EBITDA Ajustado**, no qual excluimos despesas – não caixa – como provisão de bônus, plano de opções, além de despesas não recorrentes referentes à incorporação da One Properties, **totalizou R\$310,5 milhões em 2011, um aumento de 74%** em relação a 2010, atingindo uma **margem EBITDA de 90%**, a maior do setor. Novamente, o ganho de escala operacional com a adição de novos imóveis ao portfólio pôde ser observado, uma vez que as despesas que incorremos para administrar os mesmos não aumentam na mesma proporção das receitas.

No ano de 2011, nossos **ganhos reais (líquidos de inflação) nas revisões de contratos existentes totalizaram 26,5%, 20,6% e 15,8% para escritórios, galpões e imóveis de varejo**, respectivamente. Nas **novas locações assinadas, obtivemos ganhos de 28,9% e 15,6% quando comparados aos valores esperados no planejamento original para escritórios e galpões**, respectivamente. Estes resultados demonstram uma adequação do portfólio da BR Properties aos aluguéis atualmente praticados no mercado, onde estamos nos aproveitando do bom momento de mercado para atualizar contratos com valores defasados para níveis condizentes com as características técnicas e localização dos respectivos imóveis. **Mantivemos nossas taxas de vacância consideravelmente abaixo dos principais mercados comerciais do país, ao apresentar uma vacância financeira de 1,7% e física de 0,9% no 4T11.**

O **Edifício Manchete**, localizado no Rio de Janeiro, **encontra-se 100% pré-locado para as empresas Statoil e British Petroleum**, e estamos obtendo todas as aprovações pendentes a fim de iniciar a ocupação do imóvel. As obras do Edifício Cidade Jardim encontram-se em estágio avançado, tendo já sido concluída a parte estrutural do imóvel. Com a conclusão do projeto, a Companhia adicionará mais um edifício classe Triplo A ao seu portfólio, com aproximadamente 7.000 m² de área bruta locável total. As obras de construção do complexo de escritórios Panamérica Green Park, foram iniciadas no 4T11, e encontram-se na fase de conclusão da estrutura do 1º bloco do complexo. **Em novembro, concluímos mais uma expansão do galpão CD Castelo, que agora conta com 73.681m² de área bruta locável.**



Paralelamente à construção de novos edifícios, estamos revitalizando e atualizando as instalações dos Edifícios Henrique Schaumann, Alexandre Dumas, MV9, São José e Santo Antonio.

No final de 2011, a Companhia completou 5 anos de existência, período no qual se consolidou como a maior empresa de investimento, locação, administração e venda de propriedades comerciais do Brasil, alcançando um portfólio de mais de R\$5 bilhões em valor de mercado e mais de 1 milhão de m² em área bruta locável. Pretendemos manter a mesma estratégia que nos tornou a maior empresa do setor, focando nas melhores e mais líquidas regiões do país e em imóveis de primeira qualidade nos três segmentos que temos exposição: escritórios, galpões industriais e logísticos e lojas de rua. Acreditamos que estamos bem posicionados para aproveitar o excelente momento do mercado imobiliário comercial atual, além da favorável conjuntura econômica vivenciada por nosso país, que tem registrado sólidas taxas de crescimento, baixo nível de desemprego e taxas de juros historicamente baixas.



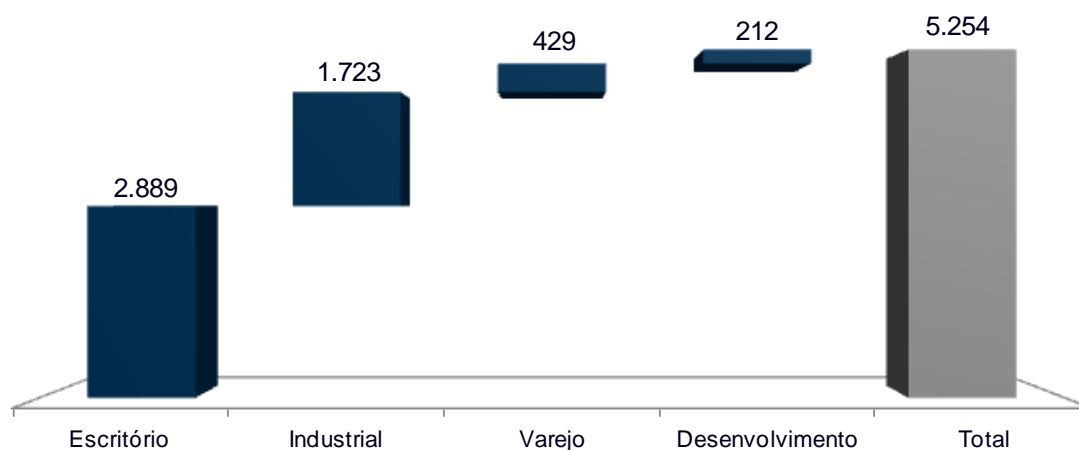
REAVIAÇÃO DO PORTFÓLIO

No mês de dezembro de 2011, seguindo o procedimento anual adotado, a BR Properties teve seu portfólio inteiramente reavaliado pela consultoria imobiliária CB Richard Ellis (CBRE), o que resultou em aumentos significativos nos valores de seus imóveis em portfólio.

Considerando a mesma base de imóveis de 2010, o nosso portfólio consolidado teve uma apreciação de 13% no período até dezembro de 2011. Esta vertiginosa valorização dos imóveis do portfólio deve-se principalmente à ótima qualidade e localização de nossos ativos, a forte demanda por espaços corporativos e industriais nas principais regiões do país, e no caso do varejo, o contínuo crescimento do consumo no Brasil.

Vale ressaltar que a reavaliação foi feita em dezembro de 2011, quando a taxa SELIC estava em 11,0% a.a. Após a última reunião do COPOM, realizada em de março de 2012, a taxa SELIC foi reduzida para 9,75%.

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



Classe de Ativo	Valorização Mesmos Imóveis 2010 x 2011
Escritório	15%
Industrial	11%
Varejo	5%
Desenvolvimento	27%
Total	13%



Metodologias utilizadas pela CBRE na avaliação de propriedades

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

Fluxo de Caixa Descontado

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

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

- **Vacância Futura:** Para as propriedades que continham áreas vagas, foi utilizada a premissa de ocupação gradual ao longo de um prazo determinado. Em média, principalmente em propriedades com mais de um locatário, foi considerada uma vacância futura de 5%;
- **Taxas de Desconto para precificação das Propriedades:** Os fluxos de caixa das propriedades foram descontados através da utilização de taxas de mercado, variando de acordo com características específicas das propriedades. As taxas de desconto utilizadas oscilaram entre 10% e 15% a.a.

Yield da Propriedade (Capitalização Direta)

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

Comparativo de Mercado

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



RECICLAGEM DO PORTFÓLIO

Ao longo de 2011 a BR Properties concluiu 11 vendas de ativos, as quais em conjunto totalizaram um valor de R\$87,9 milhões. A Companhia tem como estratégia manter uma reciclagem constante do portfólio, vendendo imóveis que já tenham alcançado sua maturidade e todo o seu potencial de criação de valor através de re-locações, revisionais de contratos cujos aluguéis estejam defasados em relação aos praticados no mercado, *retrofit* e melhorias nas instalações técnicas.

Valor Total de Venda (R\$ mil)	Cap Rate Médio de Venda
R\$ 87.916	9,2%

Na tabela abaixo, informamos que a receita perdida com os imóveis vendidos no decorrer de 2011 foi de R\$5,5 milhões no ano.

Propriedades Vendidas	Classe de Ativo	Qualidade	Data de Aquisição	Data de Venda	Receita Perdida no Ano de 2011 (R\$ mil)
Athenas	Escritório	A	ago-07	jan-11	R\$ 3.468
Joaquim Floriano	Escritório	A	ago-07	mar-11	R\$ 1.719
Number One (cj. 32)	Escritório	A	ago-07	mai-11	R\$ 51
Number One (cj. 122)	Escritório	A	ago-07	jun-11	R\$ 33
Number One (cj. 123)	Escritório	A	ago-07	jul-11	R\$ 39
Berrini	Escritório	A	ago-07	ago-11	R\$ 107
Piraporinha	Varejo	B	jul-07	ago-11	R\$ 41
Number One (cj. 101 e 102)	Escritório	A	ago-07	nov-11	R\$ 20
Midas	Escritório	A	ago-07	dez-11	R\$ 36
Network Empresarial	Escritório	A	ago-07	dez-11	R\$ 13
Number One(cj. 22 e 23)	Escritório	A	ago-07	dez-11	R\$ 10
TOTAL					R\$ 5.537

Além das vendas mencionadas acima, em 12 de março de 2012, a Companhia concluiu a venda do imóvel Shopping Paço do Ouvidor, adquirido em dezembro de 2010, dando continuidade a sua estratégia de reciclagem do portfólio. O valor de venda do imóvel foi de R\$25,0 milhões, representando um *cap rate* de 9,5%.



DESTAQUES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

Destaque Financeiro	4T11	4T10	var %	2011	2010	var %
Receita Líquida	90.309	72.078	25%	343.464	204.464	68%
Despesas Gerais e Administrativas	15.348	13.195	16%	49.059	31.971	53%
EBITDA Ajustado	81.119	61.006	33%	310.495	178.660	74%
Margem EBITDA Ajustado	90%	85%	5 p.p.	90%	87%	3 p.p.
Lucro Líquido	70.500	764.248	-91%	335.408	813.368	-59%
FFO Ajustado	35.289	23.999	47%	106.013	71.982	47%
Margem FFO Ajustado	39%	33%	6 p.p.	31%	35%	-4 p.p.
FFO Ajustado por ação	R\$ 0,20	R\$ 0,17	14%	R\$ 0,59	R\$ 0,52	14%

Destaque Operacional	4T11	4T10	var %	2011	2010	var %
ABL Portfólio Atual (m²)	1.164.218	1.175.964	-1%	1.164.218	1.175.964	-1%
- Escritórios (m²)	298.411	300.802	-1%	298.411	300.802	-1%
- Galpões (m²)	767.093	774.277	-1%	767.093	774.277	-1%
- Varejo (m²)	98.714	100.885	-2%	98.714	100.885	-2%
ABL Imóveis em Desenvolvimento	175.971	148.313	19%	175.971	148.313	19%
- Escritórios (m²)	23.313	23.313	0%	23.313	23.313	0%
- Galpões (m²)	152.658	125.000	22%	152.658	125.000	22%
Vacância Financeira	1,7%	8,1%	-80%	1,7%	8,1%	-80%
Vacância Física	0,9%	3,8%	-76%	0,9%	3,8%	-76%

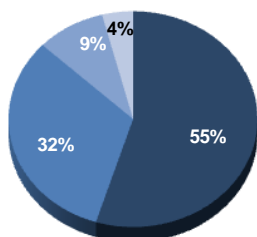
Leasing Spread - Revisões*	4T11	4T10	var %	2011	2010	var %
Leasing Spread - Escritórios	33,7%	7,6%	342%	26,5%	12,8%	108%
Leasing Spread - Galpões	n/a	n/a	n/a	20,6%	7,1%	192%
Leasing Spread - Varejo	n/a	n/a	n/a	15,8%	n/a	n/a
Área Revisões - Escritórios (m²)	25.696	331	7670%	75.800	3.820	1884%
Área Revisões - Galpões (m²)	-	-	n/a	15.581	17.899	-13%
Área Revisões - Varejo (m²)	-	-	n/a	97.435	-	n/a

