

ÍNDICE

Destaques do 2T12.....	3
Eventos Subsequentes	4
Comentários da Administração	5
Destaques Financeiros e Operacionais.....	6
Comentários da Administração sobre os Resultados de 2T12	7
Receita Bruta.....	7
Receita Líquida.....	7
Depreciação	8
Despesas Gerais e Administrativas	8
Despesas de Vacância	9
Resultado Financeiro Líquido	9
Lucro Líquido.....	10
EBITDA/ EBITDA Ajustado	10
FFO Ajustado	12
Propriedades que não geram receita.....	13
Endividamento e Disponibilidades	14
Reestruturação de Dívida	17
Indicadores Operacionais.....	18
Administração de Propriedades.....	18
Loações	19
Aluguel por m ²	21
Vacância do Portfólio.....	22
Inadimplência	23
Portfólio Existente	24
Projetos em Desenvolvimento.....	25
Mercado de Capitais	29
Glossário.....	30
Demonstrações de Resultado do Exercício.....	31
Balanco Patrimonial	32
Fluxo de Caixa	33

A BR PROPERTIES ANUNCIA UMA RECEITA BRUTA DE R\$172,6 MILHÕES E R\$591,9 MILHÕES DE DÍVIDA REFINANCIADA

São Paulo, 9 de agosto 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 2T12. Atualmente, a BR Properties possui 122 imóveis comerciais que totalizam 2.182 mil m² de área bruta locável (ABL), dos quais 16 são projetos de desenvolvimento que, uma vez completados, corresponderão a 451 mil m² de ABL. A Companhia também administra edifícios de seu portfólio através de sua subsidiária BRPR A.

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

DESTAQUES DO 2T12

- A Companhia registrou no 2T12 **receita líquida de R\$160,9 milhões**, um **crescimento de 93%** comparado ao 2T11, quando a mesma totalizou R\$83,6 milhões. O forte crescimento registrado decorreu principalmente das receitas de locação das propriedades incorporadas da One Properties;
- A Companhia apresentou **EBITDA ajustado de R\$144,6 milhões**, acréscimo de 90% sobre 2T11 e **margem EBITDA ajustada de 90%**. O EBITDA sem ajustes totalizou R\$135,8 milhões, com margem de 84% (EBITDA ajustado desconsidera efeitos não caixa e despesas não recorrentes);
- O **lucro líquido do trimestre totalizou R\$332,4 milhões**, considerando o efeito líquido da valorização de propriedades e o resultado operacional líquido do trimestre;
- O **FFO ajustado excluindo as despesas com a incorporação da One Properties** no 2T12 totalizou **R\$8,5 milhões**, com **margem FFO ajustado de 5%**. Vale lembrar que a BR Properties já está incorrendo despesas financeiras referentes às propriedades em desenvolvimento e que, portanto, ainda não geram nenhuma receita adicional a Companhia;
- Durante o 2T12, foram obtidos **leasing spreads** líquidos de inflação **nas novas locações de 14,6% nos imóveis de escritórios e 34,4% nos imóveis industriais**. Já nas revisões dos contratos, foram registrados ganhos reais de **16,3% nos imóveis de escritórios**;
- A **taxa de vacância financeira do portfólio foi de 1,3%**, enquanto a **taxa de vacância física atingiu 1,9%**. Em termos de espaço físico, **os imóveis de escritórios, industriais e varejo estavam 98,2%, 97,9% e 100,0% ocupados ao término do trimestre**, respectivamente;
- No dia 30 de abril, a Companhia concluiu a **aquisição do Ed. Ventura - Torre Leste, pelo valor de R\$746,3 milhões**. Com a aquisição, a **BR Properties consolida a sua presença em imóveis “Triple A” no Rio de Janeiro, com 217 mil m² de ABL** (Ventura - Torre Leste e Oeste, Manchete, CES Petrobrás, Sylvio Fraga e Bolsa do RJ);

- A Companhia concluiu três vendas de propriedades no trimestre: foram vendidos conjuntos comerciais do Ed. Olympic Tower, pelo valor de R\$14,0 milhões, representando *cap rate* de saída de 8,9%; conjuntos comerciais do Ed. Paulista Plaza, vendidos pelo valor de R\$20,0 milhões, representando *cap rate* de venda de 10,0%; e conjuntos comerciais do Cetenco Plaza totalizando R\$21,6 milhões, representando *cap rate* de venda de 9,0%. **No decorrer do 6M12, concluímos R\$86,0 milhões em volume de vendas de ativos, resultando em R\$1,9 milhão de receitas de locação perdida;**
- Ao longo do 2T12, a **Companhia quitou R\$227,4 milhões de dívidas** incorporadas da One Properties e cujo **custo médio ponderado era de CDI + 2,9% a.a.;**
- Com respeito à distribuição de dividendos, a **Companhia pagou** aos seus acionistas no mês de abril, **R\$60 milhões, representando aproximadamente 4 vezes o dividendo pago em 2011;**
- No início de maio, a Companhia executou sua primeira **emissão de notas promissórias** comerciais, na qual captou **R\$400,0 milhões em série única, a taxa de 104% do CDI a.a.,** com prazo de 120 dias;
- Também no mês de maio, **contratação de CCB com prazo de 120 dias no valor de R\$130,0 milhões, a taxa de CDI + 0,40% a.a.** Tal dívida foi quitada no dia 23 de julho de 2012;
- Em junho, foi contratado financiamento com recursos de crédito imobiliário de **R\$141,0 milhões, lastreado no Ed. Paulista. A dívida foi contratada a TR + 10% a.a. com prazo de 12 anos;**
- Em 1º de junho de 2012, a **BR Properties passou a integrar o Índice MSCI (Morgan Stanley Capital International) Brasil,** um dos mais reconhecidos no mundo e utilizado como *benchmark* por investidores institucionais;
- Em 18 de junho, a agência de rating Standard & Poor's atribuiu à BR Properties rating corporativo de **brAA em escala nacional e BB em escala global.**

EVENTOS SUBSEQUENTES

- Julho: **primeira emissão de debêntures não conversíveis, captando R\$600,0** em duas séries, sendo R\$369,0 milhões a taxa de CDI + 1,08% a.a. com prazo de 5 anos e R\$231,0 milhões a taxa de IPCA + 5,85% a.a. com prazo de 7 anos;
- Julho: **pré-pagamento/refinanciamento de R\$364,5 milhões de dívidas incorporadas da One Properties, cujo custo médio ponderado era de CDI + 3,7% a.a.;**
- Agosto: **resgate da totalidade das notas promissórias emitidas no 2T12,** utilizando parcialmente os recursos provenientes da primeira emissão de debêntures não conversíveis;
- Agosto: **conclusão da venda de outros conjuntos comerciais do Cetenco Plaza pelo valor de R\$47,2 milhões, implicando cap rate de venda de 6,5%.** A participação atual da BR Properties no imóvel equivale a 534 m² de ABL.

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

O segundo trimestre do ano foi marcado pelos sólidos resultados nas linhas financeiras e operacionais da Companhia, destacando o eficiente trabalho que está sendo realizado no processo de reestruturação da dívida incorporada da One Properties, os expressivos ganhos reais (acima da inflação) tanto nas novas locações quanto nas revisões de contratos já existentes, além de registrar novamente uma taxa de vacância no portfólio extremamente baixa.

Em termos de resultados, a receita líquida ao final do 2T12 totalizou R\$160,9 milhões, o que corresponde a um aumento de 93% em relação ao mesmo período do ano passado. O EBITDA ajustado, excluídas despesas não caixa como provisão de bônus e plano de opções, além de despesas não recorrentes referentes à incorporação da One Properties, alcançou R\$144,6 milhões, aumento de 90% sobre o 2T11, com margem EBITDA ajustada de 90%, a maior de setor.

À medida que os imóveis que estão prestes a serem entregues comecem a gerar receita de aluguel, as margens operacionais tendem a crescer dado que as despesas incorridas para administrá-los não aumentam nas mesmas proporções de suas receitas.

Com respeito à distribuição de dividendos, a Companhia pagou aos seus acionistas no mês de abril, R\$60 milhões, representando aproximadamente 4 vezes o dividendo pago em 2011.

No dia 30 de abril, foi concluída a aquisição do Ed. Ventura - Torre Leste, pelo valor de R\$746,3 milhões, a maior aquisição individual já feita pela Companhia. Com a aquisição, a BR Properties consolida a sua presença em imóveis "Triple A" no Rio de Janeiro, com 217 mil m² de ABL (Ventura - Torre Leste e Oeste, Manchete, CES Petrobrás, Sylvio Fraga e Bolsa do RJ).

A Companhia também concluiu três vendas de propriedades no trimestre: foram vendidos conjuntos comerciais do Ed. Olympic Tower, pelo valor de R\$14,0 milhões, representando *cap rate* de saída de 8,9%; conjuntos comerciais do Ed. Paulista Plaza, vendidos pelo valor de R\$20,0 milhões, resultando em *cap rate* de venda de 10,0%; e conjuntos comerciais do Cetenco Plaza totalizando R\$21,6 milhões, representando *cap rate* de venda de 9,0%.

Iniciando o processo de reestruturação de dívida, a Companhia quitou no trimestre R\$227,4 milhões de dívidas incorporadas após a fusão da One Properties, cujo custo médio ponderado era de CDI + 2,9% a.a. No mês de maio de 2012, foram contraídas duas dívidas: (i) a primeira emissão de notas promissórias comerciais, na qual foram captados R\$400,0 milhões em série única a taxa de 104% do CDI a.a. e com prazo de 120 dias; (ii) e um empréstimo (CCB) com prazo de 120 dias no valor de R\$130,0 milhões, a taxa de CDI + 0,40% a.a. Tal empréstimo foi quitado no dia 23 de julho de 2012, após a contratação da dívida de R\$141,0 milhões referente ao Edifício Paulista.