Leasing Spread - Novas Locações*	4T11	4T10	var %	2011	2010	var %
Leasing Spread - Escritórios	39,3%	10,1%	287%	28,9%	9,1%	219%
Leasing Spread - Galpões	n/a	n/a	n/a	15,6%	13,6%	15%
Leasing Spread - Varejo	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Área Locada - Escritórios (m²)	25.429	20.805	22%	52.473	45.760	15%
Área Locada - Galpões (m²)	-	-	n/a	18.019	26.919	-33%
Área Locada - Varejo (m²)	-	-	n/a	-	-	n/a

* leasing spreads são líquidos de inflação

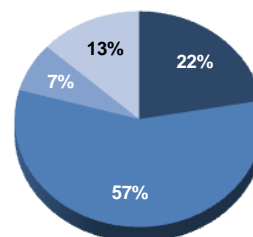
Performance da Ação (BRPR3)	4T11	4T10	var %	2011	2010	var %
Número total de ações	180.003.919	139.511.953	29,0%	180.003.919	139.511.953	29%
Free Float (%)	99%	99%	0,0%	99%	99%	0%
Preço da ação (média do período)	17,93	17,46	2,7%	17,54	14,36	22%
Preço da ação (final do período)	18,50	18,16	1,9%	18,50	18,16	2%
Market Cap final do período (R\$ milhões)	3.330,1	2.533,5	31,4%	3.330,1	2.533,5	31%
Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)	14,75	12,73	15,9%	12,63	7,38	71%
Volume de ações médio diário	824.364	721.413	14,3%	720.685	486.667	48%
Número de negociações médio diário	1.936	457	323,6%	1.152	240	380%

Portfólio - Valor de Mercado



■ Escritório ■ Industrial ■ Varejo ■ Desenvolvimento

Portfólio - ABL



■ Escritório ■ Industrial ■ Varejo ■ Desenvolvimento



COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE OS RESULTADOS DO 4T11

Receita Bruta

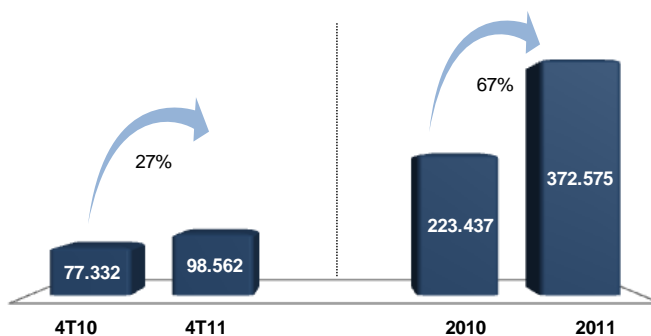
Nossa receita bruta ao final do 4T11 totalizou R\$98,6 milhões, correspondente a um aumento de 27%, em relação ao 4T10, em que nossa receita bruta foi de R\$77,3 milhões. O aumento significativo da nossa receita decorreu das receitas geradas pelas propriedades adquiridas em 2010 e locadas no decorrer de 2011, além de expressivos ganhos reais nos contratos de locação.

De nossa receita bruta do 4T11:

- 47%, ou R\$45,9 milhões foram resultado de locações de escritórios de nosso portfólio;
- 42%, ou R\$41,3 milhões resultaram da locação de galpões industriais;
- 12% ou R\$11,3 milhões resultaram da receita de varejo;
- 2% ou R\$1,7 milhão resultou da receita de serviços;

- (-2%) ou (R\$1,7) milhão resultou da linearização da receita. O valor negativo de R\$1,7 milhão é uma reclassificação do mesmo valor que havia sido lançado em excesso no período dos 9M11.

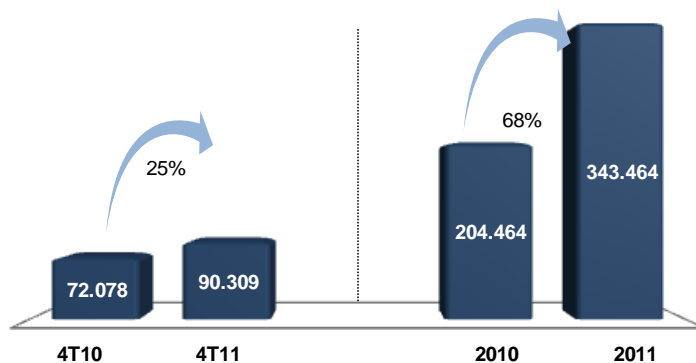
Evolução da Receita Bruta (R\$ mil)



Receita Líquida

Registramos uma receita líquida de R\$90,3 milhões, que corresponde a um aumento de 25%, em relação ao término do 4T10, em que nossa receita líquida totalizou R\$72,1 milhões. Já no período inteiro de 2011, a receita líquida totalizou R\$343,5 milhões, um aumento de 68% sobre o ano anterior.

Evolução da Receita Líquida (R\$ mil)





Depreciação

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

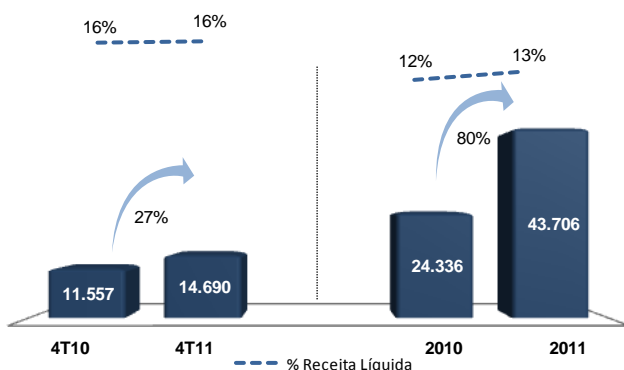
Despesas Gerais e Administrativas (ex-vacância)

Registramos despesas gerais e administrativas, excluindo despesas com vacância, no montante de R\$14,7 milhões, enquanto no 4T10, essas despesas totalizavam R\$11,6 milhões, um aumento de 27%.

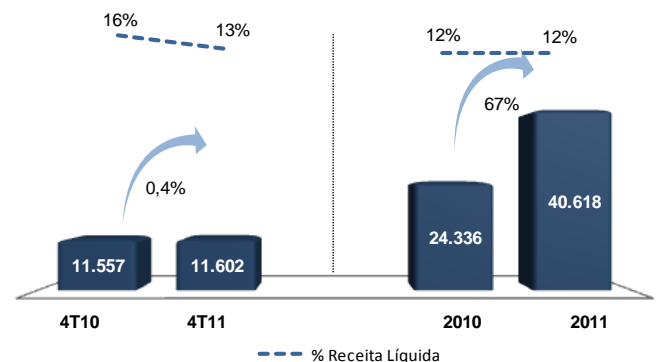
Este acréscimo decorre da inclusão de novos funcionários na Companhia, um aumento na provisão de bônus anual e principalmente, despesas não recorrentes referentes à fusão com a One Properties no valor de R\$3,1 milhões. As despesas da fusão são compostas principalmente por gastos com advogados, auditoria e consultorias. No 4T11, efetuamos a reversão da provisão de custos relativos ao programa de opções da Companhia no valor de R\$ 3,5 milhões, por conta de um ajuste na base de cálculo em uma das tranches do programa. O ajuste foi validado por nossos auditores, e reduz nosso custo total correspondente ao programa de opções em 2011 para R\$ 4,6 milhões.

As despesas gerais e administrativas ex-vacância representavam 12% da receita líquida em 2010, 1% abaixo do que representaram em 2011. Vale ressaltar que apenas com o início de geração de receita provinda do Ed. Manchete, cujo “habite-se” deve ser emitido nas próximas semanas, as despesas gerais e administrativas ex-vacância devem representar um percentual ainda mais baixo em relação à receita líquida da Companhia. Esta diluição do custo fixo demonstra a capacidade da companhia de expandir seu portfólio sem aumentos correspondentes em seu quadro de funcionários e custos de operação.

Evolução do G&A (R\$ mil)



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



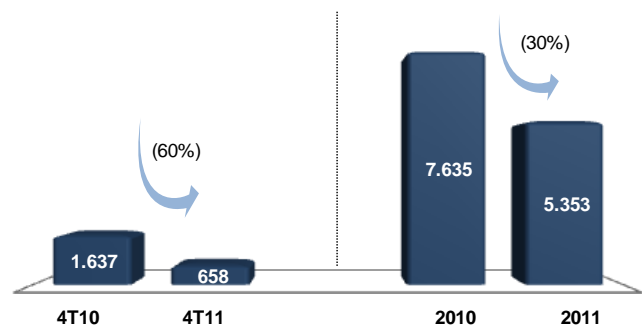


Despesas de Vacância

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

No 4T11, registramos despesas de vacância no montante de R\$0,7 milhão, enquanto no 4T10, essas despesas foram de R\$1,6 milhão, portanto, uma redução de 60% no período. Essa redução deve-se a drástica redução na nossa taxa de vacância financeira. Fechamos o 4T11 a uma taxa de 1,7%, enquanto no 4T10 a mesma esteve em 8,1%.

Evolução das Despesas de Vacância (R\$ mil)

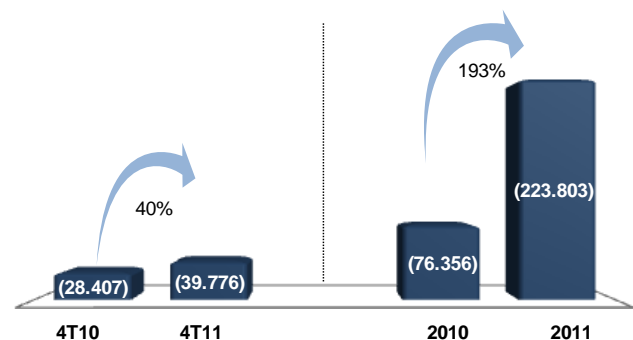


Resultado Financeiro Líquido

No 4T11, nossas despesas financeiras líquidas totalizaram R\$39,8 milhões, o que corresponde a um aumento de 40%, em relação ao 4T10, em que nosso resultado financeiro apresentou despesa líquida de R\$28,4 milhões.

Excluindo os efeitos resultantes da variação cambial – não caixa – na contabilização do nosso bônus perpétuo denominado em dólar, a despesa financeira líquida do 4T11 seria de R\$32,5 milhões, enquanto a consolidada do ano seria de R\$161,9 milhões.

Resultado Financeiro Líquido (R\$ mil)



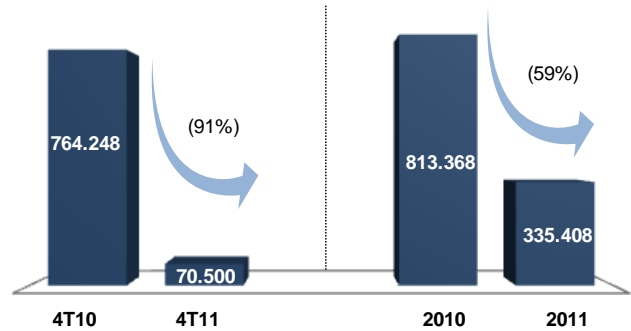
	4T11	4T10	var %	2011	2010	var %
Receitas Financeiras	87.882	45.566	93%	221.450	85.882	158%
Aplicações Financeiras	27.171	13.184	106%	76.068	40.339	89%
Ganhos com Derivativos	12.499	20.447	n/a	55.162	23.301	137%
Variação Cambial	48.091	11.334	324%	89.833	21.534	317%
Outros	122	602	-80%	386	709	-46%
Despesas Financeiras	(127.659)	(73.973)	73%	(445.253)	(162.238)	174%
Juros e Encargos Sobre Empréstimos	(58.715)	(38.428)	53%	(231.074)	(108.236)	113%
Perdas com Derivativos	(13.477)	(20.743)	-35%	(62.149)	(37.202)	67%
Variação Cambial	(55.413)	(11.139)	397%	(151.774)	(11.139)	1263%
Outros	(55)	(3.664)	-99%	(257)	(5.662)	-95%
Resultado Financeiro	(39.776)	(28.407)	40%	(223.803)	(76.356)	193%
(-) Ganhos Não-Caixa na Variação Cambial	(48.091)	-	n/a	(89.833)	-	n/a
(+) Perdas Não-Caixa na Variação Cambial	55.413	-	n/a	151.774	-	n/a
Resultado Financeiro Caixa	(32.454)	(28.407)	14%	(161.863)	(76.356)	112%



Lucro Líquido

Em decorrência dos fatores descritos, registramos um lucro líquido de R\$70,5 milhões no 4T11, impactado por um ganho líquido no valor justo das propriedades para investimento de R\$77,3 milhões, e por uma despesa financeira líquida resultante de uma variação cambial – não caixa – sobre o principal do nosso bônus perpétuo, no valor de R\$7,3 milhões.

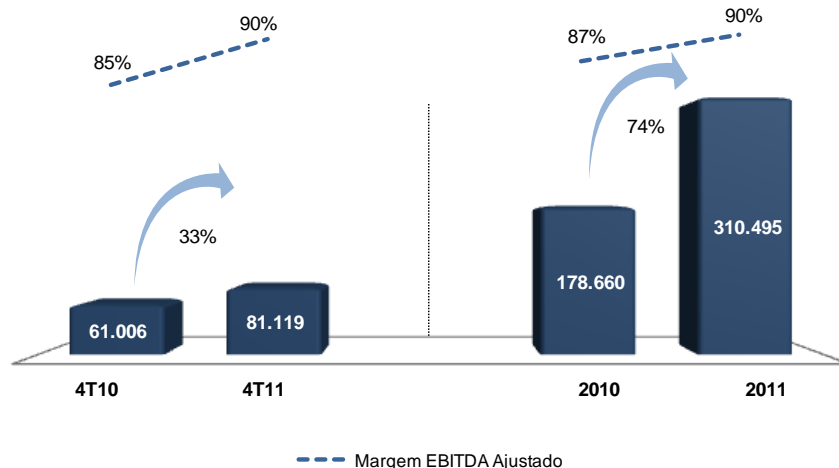
Evolução do Lucro Líquido (R\$ mil)

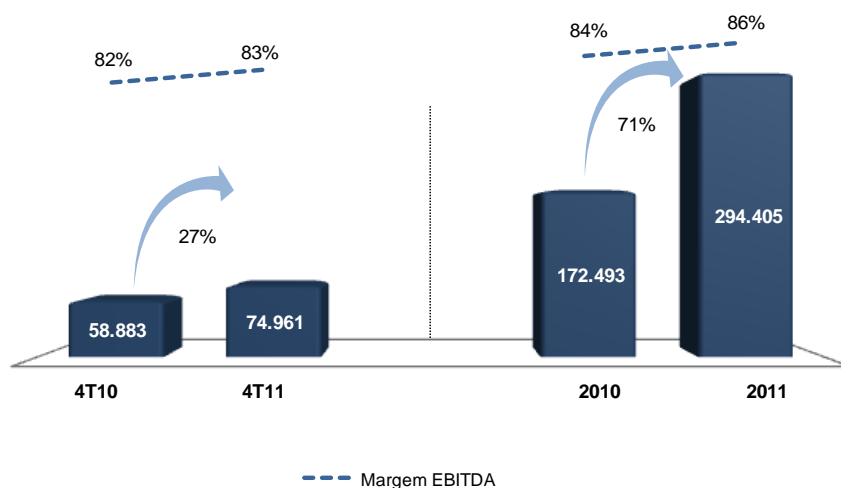


EBITDA Ajustado e EBITDA

Registramos um crescimento no EBITDA ajustado de 33%, passando de R\$61,0 milhões no 4T10 para R\$81,1 milhões no 4T11. Nossa margem EBITDA ajustada foi de 90% ao término do trimestre. Os ajustes feitos ao EBITDA foram: **(i) a exclusão de despesas não-caixa decorrentes do programa de opções da Companhia no valor de R\$3,5 milhões;** **(ii) a exclusão da provisão de bônus no valor de R\$6,5 milhões;** e **(iii) despesas não recorrentes referentes à fusão com a One Properties no valor de R\$3,1 milhões.** Considerando um EBITDA sem ajustes, o valor registrado ao final do 4T11 é de R\$75,0 milhões, com uma margem EBITDA de 83%.

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




Evolução do EBITDA e Margem (R\$ mil)


Composição do EBITDA Ajustado	4T11	4T10	var %	2011	2010	var %
Lucro/ Prejuízo do Período	70.500	764.248	-91%	335.408	813.368	-59%
(+) Imposto de Renda e Contribuição Social	58.309	302.986	-81%	173.862	319.133	-46%
(-) Ganho com valor justo de Propriedade para Invest.	(95.653)	(1.025.537)	-91%	(443.862)	(1.025.537)	n/a
(-) Ganho na venda de Propriedade para Investimento	398	(12.239)	-103%	1.254	(8.921)	-114%
(-) Outras Receitas/Despesas Operacionais	1.632	1.019	60%	3.940	(1.905)	-307%
(-) Resultado Financeiro	39.776	28.407	40%	223.803	76.356	193%
EBITDA	74.961	58.883	27%	294.405	172.493	71%
Margem EBITDA	83%	82%	1 p.p.	86%	84%	1 p.p.
(+) Provisão de Bonus	6.553	2.053	219%	10.000	5.500	82%
(+) Provisão de Stock Option	(3.483)	70	-5104%	4.602	667	590%
(-) Reversão INSS	-	-	n/a	(1.600)	-	n/a
(+) Despesas Fusão	3.088	-	n/a	3.088	-	n/a
EBITDA Ajustado	81.119	61.006	33%	310.495	178.660	74%
Margem EBITDA Ajustado	90%	85%	5 p.p.	90%	87%	3 p.p.

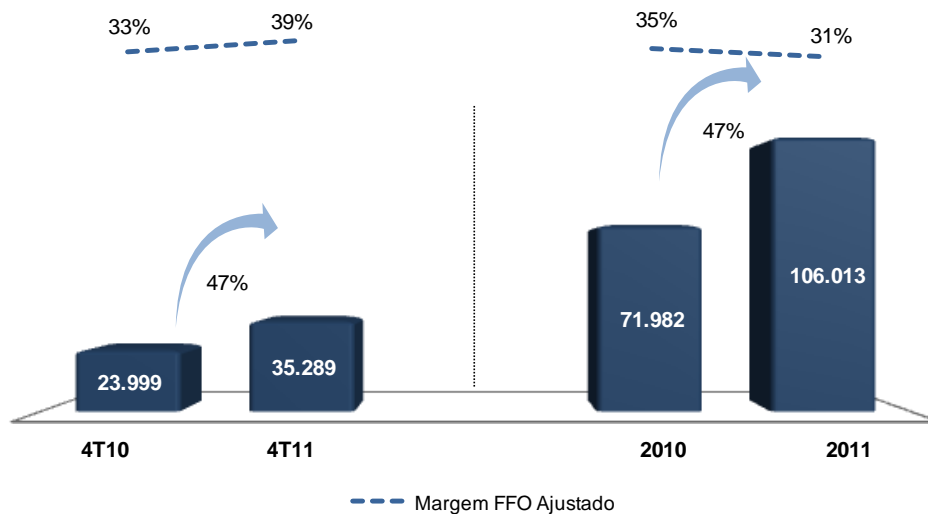


FFO Ajustado

Registramos no 4T11 um FFO Ajustado, excluindo as despesas financeiras líquidas não caixa, de R\$35,3 milhões, com uma margem FFO ajustado de 39%. Portanto, um aumento significativo em relação ao 4T10, quando, ao utilizar a mesma metodologia, o FFO ajustado totalizou R\$24,0 milhões.

Acreditamos que nossa margem FFO sofrerá um efeito positivo em 2012, à medida que o Edifício Manchete comece a gerar receitas de locação. É importante ressaltar que a Companhia já está arcando com as despesas financeiras resultante da dívida tomada para a aquisição do imóvel, embora o mesmo ainda não esteja gerando receita. O imóvel encontra-se 100% pré-locado para as empresas Statoil e British Petroleum.

Evolução do FFO Ajustado (R\$ mil)



Composição do FFO Ajustado	4T11	4T10	var %	2011	2010	var %
Lucro/ Prejuízo do Período	70.500	764.248	-91%	335.408	813.368	-59%
(-) Ganho na venda de Propriedade para Investimento	398	(12.239)	-103%	1.254	(8.921)	-114%
(-) Ganho com valor justo de Propriedade para Invest.	(95.653)	(1.025.537)	-91%	(443.862)	(1.025.537)	-57%
(+) Impostos Diferidos	52.723	297.723	-82%	151.273	303.468	-50%
(+) Custo de Bens	-	-	n/a	-	-	n/a
(+) Variação Cambial Passiva	55.413	11.139	397%	151.774	11.139	1263%
(-) Variação Cambial Ativa	(48.091)	(11.334)	324%	(89.833)	(21.534)	317%
FFO Ajustado	35.289	23.999	47%	106.013	71.982	47%
Margem FFO Ajustado	39%	33%	6 p.p.	31%	35%	-4 p.p.
FFO Ajustado por Ação	R\$ 0,20	R\$ 0,17	14%	R\$ 0,59	R\$ 0,52	14%