Após o término do 2T12, foi concluída em julho a primeira emissão de debêntures não conversíveis, captando R\$600,0 milhões em duas séries, sendo R\$369,0 milhões a taxa de CDI + 1,08% a.a. com prazo de 5 anos e R\$231,0 milhões a taxa de IPCA + 5,85% a.a. com prazo de 7 anos. A debênture é garantida pelo Ed. Ventura - Torre Leste, adquirido em abril de 2012.

Em julho foram reestruturados R\$364,5 milhões das dívidas oriundas da One Properties. O custo médio dessas dívidas era de CDI + 3,7% a.a. Desde a incorporação da One Properties já foram reestruturados (pagos ou renegociados) R\$591,9 milhões de dívida.

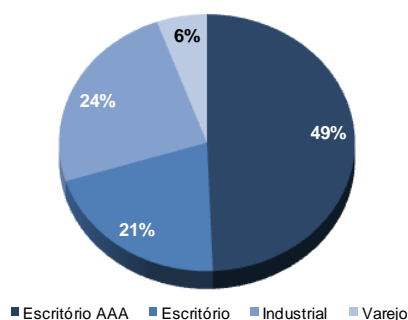
Durante o 2T12, foram obtidos leasing spreads (líquidos de inflação) nas novas locações de 14,6% nos imóveis de escritórios e 34,4% nos imóveis industriais. Já nas revisões dos contratos, foram registrados ganhos reais de 16,3% nos imóveis de escritórios. Tal resultado demonstra que a BR Properties está se beneficiando do bom momento de mercado para atualizar contratos com valores defasados para níveis condizentes com as características técnicas e localização dos imóveis. O portfólio tem novamente se mostrado extremamente resiliente, ao apresentar vacância financeira de 1,3% e física de 1,9%, além de taxa de inadimplência desprezível de 0,2%.

DESTAQUES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

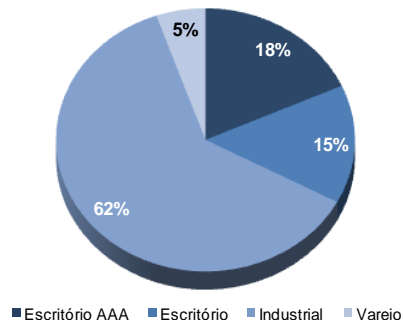
Destaque Financeiros	2T12	2T11	var %	6M12	6M11	var %
Receita Líquida	160.935	83.576	93%	262.128	161.353	62%
Despesas Gerais e Administrativas	25.184	11.402	121%	39.067	21.978	78%
EBITDA Ajustado	144.568	75.982	90%	236.346	144.454	64%
Margem EBITDA Ajustado	90%	91%	-1 p.p.	90%	90%	1 p.p.
Lucro Líquido	332.390	158.809	109%	785.103	181.166	333%
FFO Ajustado	8.482	16.101	-47%	62.365	35.797	74%
Margem FFO Ajustado	5%	19%	-14 p.p.	24%	22%	2 p.p.
Destaque Operacionais	2T12	2T11	var %	6M12	6M11	var %
ABL Portfólio Atual (m²)	1.730.594	1.150.533	50%	1.730.594	1.150.533	50%
- Escritórios (m²)	472.089	288.780	63%	472.089	288.780	63%
- Galpões (m²)	1.144.451	760.868	50%	1.144.451	760.868	50%
- Varejo (m²)	114.054	100.885	13%	114.054	100.885	13%
ABL Imóveis em Desenvolvimento	451.260	178.434	153%	451.260	178.434	153%
- Escritórios (m²)	241.466	23.313	936%	241.466	23.313	936%
- Galpões (m²)	206.913	155.122	33%	206.913	155.122	33%
- Varejo (m²)	2.881	-	n/a	2.881	-	n/a
Vacância Financeira	1,3%	2,3%	-43%	1,3%	2,3%	-43%
Vacância Física	1,9%	1,5%	28%	1,9%	1,5%	28%
Leasing Spread - Revisões*	2T12	2T11	var %	6M12	6M11	var %
Leasing Spread - Escritórios	16,3%	24,5%	-33%	27,1%	22,7%	20%
Leasing Spread - Galpões	n/a	n/a	n/a	13,1%	22,6%	-42,1%
Leasing Spread - Varejo	n/a	15,7%	n/a	n/a	15,7%	n/a
Área Revisões - Escritórios (m²)	12.883	9.330	38%	30.587	24.004	27%
Área Revisões - Galpões (m²)	-	-	n/a	6.840	14.798	-54%
Área Revisões - Varejo (m²)	-	97.431	n/a	-	97.431	n/a
Leasing Spread - Novas Locações*	2T12	2T11	var %	6M12	6M11	var %
Leasing Spread - Escritórios	14,6%	14,3%	2%	25,4%	14,7%	2%
Leasing Spread - Galpões	34,4%	28,3%	21%	1,9%	15,6%	21%
Leasing Spread - Varejo	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Área Locada - Escritórios (m²)	4.264	17.444	-76%	9.454	25.787	-76%
Área Locada - Galpões (m²)	2.871	5.130	-44%	55.794	18.019	-44%
Área Locada - Varejo (m²)	-	-	n/a	-	-	n/a

* leasing spreads são líquidos de inflação

Portfólio - Valor de Mercado



Portfólio - ABL

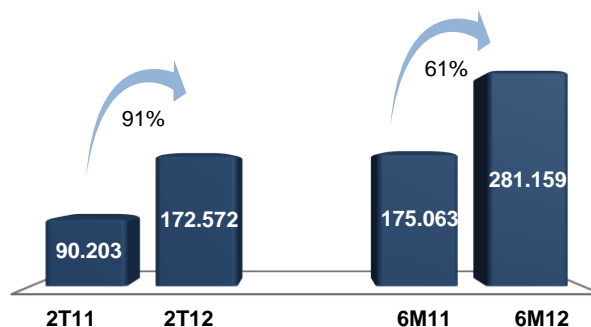


COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE OS RESULTADOS DO 2T12

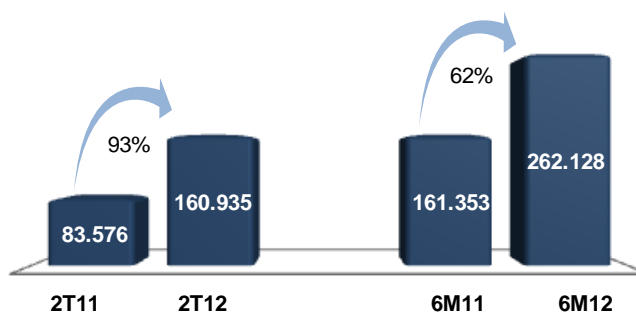
Receita Bruta

A receita bruta ao final do 2T12 totalizou R\$172,6 milhões, correspondendo a um aumento de 91% em relação ao 2T11, quando a receita bruta foi de R\$90,2 milhões. Esse aumento significativo decorreu principalmente das receitas de locação das propriedades incorporadas após a incorporação da One Properties.

- 57%, ou R\$99,2 milhões, foram resultado de locações de escritórios;
- 36%, ou R\$62,6 milhões, resultaram da locação de galpões industriais e logísticos;
- 6%, ou R\$10,8 milhões, resultaram da receita de locação de imóveis de varejo;
- 1% ou R\$1,8 milhão resultou da receita de serviços.

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

A receita líquida foi de R\$160,9 milhões, que corresponde a um aumento de 93% em relação ao 2T11, quando a receita líquida totalizou R\$83,6 milhões.

Evolução da Receita Líquida (R\$ mil)

Depreciação

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

Despesas Gerais e Administrativas (ex-vacância)

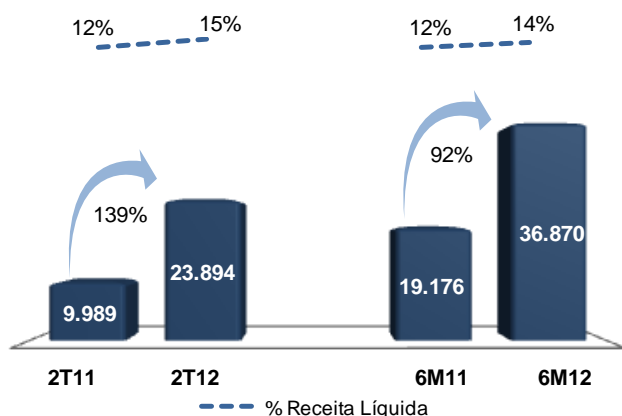
As despesas gerais e administrativas, excluindo despesas com vacância, alcançaram o montante de R\$23,9 milhões, enquanto no 2T11 essas despesas totalizavam R\$10,0 milhões, um aumento de 139%.

Este acréscimo decorre principalmente das despesas não recorrentes referentes à incorporação da One Properties no valor de R\$6,9 milhões. As despesas da incorporação são compostas principalmente por gastos com advogados, auditoria e consultorias.