Endividamento e Disponibilidades

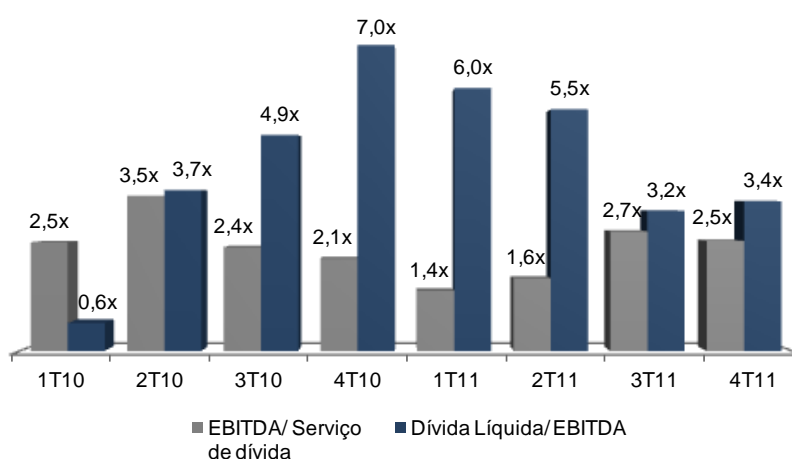
Empréstimos e Financiamentos

Endividamento Líquido	4T11	3T11	var %
Empréstimos e Financiamentos de Curto Prazo	198.731	186.751	6%
Empréstimos e Financiamentos	128.902	114.606	12%
Bônus Perpétuos	54.988	54.360	1%
Derivativos	836	2.771	-70%
Obrigações por Aquisição de Propriedades para Investimento	14.006	15.013	-7%
Empréstimos e Financiamentos de Longo Prazo	1.938.406	1.981.595	-2%
Empréstimos e Financiamentos	1.445.960	1.479.887	-2%
Bônus Perpétuos	492.446	501.708	-2%
Dívida Bruta	2.137.137	2.168.346	-1%
Caixa e Equivalentes de Caixa	1.032.350	1.072.533	-4%
Dívida Líquida	1.104.787	1.095.813	1%
Valor do Portfólio Imobiliário	5.253.543	5.142.182	2%
Dívida Bruta / Valor Portfólio (Loan to Value)	41%	42%	-4%
Dívida Líquida / Valor Portfólio (Loan to Value)	21%	21%	-1%
Dívida Líquida / EBITDA Ajustado Anualizado	3,4x	3,2x	6%
EBITDA Ajustado / Despesa Financeira Líquida*	2,5x	2,7x	-8%
Duração média (anos) **	5,7	5,9	-2%

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

** Considerando amortização do perpétuo em 2023

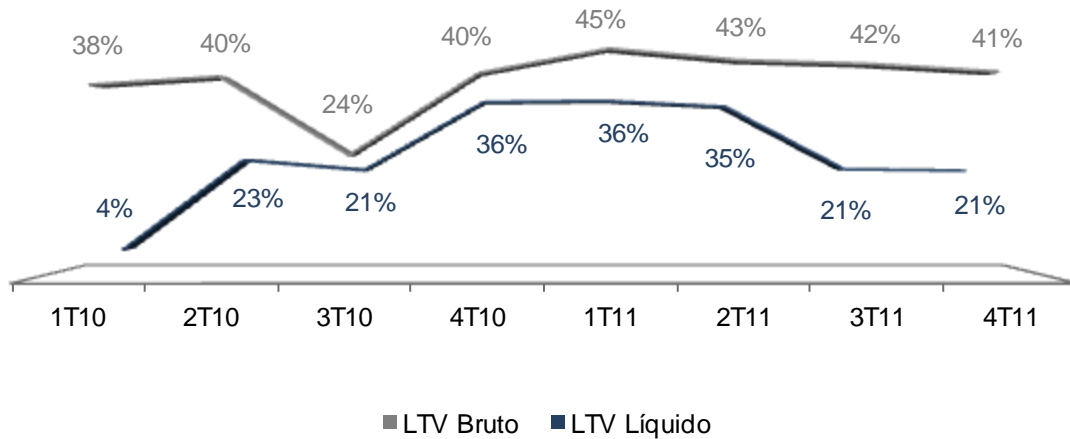
Múltiplos de Endividamento



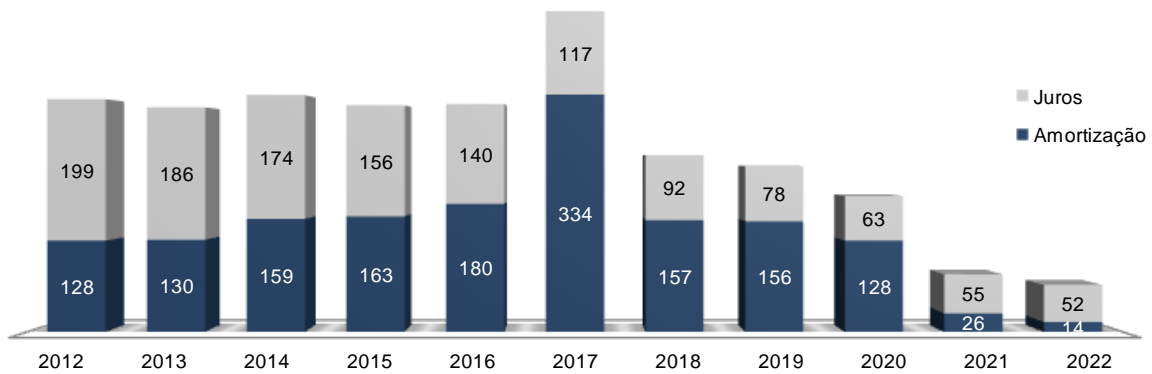
No 4T11, o índice de Dívida Líquida sobre o EBITDA ajustado totalizou 3,4x, um pequeno aumento em relação ao índice registrado no 3T11. Tal aumento é explicado pela perda de receita dos imóveis vendidos no período e pela reclassificação da receita de linearização do 4T11, que registrou R\$1,7 milhão negativo. No 4T11, registramos uma cobertura do serviço da dívida (EBITDA Ajustado/ Despesa Financeira Líquida) equivalente a 2,5x, **excluindo o efeito da despesa financeira líquida não-caixa decorrente da variação cambial.**



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



Cronograma de Serviço da Dívida (R\$ milhões)



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

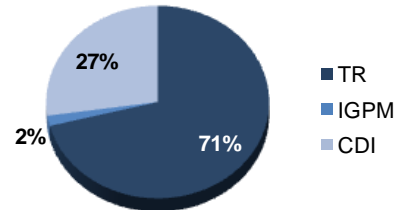


Empréstimos e Financiamentos

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

Aproximadamente 71% da nossa dívida está atrelada à Taxa Referencial – TR. Acreditamos que esta estrutura de financiamento permite que financemos nossas aquisições de forma mais competitiva frente a alternativas de mercado.

Índices de Reajuste da Dívida



Financiamento para Aquisição	Instituição	Índice	Cupom	Prazo	Vencimento	Saldo 4T11	Saldo 3T11
Icomap	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	8,84%	120 meses	16/04/17	10.254	10.488
BP Itapevi	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	27.026	27.598
Piraporinha	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	10.394	10.615
Jundiaí	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	41.266	42.141
Alphaville	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	18.190	18.576
Panamérica Park	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	25/05/17	39.690	40.095
Plaza Centenário	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	25/05/17	4.947	5.058
Henrique Schaumann	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/10/17	28.869	29.047
Bolsa RJ	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	10.463	10.743
Galpão Ind. Araucária	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	9.393	9.645
Glória	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/07/17	21.482	21.750
Joaquim Floriano	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	8.916	8.988
Paulista Park	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	2.020	2.030
Paulista Plaza	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	7.782	7.820
Isabela	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	2.308	2.327
Olympic	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	4.100	4.120
Midas	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	2.908	2.931
Network	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	684	690
Number One	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	1.829	1.838
Celebration	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	17.163	17.302
Athenas	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	13.478	13.613
Raja Hills	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	13.415	13.540
Ed. Comercial Indaiatuba	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	25.231	25.465
Sylvio Fraga	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	16.095	16.244
MV9	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	21.695	21.896
Galpão Industrial Paraná	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	15.107	16.938
Jandira I & II	Itaú BBA/ Unibanco	CDI	1,28%	120 meses	17/08/17	31.518	32.098
Ed. Vargas	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/09/17	11.168	11.454
São Pedro	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/09/17	9.997	10.046
São José & Santo Antônio	Brazilian Finance	IGPM	6,00%	120 meses	17/01/18	26.419	26.555
Souza Aranha	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	155 meses	17/01/21	3.956	4.014
Cond. Ind. São José dos Campos	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/01/18	23.198	23.786
Cond. Ind. Itapevi	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	08/04/18	11.374	11.588
DP Louveira I & II	Santander	TR	10,50%	116 meses	04/08/19	108.922	105.924
Galpão Ind. Sorocaba	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	156 meses	04/09/21	8.369	8.472
BBP	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,00%	144 meses	07/07/22	80.654	81.252
CD Castelo	Bradesco	TR	11,00%	99 meses	27/02/18	33.560	34.410
TNU	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,00%	144 meses	07/07/22	63.114	63.582
Alexandre Dumas	Santander	TR	10,50%	120 meses	05/03/20	14.626	14.869
DP Araucária	Santander	TR	10,50%	120 meses	13/04/20	36.735	37.318
Ouvidor 107	Bradesco	TR	10,50%	120 meses	12/05/20	18.398	18.694
DP Louveira 3, 4	Santander	TR	10,00%	120 meses	13/06/20	53.033	53.869
DP Louveira 5, 6	Santander	TR	10,00%	120 meses	13/06/20	47.752	48.505
DP Louveira 8, 9	Bradesco	TR	10,50%	120 meses	12/09/20	86.907	88.529
RB 115	Santander	TR	10,30%	120 meses	16/12/20	63.350	64.263
Ed. Jacarandá	Santander	TR	10,30%	120 meses	16/12/20	111.775	113.387
Manchete	Santander	TR	10,30%	120 meses	16/12/20	129.655	131.525
FII CPII	Bradesco	TR	10,34%	120 meses	31/01/21	225.678	228.855
Subtotal Dívida Local						1.574.862	1.594.494
Bônus Perpétuo *	-	CDI	113,65%	Perpétuo	-	547.433	541.188
Total						2.122.295	2.135.682

* Índice CDI refere-se ao SWAP cujo cupom foi ponderado ao tamanho da emissão



INDICADORES OPERACIONAIS

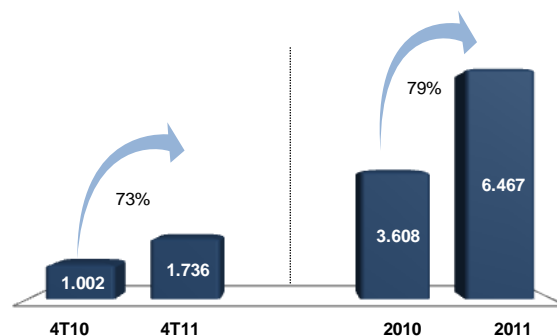
Administração de Propriedades

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

Receitas BRPR A

Ao término do 4T11, a BRPR A obteve receita de R\$1,7 milhão, ou 2% da receita bruta consolidada obtida pela BR Properties. O resultado representou um aumento de 73% em relação ao ano anterior, no qual a receita da BRPR A registrou R\$1,0 milhão.

Evolução Receita BRPR A (R\$ mil)



Propriedades Administradas

Entre o período do 4T10 e 4T11, o número de propriedades administradas pela nossa subsidiária BRPR A passou de 26 para 29.

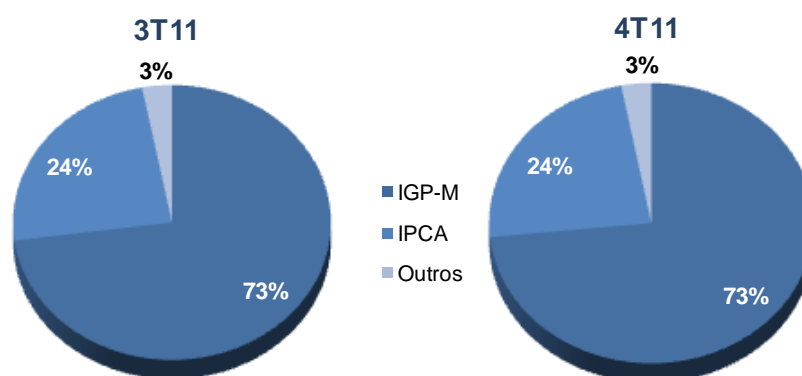
Propriedades Administradas	Nº	ABL
Athenas	1	6.718
Gloria	1	8.436
Henrique Schaumann	1	14.125
Joaquim Floriano	1	3.899
Mairynk Veiga (MV9)	1	12.511
Santo Antonio	1	5.017
São José	1	5.080
Icomap	1	9.164
Vargas	1	14.809
Panamerica Park	9	45.020
Ouvidor	1	6.284
CBOP - Ed. Jacarandá	1	31.954
TNU	1	27.931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



Locações

Consideramos como diferencial competitivo fundamental a nossa capacidade de prospectar e atrair novos locatários, sempre mantendo nossos níveis de vacância historicamente baixos. Para isso temos um departamento responsável exclusivamente pelo acompanhamento de nossos contratos de locação, o que nos possibilita antecipar eventuais movimentos de vacância dentro de nosso portfólio e iniciar os trabalhos de re-locação dos imóveis com antecedência.

Índices de Reajuste de Aluguéis



Leasing Spreads

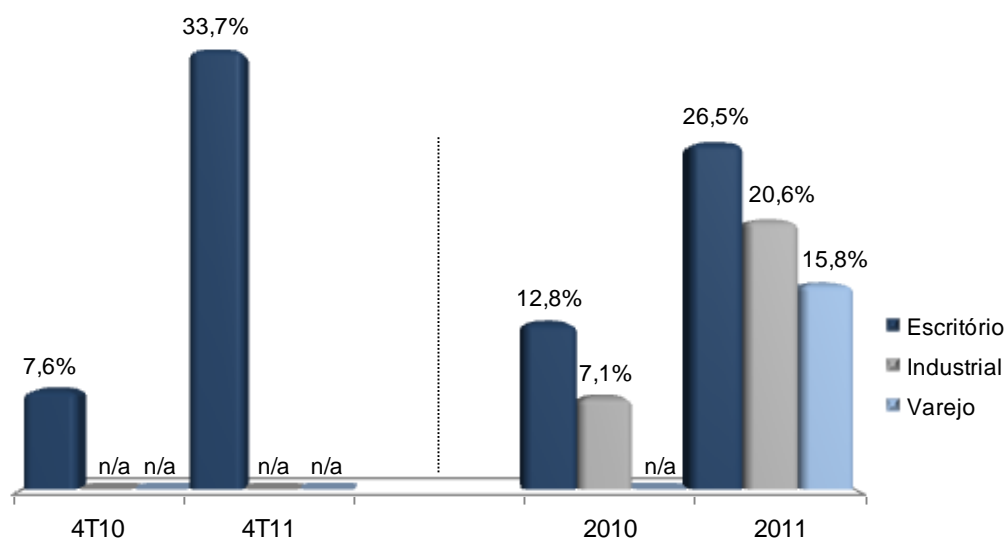
Nosso *Leasing Spread*, o ganho real atingido nas renovações, revisões dos contratos existentes ou novas locações de áreas vagas apresentou crescimento expressivo quando comparados aos respectivos períodos no ano anterior. Este aumento decorreu em grande parte dos esforços de nosso departamento de locações,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

Leasing Spread - Revisões*	4T11	4T10	var %	2011	2010	var %
Leasing Spread - Escritórios	33,7%	7,6%	342%	26,5%	12,8%	108%
Leasing Spread - Galpões	n/a	n/a	n/a	20,6%	7,1%	192%
Leasing Spread - Varejo	n/a	n/a	n/a	15,8%	n/a	n/a
Área Revisões - Escritórios (m ²)	25.696	331	7670%	75.800	3.820	1884%
Área Revisões - Galpões (m ²)	-	-	n/a	15.581	17.899	-13%
Área Revisões - Varejo (m ²)	-	-	n/a	97.435	-	n/a
Leasing Spread - Novas Locações*	4T11	4T10	var %	2011	2010	var %
Leasing Spread - Escritórios	39,3%	10,1%	287%	28,9%	9,1%	219%
Leasing Spread - Galpões	n/a	n/a	n/a	15,6%	13,6%	15%
Leasing Spread - Varejo	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Área Locada - Escritórios (m ²)	25.429	20.805	22%	52.473	45.760	15%
Área Locada - Galpões (m ²)	-	-	n/a	18.019	26.919	-33%
Área Locada - Varejo (m ²)	-	-	n/a	-	-	n/a

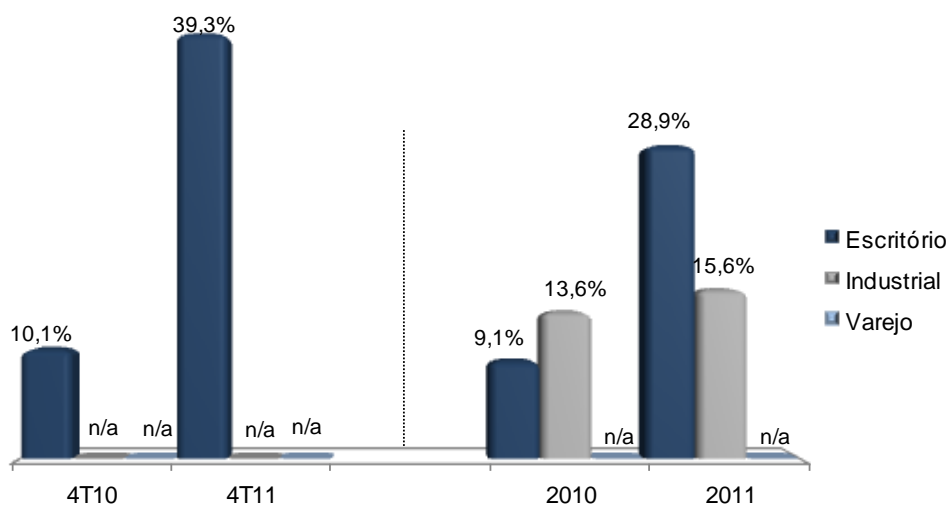
* Leasing spreads são líquidos de inflação



Revisões



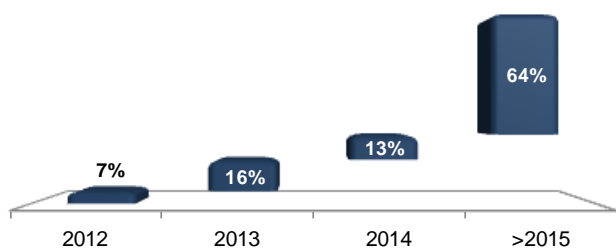
Novas Locações



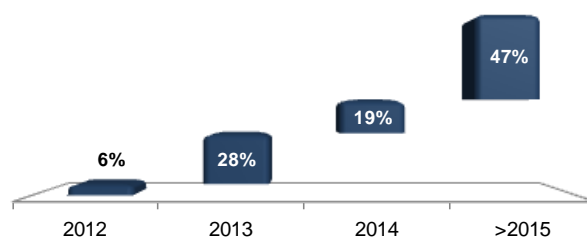


Cronograma de Vencimento dos Contratos de Locação

Receita (%)

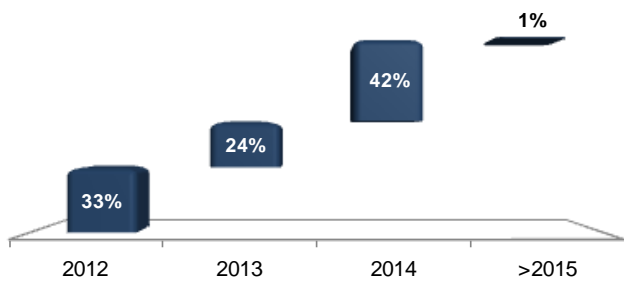


Área Bruta Locável (%)

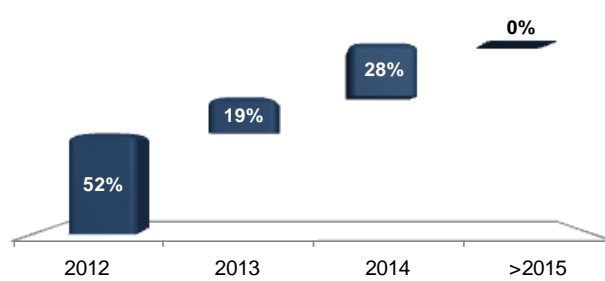


Cronograma de Revisional a cada 3 anos de aniversário dos contratos de locação

Receita (%)



Área Bruta Locável (%)