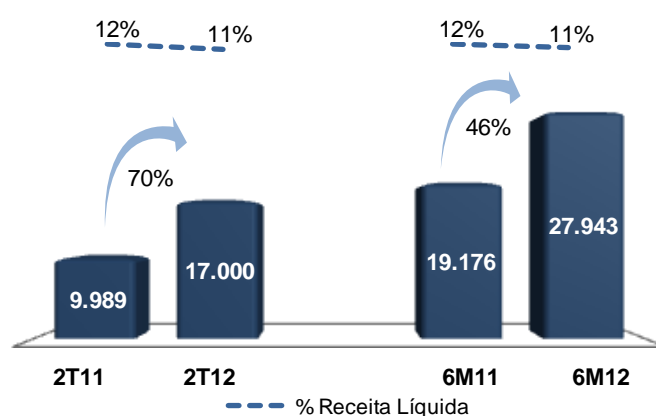
As despesas gerais e administrativas ex-vacância representaram 15% da receita líquida no 2T12, 3 pontos percentuais acima do que representavam no 2T11. Vale ressaltar que com o início de geração de receita provinda dos imóveis que serão entregues no decorrer do ano, até o final de 2013, as despesas gerais e administrativas ex-vacância devem representar um percentual ainda mais baixo em relação à receita líquida da Companhia. **Excluídas as despesas referentes à incorporação da One Properties, este percentual já cairia para 11%.**

A 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 Incorporação (R\$ mil)

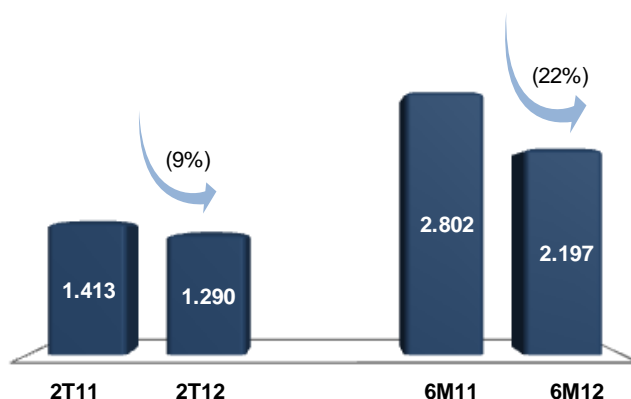


Despesas de Vacância

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

No 2T12, foram registradas despesas de vacância no montante de R\$1,3 milhão, enquanto no 2T11 essas despesas foram de R\$1,4 milhão, o que resultou em uma redução de 9% no período. Essa redução deveu-se à diminuição na taxa de vacância financeira. Foi registrada no 2T12 taxa de 1,3%, enquanto no 2T11 a mesma esteve em 2,3%.

Evolução das Despesas de Vacância (R\$ mil)

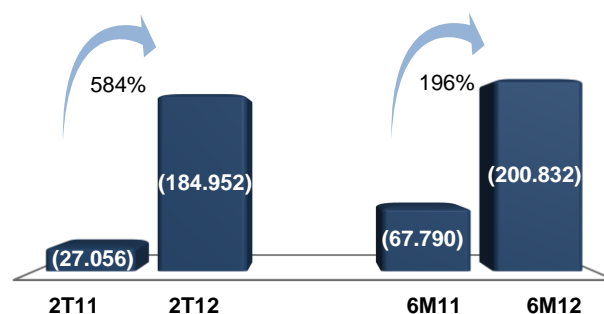


Resultado Financeiro Líquido

No 2T12, as despesas financeiras líquidas totalizaram R\$184,9 milhões, o que corresponde a um aumento de 584% em relação ao 2T11, quando o resultado financeiro apresentou uma despesa financeira líquida de R\$27,1 milhões. Este forte aumento deveu-se a incorporação da dívida da One Properties cujo custo médio ponderado era de CDI + 4,1% ao término do 1T12.

Excluindo os efeitos não caixa na contabilização do bônus perpétuo, denominado em dólar, a despesa financeira líquida do 2T12 seria de R\$127,6 milhões.

Resultado Financeiro Líquido (R\$ mil)

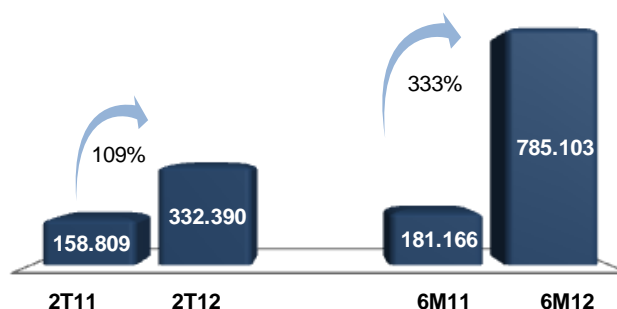


	2T12	2T11	var %	6M12	6M11	var %
Receitas Financeiras	30.447	47.838	-36%	116.557	110.538	5%
Aplicações Financeiras	15.322	11.532	33%	40.277	18.602	117%
Ganhos com Derivativos	14.943	14.807	1%	27.899	53.458	-48%
Variação Cambial	453	21.390	-98%	48.581	38.330	27%
Outros	(271)	109	-348%	(200)	149	-235%
Despesas Financeiras	(215.399)	(74.894)	188%	(317.389)	(178.328)	78%
Juros e Encargos Sobre Empréstimos	(143.129)	(57.908)	147%	(198.013)	(114.001)	74%
Perdas com Derivativos	(11.352)	(15.452)	-27%	(24.588)	(56.256)	-56%
Variação Cambial	(57.794)	(1.484)	3795%	(90.858)	(7.947)	1043%
Outros	(3.123)	(50)	6094%	(3.930)	(125)	3054%
Resultado Financeiro	(184.952)	(27.055)	584%	(200.832)	(67.790)	196%
(-) Ganhos Não-caixa na Variação Cambial	(453)	(21.390)	-98%	(48.581)	(38.330)	27%
(+) Perdas Não-caixa na Variação Cambial	57.794	1.484	3795%	90.858	7.947	1043%
Resultado Financeiro Caixa	(127.611)	(46.962)	172%	(158.555)	(98.173)	62%

Lucro Líquido

Em decorrência dos fatores descritos o lucro líquido foi de R\$332,4 milhões no 2T12, impactado pelo efeito da valorização das propriedades para investimento de R\$554,5 milhões e por uma despesa financeira líquida resultante da variação cambial – não caixa – sobre o principal do nosso bônus perpétuo, no valor de R\$57,3 milhões.

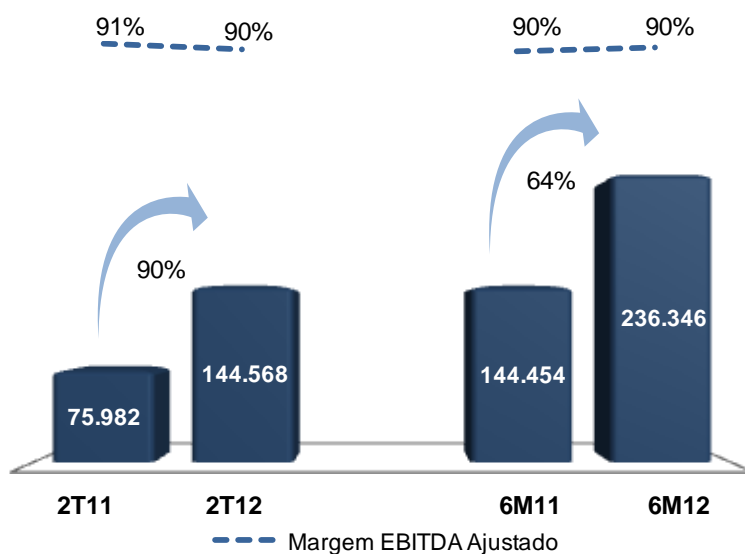
Evolução do Lucro Líquido (R\$ mil)



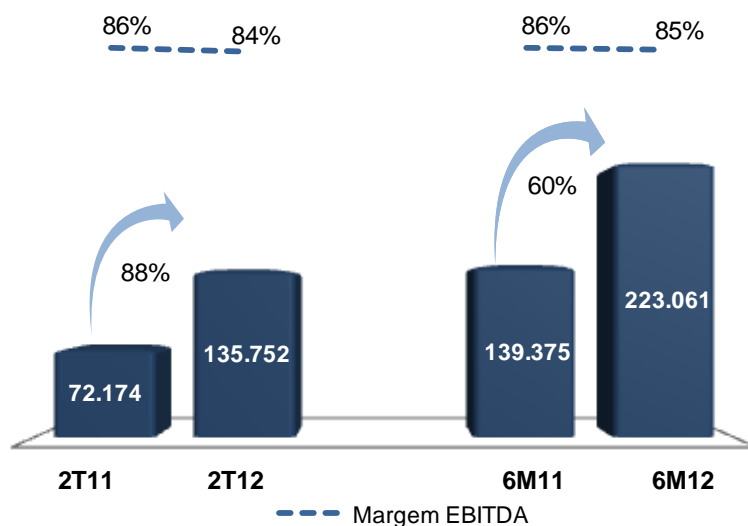
EBITDA Ajustado e EBITDA

O EBITDA ajustado cresceu 90%, passando de R\$76,0 milhões no 2T11 para R\$144,6 milhões no 2T12. Já a margem EBITDA ajustada alcançou 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\$0,8 milhões;** **(ii) a exclusão da provisão de bônus no valor de R\$1,1 milhão;** e **(iii) despesas não recorrentes referentes à fusão com a One Properties no valor de R\$6,9 milhões.** Considerando EBITDA sem ajustes, o valor registrado ao final do 2T12 é de R\$135,8 milhões, com margem EBITDA de 84%.

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



Evolução do EBITDA sem ajustes e Margem (R\$ mil)



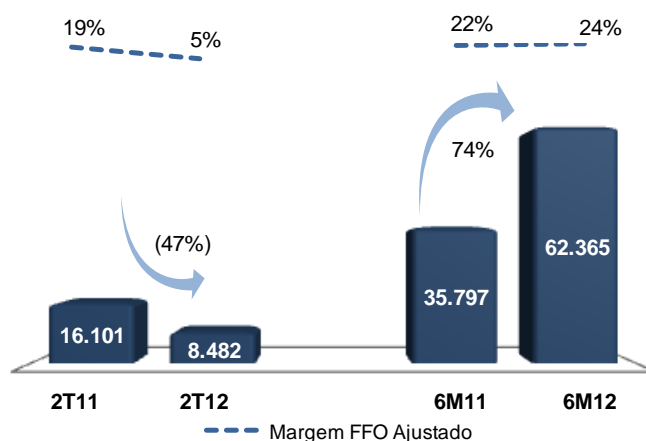
Composição do EBITDA e EBITDA Ajustado

Composição do EBITDA Ajustado	2T12	2T11	var %	6M12	6M11	var %
Lucro/ Prejuízo do Período	332.390	158.809	109%	785.103	181.166	333%
(+) Imposto de Renda e Contribuição Social	166.019	53.812	209%	515.111	56.305	815%
(-) Ganho na Venda de Propriedade para Investimento	8.525	(179)	-4863%	8.525	1.341	536%
(-) Ganho com valor justo de Propriedade para Invest.	(554.489)	(167.941)	230%	(1.284.395)	(167.941)	665%
(-) Outras Receitas/Despesas Operacionais	(1.646)	617	-367%	(2.116)	715	-396%
(-) Resultado Financeiro	184.952	27.056	584%	200.832	67.790	196%
EBITDA	135.752	72.174	88%	223.061	139.375	60%
Margem EBITDA	84%	86%	-2 p.p.	85%	86%	-1 p.p.
(+) Provisão de Bonus	1.149	1.149	0%	2.298	2.298	0%
(+) Provisão de Stock Option	773	4.259	-82%	2.061	4.381	-53%
(+) Despesas Fusão	6.894	-	n/a	8.927	-	n/a
(-) Reversão provisão Bônus 2010	-	(1.600)	-100%	-	(1.600)	n/a
EBITDA Ajustado	144.568	75.982	90%	236.346	144.454	64%
Margem EBITDA Ajustado	90%	91%	-1 p.p.	90%	90%	1 p.p.

FFO Ajustado

O FFO ajustado no 2T12, excluindo as despesas não recorrentes referentes à incorporação da One Properties, foi de R\$8,5 milhões, com margem FFO ajustada de 5%, implicando uma redução de 47% em relação ao mesmo período de 2011. **Tal redução decorreu da inclusão das dívidas incorporadas da One Properties, que possuem um custo médio consideravelmente mais alto que as dívidas que a BR Properties possuía. Ademais, a Companhia já está arcando com as despesas financeiras resultantes de dívidas que estão atreladas a imóveis que ainda não geraram receita de aluguel ou que geraram apenas parcialmente.** A margem FFO deverá sofrer um efeito positivo nos próximos trimestres, na medida em que estes imóveis passem a gerar receitas de locação.

Evolução do FFO Ajustado (R\$ mil)



Composição do FFO Ajustado	2T12	2T11	var %	6M12	6M11	var %
Lucro/ Prejuízo do Período	332.390	158.809	109%	785.103	181.166	333%
(-) Ganho na Venda de Propriedade para Investimento	8.525	(179)	-4863%	8.525	1.341	536%
(-) Ganho com valor justo de Propriedade para Invest.	(554.489)	(167.941)	230%	(1.284.395)	(167.941)	665%
(+) Impostos Diferidos	153.916	45.134	241%	498.023	45.134	1003%
(+) Impostos sobre Vendas de Propriedades	3.905	184	2019%	3.905	6.480	-40%
(+) Custo de Bens	-	-	n/a	-	-	n/a
(+) Variação Cambial Passiva	57.794	1.484	3795%	90.858	7.947	1043%
(-) Variação Cambial Ativa	(453)	(21.390)	-98%	(48.581)	(38.330)	27%
(+) Despesas Fusão	6.894	-	n/a	8.927	-	n/a
FFO Ajustado	8.482	16.101	-47%	62.365	35.797	74%
Margem FFO Ajustado	5%	19%	-14 p.p.	24%	22%	2 p.p.

Propriedades que não geram receita

Propriedades Sem Receita	Tipo	Meses de Receita Gerada no 2T12	Data de Entrega	ABL Próprio	Aluguel / m ² / Mês ¹	Receita Potencial por Ano (R\$ mm) ²
Ed. Manchete *	Escritório AAA	1 mês	Entregue	27.658	R\$ 161,35	R\$ 54 milhões
Ed. Ventura - Torre Leste **	Escritório AAA	1 mês	Entregue	45.577	R\$150 - R\$200	R\$ 82 milhões
Ed. Paulista	Escritório	0 mês	3T12	22.855	R\$110 - R\$135	R\$ 30 milhões
Centro Empresarial Senado - CES ***	Escritório AAA	0 mês	3T12	95.174	R\$ 87,39	R\$ 100 milhões
Cidade Jardim	Escritório AAA	0 mês	4T12	6.792	R\$150 - R\$170	R\$ 12 milhões
Complexo JK - Bloco D&E	Escritório AAA	0 mês	1T13	34.583	R\$150 - R\$170	R\$ 62 milhões
Panamérica Green Park - Fase 1	Escritório	0 mês	1T13	5.185	R\$50 - R\$60	R\$ 3 milhões
Varejo Petrobrás	Varejo	0 mês	1T13	2.881	R\$170 - R\$220	R\$ 6 milhões
WTNU - Torre III	Escritório AAA	0 mês	1T13	14.868	R\$120 - R\$140	R\$ 21 milhões
DP Louveira 7	Galpão	0 mês	2T13	30.122	R\$19 - R\$24	R\$ 7 milhões
Gaia Terra - Fase 1	Galpão	0 mês	2T13	23.017	R\$19 - R\$24	R\$ 5 milhões
Complexo JK - Bloco B	Escritório AAA	0 mês	1T14	29.539	R\$150 - R\$170	R\$ 53 milhões
Souza Aranha	Escritório	0 mês	2T14	2.019	R\$65 - R\$85	R\$ 2 milhões
TOTAL						R\$ 437 milhões

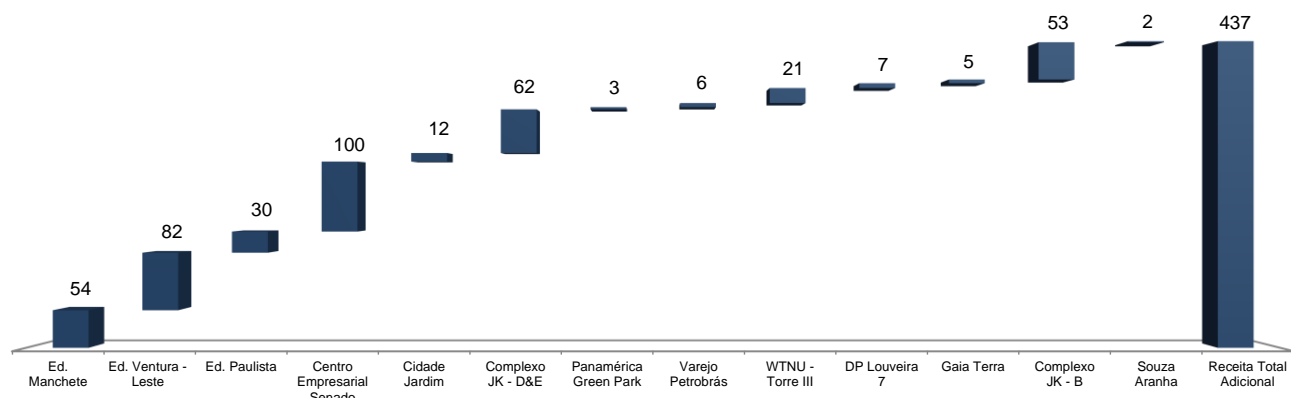
* Imóvel inteiramente locado

** Imóvel inteiramente locado e em período de revisonal

*** Imóvel inteiramente pré-locado

¹ Estimativa Interna² Considera o piso da faixa estimada

Receita Anual Potencial (R\$ milhões)



Endividamento e Disponibilidades

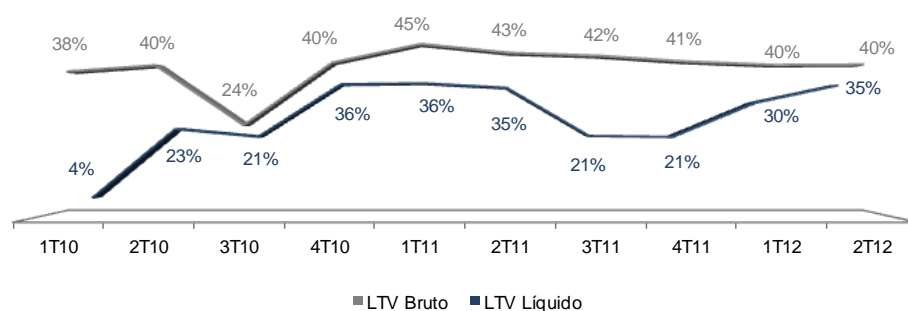
Empréstimos e Financiamentos

Endividamento Líquido	2T12	1T12	var %
Empréstimos e Financiamentos de Curto Prazo	1.152.034	861.508	34%
Empréstimos e Financiamentos	1.081.839	793.883	36%
Bônus Perpétuos	59.253	53.414	11%
Derivativos	(3.299)	(43)	7647%
Obrigações por Aquisição de Propriedades para Investimento	14.242	14.254	0%
Empréstimos e Financiamentos de Longo Prazo	3.994.751	3.802.561	5%
Empréstimos e Financiamentos	3.464.272	3.324.361	4%
Bônus Perpétuos	530.479	478.200	11%
Dívida Bruta	5.146.785	4.664.069	10%
Caixa e Equivalentes de Caixa	609.460	1.104.247	-45%
Dívida Líquida	4.537.325	3.559.822	27%
Valor do Portfólio Imobiliário	12.968.469	11.714.853	11%
Dívida Bruta / Valor Portfólio (Loan to Value)	40%	40%	0%
Dívida Líquida / Valor Portfólio (Loan to Value)	35%	30%	15%
EBITDA Ajustado / Despesa Financeira Líquida*	1,1x	3,0x	-62%
Duração média (anos)**	4,9	4,3	13%

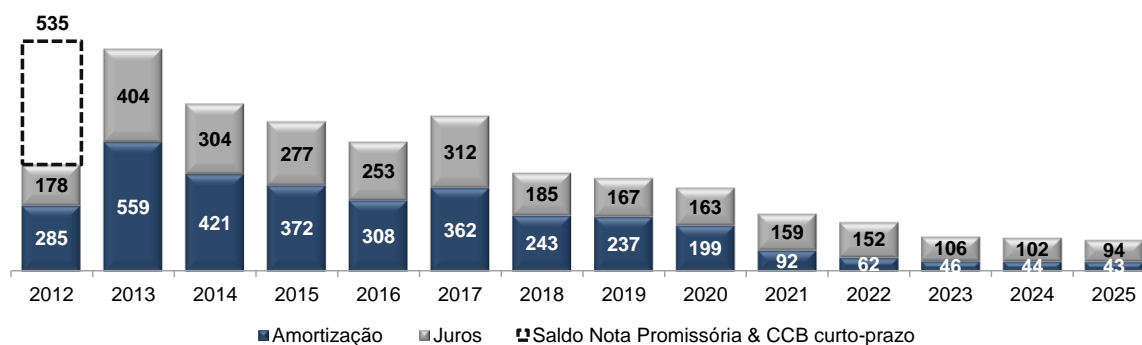
* Considerando Despesa Financeira Líquida (ex. variações não-caixa)

** Considerando amortização do perpétuo em 2023

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



Cronograma de Serviço da Dívida (R\$ milhões)



Após o término do 2T12, a nota promissória de R\$ 404 milhões foi integralmente paga com parte dos recursos levantados com a oferta de debêntures, concluída em julho de 2012. Ademais, o empréstimo CCB de curto-prazo de R\$132 milhões foi também pago no mês de julho.