Aluguel Médio por m²

Propriedade	Cidade	Região (CBRE)	ABL Próprio (m²)	Aluguel/ m² 1T11	Aluguel/ m² 2T11	Aluguel/ m² 3T11	Aluguel/ m² 4T11	var % 3T11 x 4T11
Plaza Centenário	Curitiba	n/a	3.366	R\$ 28,74	R\$ 28,74	R\$ 28,74	R\$ 30,76	7,0%
Panamérica Park	São Paulo	Marginal	18.667	R\$ 38,85	R\$ 40,59	R\$ 42,05	R\$ 42,05	0,0%
Glória	Rio de Janeiro	Centro	8.436	R\$ 44,94	R\$ 56,62	R\$ 56,62	R\$ 56,62	0,0%
Alphaville	Barueri	Alphaville	9.292	R\$ 40,88	R\$ 40,88	R\$ 40,88	R\$ 40,88	0,0%
Bolsa RJ	Rio de Janeiro	Centro	3.224	R\$ 81,95	R\$ 81,95	R\$ 81,95	R\$ 145,86	78,0%
Olympic Tower	São Paulo	Jardins	1.795	R\$ 57,48	R\$ 58,51	R\$ 64,43	R\$ 64,98	0,9%
Paulista Park	São Paulo	Paulista	784	R\$ 57,09	R\$ 58,61	R\$ 62,25	R\$ 64,41	3,5%
Paulista Plaza	São Paulo	Paulista	2.577	R\$ 59,78	R\$ 60,24	R\$ 61,95	R\$ 62,04	0,1%
Celebration	São Paulo	Jardins	5.590	R\$ 66,65	R\$ 66,65	R\$ 75,12	R\$ 75,12	0,0%
Icomap	Rio de Janeiro	Centro	9.164	R\$ 35,07	R\$ 37,13	R\$ 49,05	R\$ 49,05	0,0%
São Pedro	São Paulo	Marginal	3.575	R\$ 56,49	R\$ 60,18	R\$ 60,18	R\$ 60,18	0,0%
Vargas	Rio de Janeiro	Centro	14.809	R\$ 30,11	R\$ 30,74	R\$ 31,24	R\$ 30,72	-1,7%
Henrique Schaumann	São Paulo	Outros	14.125	R\$ 39,93	R\$ 39,93	R\$ 45,45	R\$ 54,31	19,5%
Raja Hills	Belo Horizonte	n/a	7.534	R\$ 38,46	R\$ 38,48	R\$ 39,64	R\$ 40,37	1,9%
MV9	Rio de Janeiro	Centro	14.572	R\$ 26,87	R\$ 26,87	R\$ 34,17	R\$ 45,56	33,3%
Ed. Comercial Indaiatuba	Indaiatuba	Outros	11.335	R\$ 37,40	R\$ 38,41	R\$ 38,41	R\$ 38,41	0,0%
Sylvio Fraga	Rio de Janeiro	Zona Sul	2.153	R\$ 125,91	R\$ 139,70	R\$ 139,70	R\$ 139,70	0,0%
Santo Antônio	São Paulo	Marginal	5.017	R\$ 47,71	R\$ 50,10	R\$ 50,10	R\$ 50,10	0,0%
São José	São Paulo	Marginal	5.080	R\$ 45,61	R\$ 56,44	R\$ 56,44	R\$ 56,56	0,2%
Souza Aranha	São Paulo	Marginal	2.329	R\$ 66,84	R\$ 66,84	R\$ 66,84	R\$ 70,81	5,9%
Alexandre Dumas	São Paulo	Marginal	6.889	R\$ 50,99	R\$ 50,99	R\$ 63,71	R\$ 63,71	0,0%
Ouvidor 107	Rio de Janeiro	Centro	6.284	R\$ 69,42	R\$ 70,57	R\$ 75,49	R\$ 75,49	0,0%
TNU	São Paulo	Marginal	27.931	R\$ 64,45	R\$ 67,00	R\$ 68,00	R\$ 72,87	7,2%
CBOP - Ed. Jacarandá	Barueri	Alphaville	31.954	R\$ 56,78	R\$ 57,04	R\$ 57,04	R\$ 59,06	3,5%
RB 115	Rio de Janeiro	Centro	11.516	R\$ 94,41	R\$ 95,39	R\$ 95,39	R\$ 99,56	4,4%
Ed. Manchete	Rio de Janeiro	Flamengo	27.658	n/a	n/a	n/a	R\$ 161,4	n/a
Ed. Ventura - Torre Oeste	Rio de Janeiro	Centro	21.493	R\$ 141,65	R\$ 154,74	R\$ 155,03	R\$ 155,49	0,3%
Ed. Santa Catarina	São Paulo	Paulista	4.257	R\$ 108,40	R\$ 108,40	R\$ 110,58	R\$ 111,44	0,8%
Cetenco Plaza	São Paulo	Paulista	7.472	R\$ 68,42	R\$ 69,16	R\$ 69,40	R\$ 74,83	7,8%
Alphaville - Araguaia	Barueri	Alphaville	8.084	R\$ 33,00	R\$ 33,00	R\$ 38,35	R\$ 38,35	0,0%
Call Center Conexão	São Paulo	Centro	1.448	R\$ 15,84	R\$ 15,84	R\$ 17,11	R\$ 17,02	-0,5%
Sub-total Escritório			298.411	R\$ 53,12	R\$ 55,37	R\$ 57,41	R\$ 75,11	30,8%
BP Jundiá	Jundiá	Jundiá	53.343	R\$ 14,88	R\$ 15,61	R\$ 15,77	R\$ 16,14	2,3%
BP Itapeví	Itapeví	Barueri	33.526	R\$ 15,63	R\$ 16,11	R\$ 16,47	R\$ 16,47	0,0%
Jandira I (Vetco)	Barueri	Barueri	16.314	R\$ 41,60	R\$ 41,60	R\$ 41,60	R\$ 41,60	0,0%
Jandira II (Interfile)	Barueri	Barueri	17.990	R\$ 14,70	R\$ 15,66	R\$ 15,66	R\$ 15,66	0,0%
Galpão Ind. Paraná (Coveright)	São José dos Pinhais	n/a	7.748	R\$ 33,14	R\$ 33,14	R\$ 33,14	R\$ 35,61	7,5%
Galpão Ind. Araucária (Interbox)	Araucária	n/a	6.462	R\$ 12,33	R\$ 12,33	R\$ 12,33	R\$ 12,33	0,0%
Cond. Ind. São José dos Campos	São José dos Campos	Vale do Paraíba	73.382	R\$ 9,55	R\$ 9,63	R\$ 10,44	R\$ 10,52	0,8%
Galpão Itapeví (Trisoft)	Itapeví	Barueri	15.500	R\$ 13,64	R\$ 15,09	R\$ 15,09	R\$ 15,09	0,0%
Galpão Sorocaba (Tecsis)	Sorocaba	Sorocaba	14.797	R\$ 13,38	R\$ 13,38	R\$ 13,38	R\$ 13,38	0,0%
CD Castelo	Itapeví	Barueri	73.681	R\$ 17,14	R\$ 17,19	R\$ 17,19	R\$ 17,19	0,0%
DP Louveira I	Louveira	Grande Campinas	138.095	R\$ 14,83	R\$ 14,83	R\$ 16,13	R\$ 16,13	0,0%
DP Louveira II	Louveira	Grande Campinas	6.503	R\$ 16,01	R\$ 16,01	R\$ 17,39	R\$ 17,39	0,0%
DP Araucária	Araucária	n/a	42.697	R\$ 18,37	R\$ 18,37	R\$ 18,37	R\$ 18,37	0,0%
BBP - CEA - Cristal	Atibaia	Atibaia	6.453	R\$ 23,71	R\$ 23,71	R\$ 25,61	R\$ 25,61	0,0%
BBP - Barão de Mauá - Beethoven	Atibaia	Atibaia	3.919	R\$ 18,95	R\$ 18,95	R\$ 21,35	R\$ 21,35	0,0%
BBP - Barão de Mauá - Brahms	Atibaia	Atibaia	6.317	R\$ 15,17	R\$ 15,93	R\$ 16,40	R\$ 16,40	0,0%
BBP - Barão de Mauá - Fernando Pessoa	Atibaia	Atibaia	28.026	R\$ 18,72	R\$ 18,72	R\$ 18,72	R\$ 18,72	0,0%
BBP - Barão de Mauá - Mozart	Atibaia	Atibaia	14.467	R\$ 18,16	R\$ 18,77	R\$ 19,17	R\$ 18,98	-1,0%
DP Louveira 3 e 4	Louveira	Grande Campinas	49.684	R\$ 20,11	R\$ 20,11	R\$ 20,11	R\$ 20,11	0,0%
DP Louveira 5 e 6	Louveira	Grande Campinas	56.622	R\$ 15,75	R\$ 15,75	R\$ 15,75	R\$ 15,75	0,0%
DP Louveira 8 e 9	Louveira	Grande Campinas	88.643	R\$ 18,08	R\$ 18,13	R\$ 19,35	R\$ 19,37	0,1%
BBP - CEA - Topázio	Atibaia	Atibaia	12.923	R\$ 16,89	R\$ 18,30	R\$ 18,60	R\$ 18,60	0,0%
Sub-total Industrial			767.093	R\$ 16,59	R\$ 16,78	R\$ 17,31	R\$ 17,37	0,3%
Portfólio C&A	Diversos	n/a	98.714	R\$ 26,83	R\$ 32,42	R\$ 32,42	R\$ 32,42	0,0%
Sub-total Varejo			98.714	R\$ 26,83	R\$ 32,42	R\$ 32,42	R\$ 32,42	0,0%
Total				1.164.218				

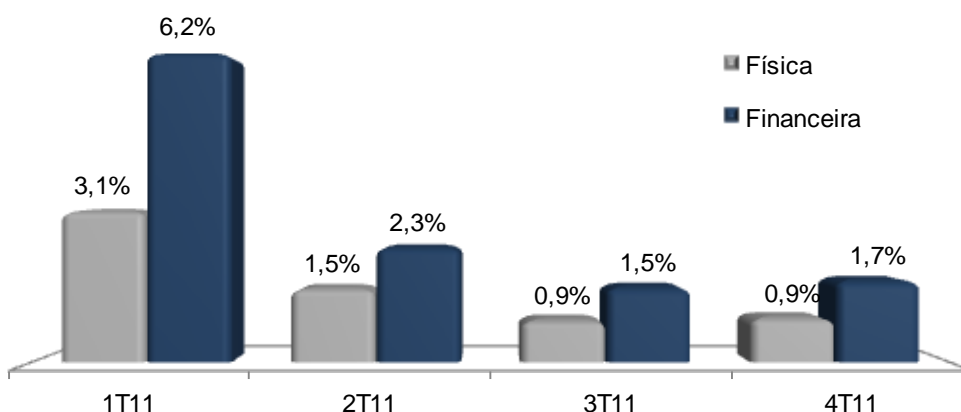


Vacância do Portfólio

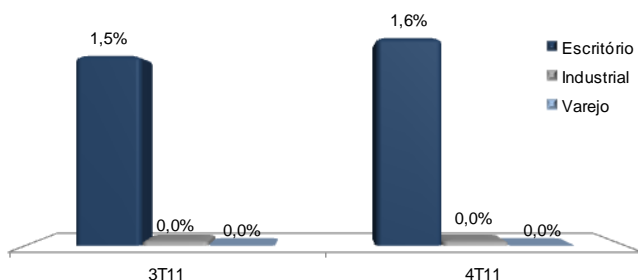
Ao estimar o percentual de vacância de nosso portfólio, utilizamos duas métricas distintas, a vacância física e a financeira. A vacância física é mensurada utilizando o total de áreas vagas do portfólio dividido pela ABL total do portfólio. Apesar de a métrica ser relevante para a companhia, ela não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

Registramos uma taxa de vacância financeira do nosso portfólio de 1,7% ao término do 4T11. Já a vacância física manteve-se em 0,9%. Em termos de espaço físico, os imóveis de escritórios, industriais e varejo estavam 97,0%, 99,9% e 100,0% ocupados ao final do trimestre, respectivamente;

Evolução da Vacância



Vacância Financeira por Segmento



Vacância por Imóvel - 4T11

Vacância por Imóvel 4T11

Imóvel	Tipo	Financeira	Física
CBOP - Jacarandá	Escritório	1,1%	0,6%
Bolsa do Rio	Escritório	0,3%	0,1%
Ventura - Torre Oeste	Escritório	0,1%	0,02%
Total Escritório		1,6%	0,8%
BP Jundiá	Industrial	0,04%	0,1%
Total Industrial		0,04%	0,1%
Total Portfólio		1,7%	0,9%



PORTFÓLIO

Atualmente possuímos 87 imóveis existentes, localizados principalmente nas regiões metropolitanas do país, que em conjunto, totalizam 1.164.218 m². Nosso portfólio é bastante diversificado em termos de localização e perfil do usuário, o que acreditamos mitigar os riscos operacionais e financeiros aos quais estamos expostos.