Empréstimos e Financiamentos

Dívida	Modalidade	Instituição	Índice	Cupom	Prazo	Vencimento	Saldo 2T12	Saldo 1T12
Icomap	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	8,84%	120 meses	16/04/17	9.740	9.903
BP Itapeví	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	25.710	26.398
Piraporinha	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	9.889	10.153
Jundiá	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	39.258	40.307
Alphaville	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	17.305	17.768
Panamérica Park	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	25/05/17	38.951	39.328
Plaza Centenário	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	25/05/17	4.697	4.827
Henrique Schaumann	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/10/17	28.372	28.646
Bolsa RJ	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	9.829	10.158
Galpão Ind. Araucária	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	8.824	9.120
Glória	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/07/17	20.828	21.176
Joaquim Floriano	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	8.726	8.829
Paulista Park	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	1.990	2.007
Paulista Plaza	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	7.670	7.733
Isabela	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	2.259	2.286
Olympic	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	4.041	4.074
Midas	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	2.846	2.880
Network	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	670	678
Number One	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	1.802	1.817
Celebration	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	16.798	16.996
Athenas	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	13.138	13.321
Raja Hills	Financiamento para Aquisição	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	13.113	13.277
Ed. Comercial Indaiatuba	Financiamento para Aquisição	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	24.662	24.971
Sylvio Fraga	Financiamento para Aquisição	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	15.732	15.929
MV9	Financiamento para Aquisição	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	21.206	21.471
Galpão Industrial Paraná	Financiamento para Aquisição	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	15.886	15.505
Jandira I & II	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	CDI	1,28%	120 meses	17/08/17	30.012	30.836
Ed. Vargas	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/09/17	10.519	10.856
São Pedro	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/09/17	9.853	9.934
São José & Santo Antônio	Financiamento para Aquisição	Brazilian Finance	IGPM	6,00%	120 meses	17/01/18	26.106	26.002
Souza Aranha	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	155 meses	17/01/21	3.816	3.890
Cond. Ind. São José dos Campos	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/01/18	21.863	22.558
Cond. Ind. Itapeví	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	08/04/18	10.882	11.138
DP Louveira I & II	Financiamento para Aquisição	Santander	TR	10,50%	116 meses	04/08/19	114.750	111.902
Galpão Ind. Sorocaba	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	156 meses	04/09/21	8.126	8.256
BBP	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,00%	144 meses	07/07/22	79.122	79.923
CD Castelo	Financiamento para Aquisição	Bradesco	TR	11,00%	99 meses	27/02/18	31.659	32.642
TNU	Financiamento para Aquisição	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,00%	144 meses	07/07/22	61.915	62.542
Alexandre Dumas	Financiamento para Aquisição	Santander	TR	10,50%	120 meses	05/03/20	14.091	14.382
DP Araucária	Financiamento para Aquisição	Santander	TR	10,50%	120 meses	13/04/20	35.371	36.091
Ouvidor 107	Financiamento para Aquisição	Bradesco	TR	10,50%	120 meses	12/05/20	17.751	18.077
DP Louveira 3, 4	Financiamento para Aquisição	Santander	TR	10,00%	120 meses	13/06/20	51.083	52.112
DP Louveira 5, 6	Financiamento para Aquisição	Santander	TR	10,00%	120 meses	13/06/20	45.996	46.922
DP Louveira 8, 9	Financiamento para Aquisição	Bradesco	TR	10,50%	120 meses	12/09/20	83.924	85.499
RB 115	Financiamento para Aquisição	Santander	TR	10,30%	120 meses	16/12/20	61.237	62.345
Ed. Jacarandá	Financiamento para Aquisição	Santander	TR	10,30%	120 meses	16/12/20	108.048	110.003
Manchete	Financiamento para Aquisição	Santander	TR	10,30%	120 meses	16/12/20	125.331	127.599
FII CP II	Financiamento para Aquisição	Bradesco	TR	10,34%	120 meses	31/01/21	218.374	222.262
BR Properties (holding)	Bônus Perpétuo	Mercado de Capitais	CDI	113,65%	Perpétuo	Pré-pagável (out/15)	589.732	531.613
Subtotal							2.123.504	2.086.940

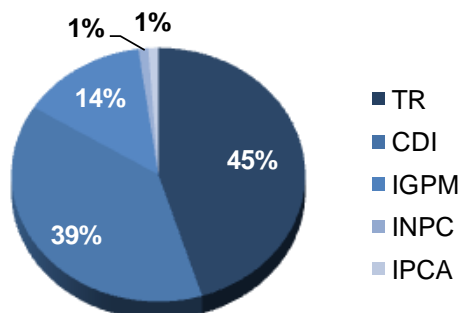
Empréstimos e Financiamentos (cont.)

Dívida	Modalidade	Instituição	Índice	Cupom	Prazo	Vencimento	Saldo 2T12	Saldo 1T12
BRPR 40	CCI	RB Capital	IPCA	10,82%	125 meses	07/08/19	35.843	34.515
BRPR 41	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	11,68%	120 meses	30/11/14	5.210	4.942
BRPR 42	CCB	Itaú BBA	TR	11,50%	120 meses	05/08/23	42.121	30.614
BRPR 44	CRI	Mercado de Capitais	INPC	11,25%	132 meses	10/06/16	36.372	46.210
BRPR 45	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	7,60%	146 meses	10/10/17	37.873	36.291
BRPR 46	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	12,50%	152 meses	03/05/15	33.530	35.111
BRPR 47	CCI	RB Capital	TR	11,25%/10,5%	237 meses	18/11/29	663.873	645.759
BRPR 48	CRI	Altere	IGPM	15,17%	121 meses	30/06/13	5.863	5.567
BRPR 48	CRI	RB Capital	IGPM	18,29%	128 meses	30/06/13	9.804	9.128
BRPR 48	CRI	Itaú BBA	IGPM	13,60%	117 meses	30/06/13	2.375	2.233
BRPR 51	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	13,00%	134 meses	09/12/14	50.494	47.775
BRPR 51	CRI	Mercado de Capitais	INPC	13,80%	132 meses	10/12/14	19.016	15.856
BRPR 51	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	12,50%	122 meses	10/07/15	18.209	18.171
BRPR 51	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	9,50%	110 meses	11/11/14	16.624	17.251
BRPR 52	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	12,50%	122 meses	11/02/16	11.754	11.144
BRPR 53	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	13,00%	146 meses	03/07/15	91.548	86.590
BRPR 55	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	10,30%	183 meses	03/11/20	21.373	20.342
BRPR 56	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	9,50%	183 meses	07/03/21	141.330	134.847
BRPR 58	CCI	Santander	IGPM	9,70%	122 meses	01/01/18	19.946	18.996
BRPR 59	CCI	RB Capital	IPCA	11,72%	125 meses	07/08/19	20.718	19.879
BRPR 62	CCB	HSBC	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	5.312	5.513
BRPR 62	CCB	Bradesco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	13.452	14.279
BRPR 62	CCB	Itaú BBA	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	3.244	3.380
BRPR 62	CCB	Itaú BBA	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	3.244	3.380
BRPR 62	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	105 meses	30/11/16	5.407	5.821
BRPR 62	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	1.481	1.350
BR Properties (holding) **	Debentures	Banco do Nordeste	CDI	145,00%	48 meses	01/03/15	178.709	173.260
BR Properties (holding) **	Debentures	Banco do Brasil	CDI	130,00%	58 meses	30/09/15	71.939	69.962
BR Properties (holding) *	CCB	Banco do Brasil	CDI	119,00%	24 meses	07/05/12	-	120.284
BR Properties (holding) *	CCB	ABC	CDI	3,90%	22 meses	11/06/12	-	839
BR Properties (holding) **	CCB	ABC	CDI	3,90%	23 meses	09/07/12	839	1.679
BR Properties (holding) **	CCB	ABC	CDI	3,90%	24 meses	09/08/12	839	1.679
BR Properties (holding) *	CCB	ABC	CDI	3,25%	9 meses	07/05/12	-	16.273
BR Properties (holding) *	CCB	ABC	CDI	3,50%	8 meses	07/05/12	-	9.154
BR Properties (holding) *	CCB	ABC	CDI	4,45%	8 meses	07/05/12	-	15.256
BR Properties (holding)	CCB	Itaú BBA	CDI	3,50%	177 meses	01/12/25	226.010	228.823
BR Properties (holding)	CCB	Santander	CDI	1,50%	47 meses	15/08/13	237.224	231.313
BR Properties (holding) **	CCB	Santander	CDI	3,25%	60 meses	25/07/12	112.190	108.890
BR Properties (holding)	CCB	Bradesco	IGPM	9,25%	121 meses	05/06/17	163.099	203.441
BR Properties (holding)	CCB	Bradesco	IGPM	9,25%	121 meses	05/06/17	16.076	20.180
BR Properties (holding) *	CCB	Indusval	CDI	4,28%	2 meses	21/05/12	-	20.062
BR Properties (holding) *	CCB	Pine	CDI	4,75%	3 meses	28/05/12	-	45.542
Subtotal							2.322.939	2.541.581
Novas Dívidas								
BR Properties (holding)	Nota Promissória	Mercado de Capitais	CDI	104,00%	3 meses	03/08/12	404.242	-
BR Properties (holding)	CCB	Santander	CDI	0,40%	2 meses	23/07/12	131.190	-
Ed. Paulista	CCV	Santander	TR	10,00%	144 meses	28/06/24	141.037	-
Subtotal							676.469	-
Dívida Total							5.122.912	4.628.521

* Dívidas quitadas no 2T12

** Dívidas quitadas / repactuadas após o término do 2T12

Índices de Reajuste da Dívida Total



Reestruturação da Dívida

Ao longo do 2T12, a **Companhia pagou R\$227,4 milhões de dívidas herdadas após a incorporação da One Properties, cujo custo médio ponderado era de CDI + 2,9% a.a.**

Dívidas Quitadas no 2T12	Modalidade	Instituição	Índice	Cupom	Prazo	Vencimento	Saldo 2T12	Saldo 1T12
BR Properties (holding)	CCB	Banco do Brasil	CDI	119,00%	24 meses	07/05/12	-	120.284
BR Properties (holding)	CCB	ABC	CDI	3,90%	22 meses	11/06/12	-	839
BR Properties (holding)	CCB	ABC	CDI	3,25%	9 meses	07/05/12	-	16.273
BR Properties (holding)	CCB	ABC	CDI	3,50%	8 meses	07/05/12	-	9.154
BR Properties (holding)	CCB	ABC	CDI	4,45%	8 meses	07/05/12	-	15.256
BR Properties (holding)	CCB	Indusval	CDI	4,28%	2 meses	21/05/12	-	20.062
BR Properties (holding)	CCB	Pine	CDI	4,75%	3 meses	28/05/12	-	45.542
Dívidas Quitadas Subtotal							-	227.410

Após o término do 2T12, a Companhia **pagou/refinanciou R\$364,5 milhões de dívidas advindas da One Properties, cujo custo médio ponderado era de CDI + 3,7% a.a.**

Dívidas Quitadas após 2T12	Modalidade	Instituição	Índice	Cupom	Prazo	Vencimento	Saldo 2T12	Saldo 1T12
BR Properties (holding)	Debentures	Banco do Nordeste	CDI	145,00%	48 meses	01/03/15	178.709	173.260
BR Properties (holding)	CCB	ABC	CDI	3,90%	23 meses	09/07/12	839	1.679
BR Properties (holding)	CCB	ABC	CDI	3,90%	24 meses	09/08/12	839	1.679
Dívidas Quitadas Subtotal							180.387	176.618

Dívidas - Repactuações	Modalidade	Instituição	Índice	Cupom	Prazo	Vencimento	Saldo 2T12	Saldo 1T12
BR Properties (holding)	Debentures	Banco do Brasil	CDI	130,00%	58 meses	30/09/15	71.939	69.962
BR Properties (holding)	CCB	Santander	CDI	3,25%	60 meses	25/07/12	112.190	108.890
Dívidas - Repactuações							184.130	178.852

Desde a incorporação da One Properties já foram reestruturados (pagos ou renegociados) **R\$591,9 milhões da dívida herdada.**

INDICADORES OPERACIONAIS

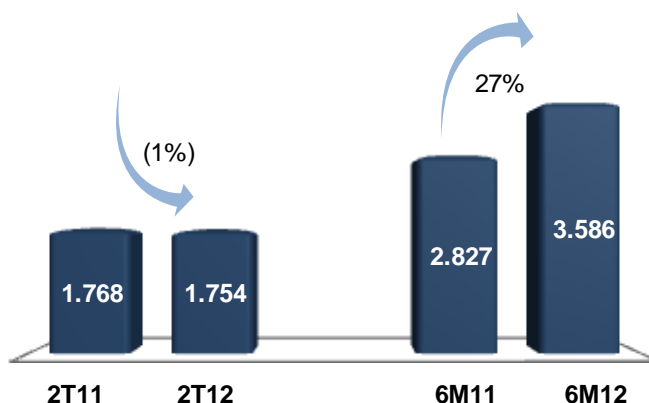
Administração de Propriedades

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

Receitas BRPR A

Ao término do 2T12, a BRPR A obteve receita de R\$1,8 milhão, ou 1% da receita bruta consolidada obtida pela BR Properties.

Evolução da Receita BRPR A (R\$ mil)



Propriedades Administradas

A BRPR A administra atualmente 29 propriedades comerciais, das quais 25 são imóveis de escritórios e 4 são centros logísticos e de distribuição.

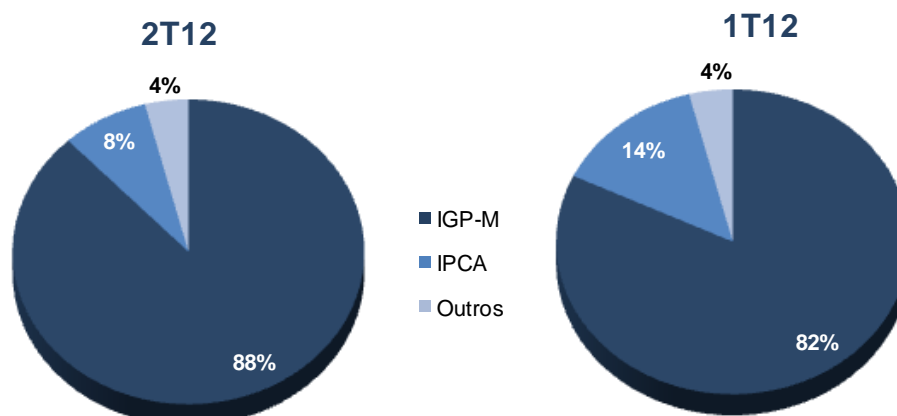
Propriedades Administradas	Nº	ABL	Cidade
Athenas *	1	6.718	São Paulo
Glória	1	5.969	Rio de Janeiro
Henrique Schaumann	1	14.045	São Paulo
Joaquim Floriano	1	3.899	São Paulo
Mairynk Veiga (MV9)	1	12.511	Rio de Janeiro
Santo Antonio	1	4.009	São Paulo
São José	1	5.043	São Paulo
Icomap	1	8.802	Rio de Janeiro
Vargas	1	13.448	Rio de Janeiro
Panamérica Park	9	45.020	São Paulo
Ouvidor	1	7.802	Rio de Janeiro
TNU	1	22.450	São Paulo
RB 115	1	13.500	Rio de Janeiro
Plaza Centenário	1	6.671	Curitiba
Ed. Comercial Indaiatuba	1	9.969	Indaiatuba
BP Jundiá	1	53.345	Jundiá
Cond. Indl. São José dos Campos	1	73.199	SJ dos Campos
BP Jandira	2	34.424	Jandira
BP Itapevi	1	33.526	Itapevi
CBOP - Ed. Jacarandá	1	31.766	Alphaville
TOTAL	29	406.115	

* Imóvel vendido no 1T11

Locações

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

Índices de Reajuste de Aluguéis



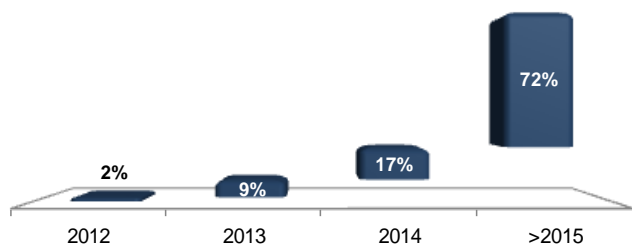
Leasing Spreads

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

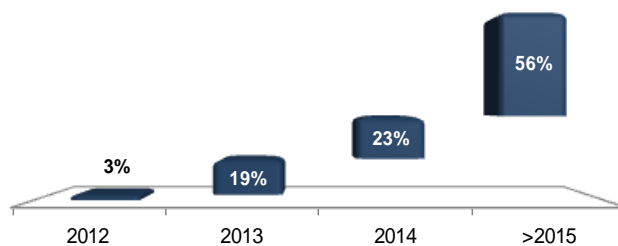
Leasing Spread - Revisões	2T12	2T11	6M12	6M11
Leasing Spread - Escritórios	16,3%	24,5%	27,1%	22,7%
Área renegociada (m ²)	12.883	9.330	30.587	24.004
% Portfólio de Escritórios	3%	3%	8%	8%
Leasing Spread - Galpões	n/a	n/a	13,1%	22,6%
Área renegociada (m ²)	-	-	6.840	14.798
% Portfólio de Galpões	0,0%	0,0%	1%	2%
Leasing Spread - Varejo	n/a	15,7%	n/a	15,7%
Área renegociada (m ²)	-	97.431	-	97.431
% Portfólio de Varejo	0%	97%	0%	97%
Leasing Spread - Novas Locações	2T12	2T11	6M12	6M11
Leasing Spread - Escritórios	14,6%	14,3%	25,4%	14,7%
Área Locada (m ²)	4.264	17.444	9.454	25.787
% Portfólio de Escritórios	1%	6%	2%	9%
Leasing Spread - Galpões	34,4%	28,3%	1,9%	15,6%
Área Locada (m ²)	2.871	5.130	55.794	18.019
% Portfólio de Galpões	0%	1%	5%	2%
Leasing Spread - Varejo	n/a	n/a	n/a	n/a
Área Locada (m ²)	-	-	-	-
% Portfólio de Varejo	0%	0%	0%	0%

Cronograma de Vencimento dos Contratos de Locação

Receita (%)