Propriedade	Tipo	Cidade	Estado	Data Aquisição	Nº de Imóveis	ABL Próprio (m ²)	Vacância Física	Participação no Imóvel
Plaza Centenário	Escritório	Curitiba	PR	25/05/07	1	3.366	0%	100%
Panamérica Park	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	4	18.667	0%	100%
Glória	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	17/07/07	1	8.436	0%	100%
Alphaville	Escritório	Barueri	SP	31/07/07	1	9.292	0%	100%
Bolsa RJ	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	27/08/07	1	3.224	50%	21%
Olympic Tower	Escritório	São Paulo	SP	31/08/07	1	1.795	0%	33%
Paulista Park	Escritório	São Paulo	SP	31/08/07	1	784	0%	25%
Paulista Plaza	Escritório	São Paulo	SP	31/08/07	1	2.577	0%	34%
Celebration	Escritório	São Paulo	SP	03/09/07	1	5.590	0%	100%
Icomap	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	12/09/07	1	9.164	0%	100%
São Pedro	Escritório	São Paulo	SP	28/09/07	1	3.575	0%	100%
Vargas	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	28/09/07	1	14.809	0%	100%
Henrique Schaumann	Escritório	São Paulo	SP	14/11/07	1	14.125	0%	100%
Raja Hills	Escritório	Belo Horizonte	MG	20/12/07	1	7.534	0%	70%
MV9	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	20/12/07	1	14.572	0%	100%
Ed. Comercial Indaiatuba	Escritório	Indaiatuba	SP	20/12/07	1	11.335	0%	100%
Sylvio Fraga	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	20/12/07	1	2.153	0%	85%
Santo Antônio	Escritório	São Paulo	SP	17/01/08	1	5.017	0%	100%
São José	Escritório	São Paulo	SP	17/01/08	1	5.080	0%	100%
Souza Aranha	Escritório	São Paulo	SP	31/01/08	1	2.329	0%	100%
Alexandre Dumas	Escritório	São Paulo	SP	03/12/09	1	6.889	0%	100%
Ouvidor 107	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	10/12/09	1	6.284	0%	100%
TNU	Escritório	São Paulo	SP	16/03/10	1	27.931	0%	100%
CBOP - Ed. Jacarandá	Escritório	Barueri	SP	12/04/10	1	31.954	22%	100%
RB 115	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	02/06/10	1	11.516	0%	90%
Ed. Manchete	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	30/06/10	1	27.658	0%	100%
Ed. Ventura II	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	12/08/10	1	21.493	1%	41%
Ed. Santa Catarina	Escritório	São Paulo	SP	29/12/10	1	4.257	0%	26%
Cetenco Plaza	Escritório	São Paulo	SP	29/12/10	1	7.472	0%	23%
Alphaville - Araguaia	Escritório	Barueri	SP	29/12/10	1	8.084	0%	100%
Call Center Conexão	Escritório	São Paulo	SP	29/12/10	1	1.448	0%	100%
Sub-total Escritório					34	298.411		
BP Jundiá	Industrial	Jundiá	SP	31/07/07	1	53.343	2%	100%
BP Itapeví	Industrial	Itapeví	SP	31/07/07	1	33.526	0%	100%
Jandira I (Vetco)	Industrial	Barueri	SP	31/07/07	1	16.314	0%	100%
Jandira II (Interfile)	Industrial	Barueri	SP	31/07/07	1	17.990	0%	100%
Galpão Ind. Paraná (Coveright)	Industrial	São José dos Pinhais	PR	20/12/07	1	7.748	0%	100%
Galpão Ind. Araucária (Interbox)	Industrial	Araucária	PR	31/01/08	1	6.462	0%	100%
Cond. Ind. São José dos Campos	Industrial	São José dos Campos	SP	18/02/08	1	73.382	0%	100%
Galpão Itapeví (Trisoft)	Industrial	Itapeví	SP	08/05/08	1	15.500	0%	100%
Galpão Sorocaba (Tecsis)	Industrial	Sorocaba	SP	04/08/08	1	14.797	0%	100%
CD Castelo	Industrial	Itapeví	SP	02/10/09	1	73.681	0%	100%
DP Louveira I	Industrial	Louveira	SP	30/12/09	1	138.095	0%	100%
DP Louveira II	Industrial	Louveira	SP	30/12/09	1	6.503	0%	100%
DP Araucária	Industrial	Araucária	PR	22/01/10	1	42.697	0%	100%
BBP - CEA - Cristal	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	1	6.453	0%	100%
BBP - Barão de Mauá - Beethoven	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	1	3.919	0%	100%
BBP - Barão de Mauá - Brahms	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	1	6.317	0%	100%
BBP - Barão de Mauá - Fernando Pessoa	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	1	28.026	0%	100%
BBP - Barão de Mauá - Mozart	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	1	14.467	0%	100%
DP Louveira 3 e 4	Industrial	Louveira	SP	20/04/10	2	49.684	0%	100%
DP Louveira 5 e 6	Industrial	Louveira	SP	20/04/10	2	56.622	0%	100%
DP Louveira 8 e 9	Industrial	Louveira	SP	17/06/10	2	88.643	0%	100%
BBP - CEA - Topázio	Industrial	Atibaia	SP	17/12/10	1	12.923	0%	100%
Sub-total Industrial					25	767.093		
Portfólio C&A	Varejo	Diversos	n/a	29/12/10	28	98.714	0%	100%
Sub-total Varejo					28	98.714		
Total					87	1.164.218		



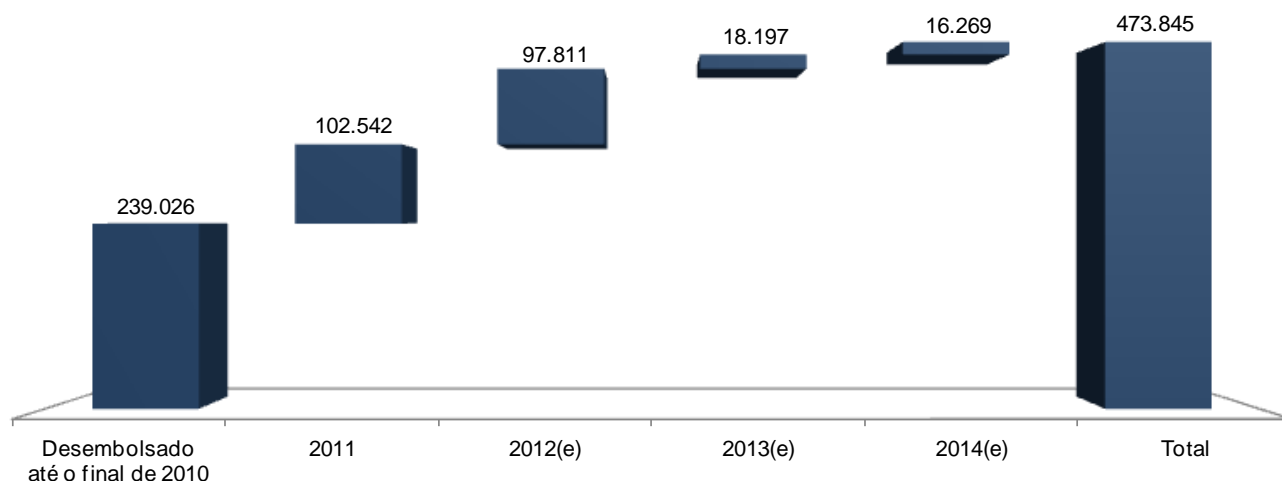
PROJETOS DE DESENVOLVIMENTO

A BR Properties pretende investir adicionalmente R\$97,8 milhões em seus projetos de *greenfield* até o final de 2012. O cronograma abaixo não inclui o capex referente à propriedade Tech Park SJC, que será desenvolvido como projetos *'build to suit'* em diferentes fases.

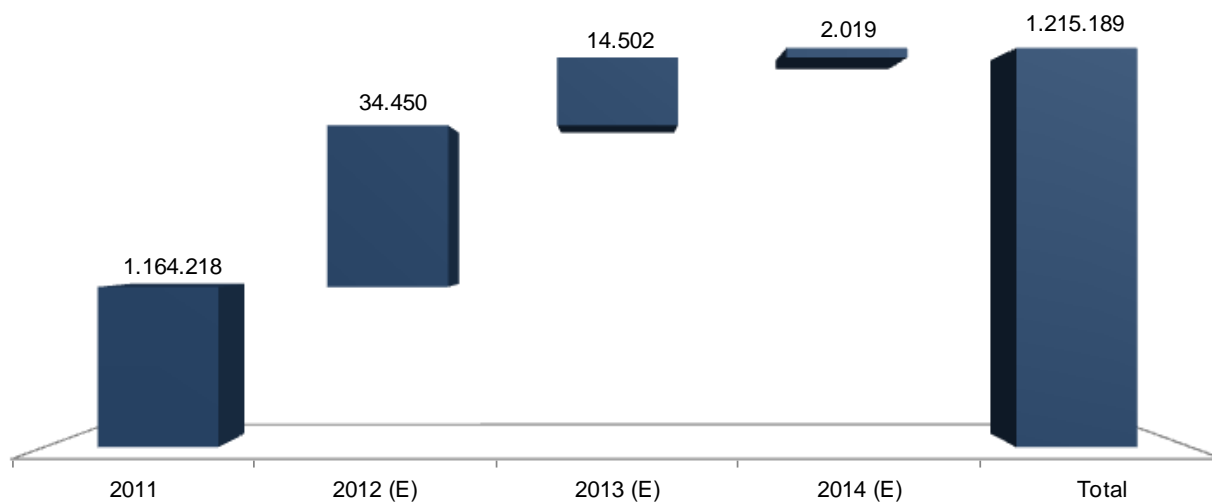
Projetos	Segmento	Tipo	Cidade/Estado	Região (CBRE)	ABL Próprio (m²)	Aluguel Previsto (R\$/m²) CBRE	CAPEX R\$ mm	Investimento Realizado (%)	Entrega Prevista	Participação
Edifício Manchete	Escritório AAA	Retrofit	Rio de Janeiro / RJ	Flamengo	27.658	R\$100 - R\$185	R\$ 279	96%	1T12	100%
Cidade Jardim	Escritório AAA	Desenvolvimento Greenfield	São Paulo / SP	Jardins	6.792	R\$ 90 - R\$170	R\$ 69	68%	4T12	50%
Panamérica Green Park*	Escritório A	Desenvolvimento Greenfield	São Paulo / SP	Marginal	14.502	R\$45 - R\$130	R\$ 62	23%	1T13	50%
Souza Aranha	Escritório A	Desenvolvimento Greenfield	São Paulo / SP	Marginal	2.019	R\$45 - R\$130	R\$ 11	29%	2T14	50%
DP Louveira 7	Galpão	Desenvolvimento Greenfield	Louveira / SP	Grande Campinas	27.658	R\$16 - R\$28	R\$ 54	18%	4T12	100%

* Será entregue em diversas fases entre 2013 e 2014

Cronograma de CAPEX (Ex. Tech Park SJC) (R\$ mil)



ABL Adicional dos Projetos (Ex. Tech Park SJC)





Edifício Cidade Jardim

O Ed. Cidade Jardim, um projeto AAA, encontra-se atualmente em obras e sua entrega está prevista para o 4T12. O imóvel está localizado na esquina da Avenida Cidade Jardim com a Rua Mario Ferraz, uma das mais valorizadas regiões comerciais da cidade de São Paulo, com previsão de entrega de novo estoque extremamente baixa, com pouquíssimos terrenos disponíveis, aluguéis elevados, alto potencial de valorização no aluguel por m², e alta demanda por escritórios de qualidade.



Condomínio Panamérica Green Park

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



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.



DP Louveira 7



O DP Louveira 7 está localizado no complexo de logística Distribution Park Louveira, composto por outros 8 galpões AAA, de propriedade da própria BR Properties. Considerando a metragem que deverá ser entregue ao término do 4T12, a BR Properties atualmente detém 376.252 m² de ABL na região de Louveira, um importante centro industrial da Grande São Paulo e um dos principais eixos logísticos do país.