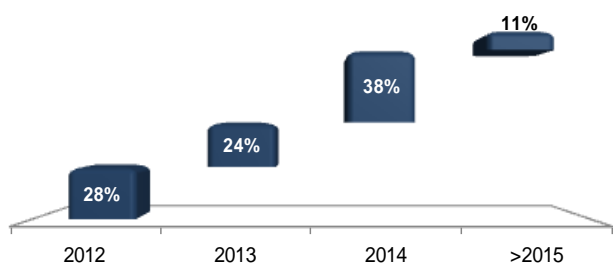


Área Bruta Locável (%)

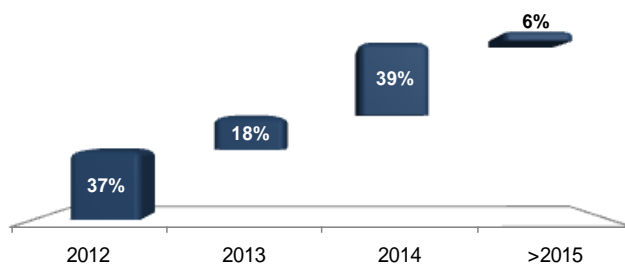


Cronograma de Revisão a cada 3 anos de aniversário dos contratos de locação

Receita (%)



Área Bruta Locável (%)



Aluguel Médio por m²

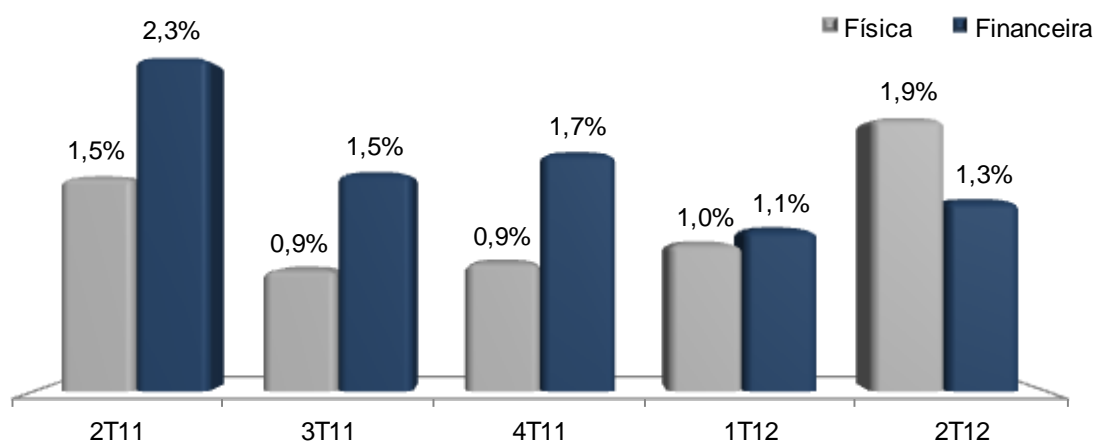
Propriedade	Cidade	Região (CBRE)	ABL Próprio (m ²)	Aluguel/ m ² 4T11	Aluguel/ m ² 1T12	Aluguel/ m ² 2T12
Plaza Centenário	Curitiba	n/a	3.366	R\$ 30,76	R\$ 30,76	R\$ 30,76
Panamérica Park	São Paulo	Marginal	18.667	R\$ 42,05	R\$ 42,29	R\$ 43,30
Glória	Rio de Janeiro	Centro	8.436	R\$ 56,62	R\$ 56,62	R\$ 59,43
Alphaville	Barueri	Alphaville	9.292	R\$ 40,88	R\$ 43,53	R\$ 48,00
Bolsa RJ	Rio de Janeiro	Centro	3.224	R\$ 145,86	R\$ 137,32	R\$ 145,86
Paulista Park	São Paulo	Paulista	784	R\$ 64,41	R\$ 66,57	R\$ 66,57
Celebration	São Paulo	Jardins	5.590	R\$ 75,12	R\$ 78,52	R\$ 78,52
Icomap	Rio de Janeiro	Centro	9.164	R\$ 49,05	R\$ 56,11	R\$ 58,78
São Pedro	São Paulo	Marginal	3.575	R\$ 60,18	R\$ 60,97	R\$ 62,22
Vargas	Rio de Janeiro	Centro	14.809	R\$ 30,72	R\$ 31,10	R\$ 31,41
Henrique Schaumann	São Paulo	Outros	14.125	R\$ 54,31	R\$ 54,31	R\$ 54,31
Raja Hills	Belo Horizonte	n/a	7.534	R\$ 40,37	R\$ 40,84	R\$ 41,25
MV9	Rio de Janeiro	Centro	14.572	R\$ 45,56	R\$ 52,59	R\$ 52,59
Ed. Comercial Indaiatuba	Indaiatuba	Outros	11.335	R\$ 38,41	R\$ 39,10	R\$ 39,91
Sylvio Fraga	Rio de Janeiro	Zona Sul	2.153	R\$ 139,70	R\$ 139,70	R\$ 144,22
Santo Antônio	São Paulo	Marginal	5.017	R\$ 50,10	R\$ 58,84	R\$ 59,75
São José	São Paulo	Marginal	5.080	R\$ 56,56	R\$ 57,25	R\$ 57,70
Souza Aranha	São Paulo	Marginal	2.329	R\$ 70,81	R\$ 70,81	R\$ 70,81
Alexandre Dumas	São Paulo	Marginal	6.889	R\$ 63,71	R\$ 63,71	R\$ 63,71
Ouvidor 107	Rio de Janeiro	Centro	6.284	R\$ 75,49	R\$ 75,49	R\$ 75,87
TNU	São Paulo	Marginal	27.931	R\$ 72,87	R\$ 74,17	R\$ 76,60
CBOP - Ed. Jacarandá	Barueri	Alphaville	31.954	R\$ 59,06	R\$ 60,65	R\$ 60,19
RB 115	Rio de Janeiro	Centro	11.516	R\$ 99,56	R\$ 100,71	R\$ 100,71
Ed. Manchete	Rio de Janeiro	Flamengo	27.658	R\$ 161,35	R\$ 161,35	R\$ 161,35
Ed. Ventura - Torre Oeste	Rio de Janeiro	Centro	42.985	R\$ 155,49	R\$ 156,11	R\$ 161,94
Ed. Santa Catarina	São Paulo	Paulista	4.257	R\$ 111,44	R\$ 114,03	R\$ 124,25
Cetenco Plaza	São Paulo	Paulista	4.803	R\$ 74,83	R\$ 75,99	R\$ 75,68
Alphaville - Araguaia	Barueri	Alphaville	8.084	R\$ 38,35	R\$ 38,35	R\$ 38,35
Call Center Conexão	São Paulo	Centro	1.448	R\$ 17,02	R\$ 17,02	R\$ 17,02
Águas Claras	Nova Lima	n/a	8.932	n/a	R\$ 45,30	R\$ 47,56
Chucrí Zaidan	São Paulo	Marginal	21.906	n/a	R\$ 102,52	R\$ 102,52
Barra Funda	São Paulo	Marginal	11.384	n/a	R\$ 63,29	R\$ 63,29
Barra da Tijuca	Rio de Janeiro	Barra da Tijuca	23.210	n/a	R\$ 84,67	R\$ 84,67
Brasília	Brasília	n/a	7.751	n/a	R\$ 73,06	R\$ 76,18
Porto Alegre	Porto Alegre	n/a	4.421	n/a	R\$ 69,08	R\$ 69,08
Sub-total Escritório			390.466	R\$ 80,80	R\$ 81,66	R\$ 83,11
BP Jundiá	Jundiá	Jundiá	53.343	R\$ 16,14	R\$ 17,46	R\$ 17,54
BP Itapeví	Barueri	Barueri	33.526	R\$ 16,47	R\$ 16,98	R\$ 17,26
Jandira I (Vetco)	Barueri	Barueri	16.314	R\$ 41,60	R\$ 43,72	R\$ 43,72
Jandira II (Interfile)	Barueri	Barueri	17.990	R\$ 15,66	R\$ 15,66	R\$ 16,46
Galpão Ind. Paraná (Coveright)	São José dos Pinhais	n/a	7.748	R\$ 35,61	R\$ 35,61	R\$ 35,61
Galpão Ind. Araucária (Interbox)	Araucária	n/a	6.462	R\$ 12,33	R\$ 12,96	R\$ 12,96
Cond. Ind. São José dos Campos	São José dos Campos	Vale do Paraíba	73.382	R\$ 10,52	R\$ 10,09	R\$ 10,01
Galpão Itapeví (Trisoft)	Barueri	Barueri	15.500	R\$ 15,09	R\$ 15,09	R\$ 15,64
Galpão Sorocaba (Tecsis)	Sorocaba	Sorocaba	14.797	R\$ 13,38	R\$ 13,64	R\$ 13,64
CD Castelo	Itapeví	Barueri	73.681	R\$ 17,19	R\$ 18,35	R\$ 18,58
DP Louveira I	Louveira	Grande Campinas	138.095	R\$ 16,13	R\$ 16,13	R\$ 16,13
DP Louveira II	Louveira	Grande Campinas	6.503	R\$ 17,39	R\$ 17,39	R\$ 17,39
DP Araucária	Araucária	n/a	42.697	R\$ 18,37	R\$ 19,30	R\$ 19,30
BBP - CEA - Cristal	Atibaia	Atibaia	6.453	R\$ 25,61	R\$ 25,61	R\$ 25,61
BBP - Barão de Mauá - Beethoven	Atibaia	Atibaia	3.919	R\$ 21,35	R\$ 21,35	R\$ 21,35
BBP - Barão de Mauá - Brahms	Atibaia	Atibaia	6.317	R\$ 16,40	R\$ 16,47	R\$ 19,83
BBP - Barão de Mauá - Fernando Pessoa	Atibaia	Atibaia	28.026	R\$ 18,72	R\$ 18,72	R\$ 20,59
BBP - Barão de Mauá - Mozart	Atibaia	Atibaia	14.467	R\$ 18,98	R\$ 19,44	R\$ 19,86
DP Louveira 3 e 4	Louveira	Grande Campinas	49.684	R\$ 20,11	R\$ 21,14	R\$ 21,14
DP Louveira 5 e 6	Louveira	Grande Campinas	56.622	R\$ 15,75	R\$ 16,55	R\$ 16,55
DP Louveira 8 e 9	Louveira	Grande Campinas	88.643	R\$ 19,37	R\$ 18,02	R\$ 18,15
BBP - CEA - Topázio	Atibaia	Atibaia	12.923	R\$ 18,60	R\$ 18,59	R\$ 19,05
Galpão Suape I	Ipojuca	n/a	36.239	n/a	R\$ 21,25	R\$ 21,25
Galpão Palmares	Ipojuca	n/a	29.864	n/a	R\$ 17,50	R\$ 17,50
Galpão Suape II	Cabo de Sto Agostinho	n/a	5.710	n/a	R\$ 28,64	R\$ 28,64
Galpão Vinhedo	Vinhedo	Grande Campinas	112.501	n/a	R\$ 15,05	R\$ 15,05
Galpão SBC	São Bernardo do Campo	ABCD	47.353	n/a	R\$ 24,35	R\$ 24,35
Galpão Pirituba	Pirituba	São Paulo	12.340	n/a	R\$ 21,77	R\$ 21,77
Galpão DF	Brasília	n/a	38.947	n/a	R\$ 16,33	R\$ 16,33
Galpão Duque de Caxias	Duque de Caxias	n/a	46.424	n/a	R\$ 20,18	R\$ 21,16
Galpão Resende	Resende	n/a	23.867	n/a	R\$ 14,67	R\$ 14,67
Galpão Queimados	Queimados	n/a	24.112	n/a	R\$ 29,44	R\$ 29,44
Sub-total Industrial			1.144.451	R\$ 17,37	R\$ 18,12	R\$ 18,28
Portfolio C&A	Diversos	n/a	98.714	R\$ 32,42	R\$ 32,42	R\$ 34,07
Varejo Barra da Tijuca	Rio de Janeiro	Barra da Tijuca	8.245	n/a	R\$ 54,47	R\$ 54,47
Varejo Marginal Tietê	São Paulo	Marginal	7.095	n/a	R\$ 48,14	R\$ 48,14
Sub-total Varejo			114.054	R\$ 32,42	R\$ 34,99	R\$ 36,42
Total Existente			1.648.971			