Tech Park - São José dos Campos

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





GLOSSÁRIO

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

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

BRPR A: subsidiária integral da BR Properties S/A dedicada à administração predial, principalmente das propriedades da Companhia;

CAPEX - Aquisição: dispêndio de capital utilizado na aquisição de novos imóveis comerciais para o portfólio;

CAPEX - Desenvolvimento: dispêndio de capital utilizado no desenvolvimento de novos imóveis comerciais para o portfólio;

EBITDA (Earnings Before Income, Tax, Depreciation and Amortization): medida não contábil que mensura a capacidade da Companhia de gerar receitas operacionais, sem considerar sua estrutura de capital. Calculada excluindo as despesas gerais e administrativas do lucro bruto, e somando de volta a depreciação e amortização do período;
(Lucro Bruto - Despesas Gerais e Administrativas + Depreciação + Amortização)

EBITDA Ajustado: além dos ajustes mencionados acima, EBITDA Ajustado soma de volta as despesas de provisão de bônus, plano de opções para os funcionários e despesas não recorrentes referentes a fusão com a One Properties;

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

FFO Ajustado: Além dos ajustes mencionados acima, o FFO Ajustado não considera as despesas financeiras líquidas – não caixa – resultantes da variação cambial sobre o principal do nosso bônus perpétuo e impostos diferidos;

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

Vacância - Financeira: estimada multiplicando o valor de aluguel por 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	4T11	4T10	var %	2011	2010	var %
Receita Bruta de Vendas e Serviços	98.562	77.332	27%	372.575	223.437	67%
Receita de Locação	98.519	66.751	48%	362.865	210.250	73%
Escritórios	45.873	32.406	42%	160.171	95.342	68%
Industrial	41.307	34.267	21%	152.690	114.619	33%
Varejo	11.339	78	14495%	50.003	289	17220%
Receita de Serviços	1.736	1.002	73%	6.467	3.608	79%
Linearização da Receita	(1.693)	9.579	-118%	3.244	9.579	-66%
Deduções da Receita Bruta	(8.254)	(5.254)	57%	(29.110)	(18.973)	53%
Impostos (PIS/Cofins e ISS)	(8.025)	(5.068)	58%	(28.165)	(17.862)	58%
Abatimentos	(229)	(186)	23%	(945)	(1.111)	-15%
Receita Líquida	90.309	72.078	25%	343.464	204.464	68%
Custo de Bens	-	-	n/a	-	-	n/a
Resultado Bruto	90.309	72.078	25%	343.464	204.464	68%
Despesas Gerais e Administrativas	(15.348)	(13.195)	16%	(49.059)	(31.971)	53%
Despesas Operacionais	(13.975)	(10.435)	34%	(31.974)	(20.057)	59%
Despesas Fusão	(3.088)	-	n/a	(3.088)	-	n/a
Honorários da Administração	(1.109)	(1.053)	5%	(4.043)	(3.612)	12%
Provisão de Stock Option	3.483	(70)	-5104%	(4.602)	(667)	590%
Despesas de Vacância	(658)	(1.637)	-60%	(5.353)	(7.635)	-30%
Resultado Financeiro	(39.776)	(28.407)	40%	(223.803)	(76.356)	193%
Receitas Financeiras	87.882	45.566	93%	221.450	85.882	158%
Despesas Financeiras	(127.659)	(73.973)	73%	(445.253)	(162.238)	174%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(1.632)	(1.019)	60%	(3.940)	1.905	-307%
Ganho na venda de Propriedade para Investimento	(398)	12.239	-103%	(1.254)	8.921	-114%
Ganho com valor justo de Propriedade para Invest.	95.653	1.025.537	-91%	443.862	1.025.537	-57%
Resultado antes de Tributação	128.808	1.067.234	-88%	509.270	1.132.501	-55%
Provisão para IR e CSLL	(5.585)	(5.263)	6%	(22.589)	(15.665)	44%
Impostos Diferidos	(52.723)	(297.723)	-82%	(151.273)	(303.468)	-50%
Lucro/ Prejuízo do Período	70.500	764.248	-91%	335.408	813.368	-59%

Composição do EBITDA Ajustado	4T11	4T10	var %	2011	2010	var %
Lucro/ Prejuízo do Período	70.500	764.248	-91%	335.408	813.368	-59%
(+) Imposto de Renda e Contribuição Social	58.309	302.986	-81%	173.862	319.133	-46%
(-) Ganho com valor justo de Propriedade para Invest.	(95.653)	(1.025.537)	-91%	(443.862)	(1.025.537)	n/a
(-) Ganho na venda de Propriedade para Investimento	398	(12.239)	-103%	1.254	(8.921)	-114%
(-) Outras Receitas/Despesas Operacionais	1.632	1.019	60%	3.940	(1.905)	-307%
(-) Resultado Financeiro	39.776	28.407	40%	223.803	76.356	193%
EBITDA	74.961	58.883	27%	294.405	172.493	71%
Margem EBITDA	83%	82%	1 p.p.	86%	84%	1 p.p.
(+) Provisão de Bonus	6.553	2.053	219%	10.000	5.500	82%
(+) Provisão de Stock Option	(3.483)	70	-5104%	4.602	667	590%
(-) Reversão INSS	-	-	n/a	(1.600)	-	n/a
(+) Despesas Fusão	3.088	-	n/a	3.088	-	n/a
EBITDA Ajustado	81.119	61.006	33%	310.495	178.660	74%
Margem EBITDA Ajustado	90%	85%	5 p.p.	90%	87%	3 p.p.

Composição do FFO Ajustado	4T11	4T10	var %	2011	2010	var %
Lucro/ Prejuízo do Período	70.500	764.248	-91%	335.408	813.368	-59%
(-) Ganho na venda de Propriedade para Investimento	398	(12.239)	-103%	1.254	(8.921)	-114%
(-) Ganho com valor justo de Propriedade para Invest.	(95.653)	(1.025.537)	-91%	(443.862)	(1.025.537)	-57%
(+) Impostos Diferidos	52.723	297.723	-82%	151.273	303.468	-50%
(+) Custo de Bens	-	-	n/a	-	-	n/a
(+) Variação Cambial Passiva	55.413	11.139	397%	151.774	11.139	1263%
(-) Variação Cambial Ativa	(48.091)	(11.334)	324%	(89.833)	(21.534)	317%
FFO Ajustado	35.289	23.999	47%	106.013	71.982	47%
Margem EBITDA Ajustado	39%	33%	6 p.p.	31%	35%	-4 p.p.
FFO Ajustado por Ação	R\$ 0,20	R\$ 0,17	14%	R\$ 0,59	R\$ 0,52	14%



BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO	31/12/2011	30/09/2011	var %
Ativo Circulante	1.180.745	1.208.629	-2%
Caixa e Equivalentes de Caixa	1.032.350	1.072.533	-4%
MTM Bônus Perpétuos	-	14.881	-100%
Aluguéis a Receber	43.259	41.346	5%
Linearização de aluguéis a receber	17.754	22.773	-22%
Imóveis Destinados a venda	36.019	12.644	185%
Despesas Antecipadas	12.608	9.713	30%
Impostos a Compensar / Recuperar	19.208	29.787	-36%
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	13.076	313	4079%
Outros Valores a Receber	6.471	4.640	39%
Ativo Não Circulante	5.258.633	5.166.524	2%
Depósitos Judiciais	352	466	-24%
IR CS Diferido Ativo	-	20.973	-100%
Imobilizado de uso	3.320	2.417	37%
Propriedades para Investimento	5.253.543	5.142.182	2%
Intangível	1.418	485	192%
Ativo Total	6.439.379	6.375.152	1%
PASSIVO	31/12/2011	30/09/2011	var %
Passivo Circulante	242.544	204.782	18%
Empréstimos e Financiamentos - CP	128.902	114.606	12%
Bônus Perpétuos - CP	54.988	54.360	1%
Derivativos - CP	836	2.771	-70%
Encargos a amortizar	(20.958)	(23.315)	-10%
Contas a Pagar	12.530	12.535	0%
Obrigações por aquisição de imóveis	14.006	15.013	-7%
Impostos e Contribuições a Recolher	3.880	2.847	36%
IR e CS Correntes e Diferidos - CP	4.340	16.435	-74%
Provisão para gratificação a empregados	10.000	3.849	160%
Obrigações Trabalhistas	5.020	1.845	172%
Dividendos a Pagar	25.032	-	100%
Outros débitos e valores a pagar	3.968	3.836	3%
Passivo Não Circulante	2.504.101	2.516.044	0%
IR e CS Correntes e Diferidos - LP	561.166	534.448	5%
Empréstimos e Financiamentos - LP	1.445.960	1.479.887	-2%
Bônus Perpétuos - LP	492.446	501.708	-2%
Outros Passivos Não Circulantes	4.529	-	100%
Patrimônio Líquido	3.692.733	3.654.326	1%
Capital Social	2.261.996	2.261.996	0%
Capital Social a integralizar	-	-	0%
(-) Gastos com Emissões de Ações	(47.289)	(45.895)	3%
Opções Outorgadas Reconhecidas	8.764	12.247	-28%
Reserva Legal	58.191	753	7629%
Lucros do exercício	232.670	264.909	-12%
Dividendos Adicionais Propostos	34.968	-	100%
Lucros Acumulados	1.143.431	1.160.317	-1%
Passivo Total	6.439.379	6.375.152	1%



FLUXO DE CAIXA

Fluxo de Caixa - Consolidado	2011	2010
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Caixa Gerado nas Operações	285.593	147.198
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	335.408	813.368
Depreciação e Amortização	270	131
Valor Justo das Propriedades para Investimento	(443.863)	(1.025.537)
Imposto de Renda Diferido	151.273	304.340
Linearização das Receitas de Aluguel	(3.244)	(9.579)
Juros e Variações Monetárias de Empréstimos	181.447	59.736
Variação Cambial Líquida	61.906	(10.395)
Perdas (ganhos) com Instrumentos Financeiros Derivativos	(21)	14.467
Plano de opção de compra de ações	4.602	667
Outros Ajustes	(2.186)	-
Variações nos Ativos e Passivos	(80.613)	40.194
Contas a receber de clientes	(6.567)	(33.982)
Impostos a recuperar	(9.397)	(3.249)
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	(11.533)	22.795
Imóveis disponíveis à venda	-	22.479
Outros ativos	(7.363)	(19.138)
Obrigações por Aquisição de Imóveis	(65.609)	46.350
Provisão para gratificação a empregados e administradores	4.500	-
Outros passivos	15.356	4.939
Caixa líquido gerado (utilizado) nas atividades operacionais	204.980	187.392
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Recebimento na venda de Propriedades para Investimento	89.700	86.082
Aplicações no Imobilizado	(1.885)	(1.282)
Aquisição de Propriedades para Investimento	(166.028)	(2.015.999)
Baixa de Imobilizado	40	-
Caixa líquido gerado (utilizado) nas atividades de investimento	(78.173)	(1.931.199)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Aumento de capital social	692.062	750.725
Gastos com Emissão de Ações	(21.591)	(25.698)
Tomada de empréstimos e financiamentos	378.016	1.529.071
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(360.267)	(367.206)
Dividendos Pagos	(15.132)	-
Caixa líquido gerado (utilizado) nas atividades de financiamento	673.088	1.886.892
Fluxo de caixa gerado (utilizado) no período	799.894	143.085
Disponibilidades		
No início do exercício	232.456	89.373
No final do exercício	1.032.350	232.456