Vacância do Portfólio

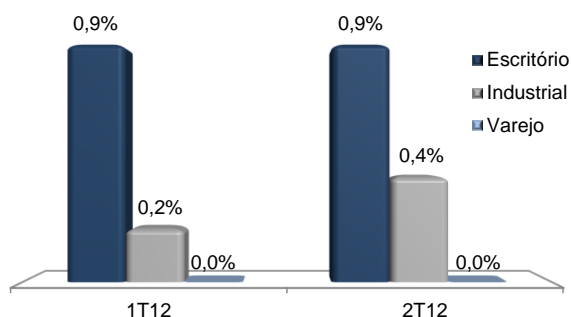
A vacância física é mensurada utilizando o total de áreas vagas do portfólio, dividido pela ABL total do portfólio. Apesar de a métrica ser relevante para a companhia, ela não reflete fielmente a perda de receita gerada pela vacância, pois não considera o valor de aluguel que poderia ser cobrado em tais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

A taxa de vacância financeira do portfólio foi de 1,3% ao término do 2T12. Já a vacância física manteve-se em 1,9%. Em termos de espaço físico, os imóveis de escritórios, industriais e varejo estavam 98,2%, 97,9% e 100,0% ocupados ao final do trimestre, respectivamente.

Evolução da Vacância



Vacância Financeira por Segmento

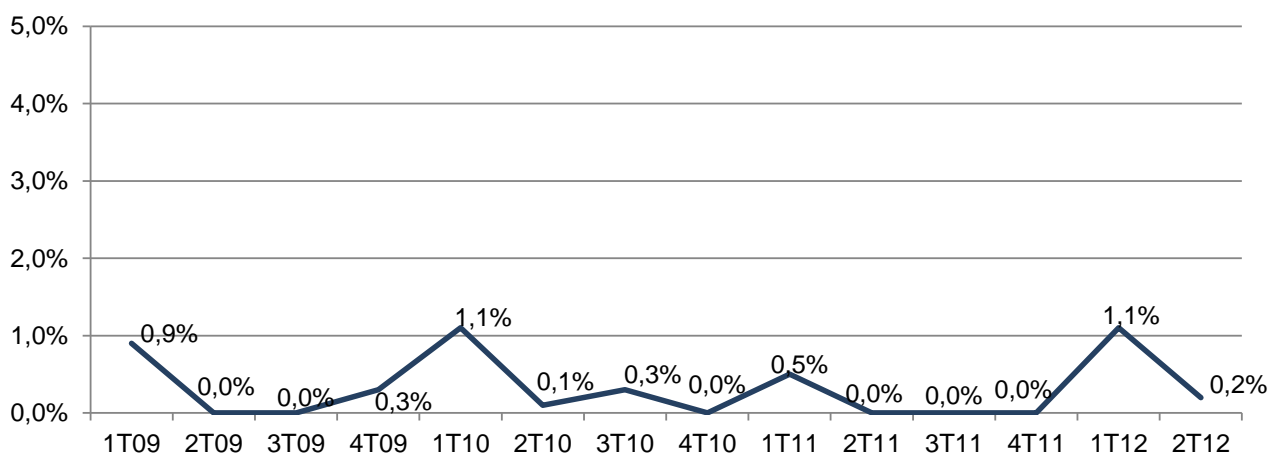


Vacância por Imóvel – 2T12

Imóvel	Tipo	Financeira	Física
CBOP - Jacarandá	Escritório	0,2%	0,1%
Raja Hills	Escritório	0,0%	0,0%
Ventura - Torre Oeste	Escritório	0,1%	0,0%
Bolsa do Rio	Escritório	0,2%	0,1%
Icomap	Escritório	0,0%	0,0%
Santa Catarina	Escritório	0,2%	0,1%
Brasília	Escritório	0,2%	0,1%
Total Escritório		0,9%	0,5%
BP Itapevi	Industrial	0,1%	0,3%
BBP Barão de Mauá	Industrial	0,1%	0,2%
Cond.Ind.SJC	Industrial	0,2%	1,0%
Total Industrial		0,4%	1,4%
Total Portfólio		1,3%	1,9%

Inadimplência do Portfólio

Desde sua fundação em 2006, a BR Properties vem registrando baixos níveis de inadimplência em seu portfólio, dada a excelente qualidade de crédito de sua base de locatários.



Principais Locatários:



PORTFÓLIO EXISTENTE

Os 106 imóveis existentes estão localizados principalmente nas regiões metropolitanas do país, que em conjunto, totalizam 1.730.594 m². O portfólio é bastante diversificado em termos de localização e perfil do usuário, o que mitiga riscos operacionais e financeiros. (Data Base do Portfólio Abaixo: Julho/2012)

Propriedade	Tipo	Cidade	Estado	Data Aquisição	Nº de Imóveis	ABL Próprio (m ²)	Vacância Física
Plaza Centenário	Escritório	Curtiba	PR	25/05/07	1	3.366	0%
Panamérica Park	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	4	18.667	0%
Glória	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	17/07/07	1	8.436	0%
Alphaville	Escritório	Barueri	SP	31/07/07	1	9.292	0%
Bolsa RJ	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	27/08/07	1	3.224	50%
Paulista Park	Escritório	São Paulo	SP	31/08/07	1	784	0%
Celebration	Escritório	São Paulo	SP	03/09/07	1	5.590	0%
Icomap	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	12/09/07	1	9.164	5%
São Pedro	Escritório	São Paulo	SP	28/09/07	1	3.575	0%
Vargas	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	28/09/07	1	14.809	0%
Henrique Schaumann	Escritório	São Paulo	SP	14/11/07	1	14.125	0%
Raja Hills	Escritório	Belo Horizonte	MG	20/12/07	1	7.534	3%
MV9	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	20/12/07	1	14.572	0%
Ed. Comercial Indaiatuba	Escritório	Indaiatuba	SP	20/12/07	1	11.335	0%
Sylvio Fraga	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	20/12/07	1	2.153	0%
Santo Antônio	Escritório	São Paulo	SP	17/01/08	1	5.017	0%
São José	Escritório	São Paulo	SP	17/01/08	1	5.080	0%
Souza Aranha	Escritório	São Paulo	SP	31/01/08	1	2.329	0%
Alexandre Dumas	Escritório	São Paulo	SP	03/12/09	1	6.889	0%
Ouvidor 107	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	10/12/09	1	6.284	0%
TNU	Escritório	São Paulo	SP	16/03/10	1	27.931	0%
CBOP - Ed. Jacarandá	Escritório	Barueri	SP	12/04/10	1	31.954	7%
RB 115	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	02/06/10	1	11.516	0%
Ed. Manchete	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	30/06/10	1	27.658	0%
Ed. Ventura - Torre Oeste	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	12/08/10	1	42.986	1%
Ed. Santa Catarina	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/12/10	1	4.257	25%
Centeco Plaza *	Escritório	São Paulo	SP	29/12/10	1	534	0%
Alphaville - Araguaia	Escritório	Barueri	SP	29/12/10	1	8.084	0%
Call Center Conexão	Escritório	São Paulo	SP	29/12/10	1	1.448	0%
Águas Claras	Escritório AAA	Nova Lima	MG	29/03/12	1	8.932	0%
Chucri Zaidan	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/03/12	1	21.906	0%
Barra Funda	Escritório	São Paulo	SP	29/03/12	1	11.384	0%
Barra da Tijuca	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	23.210	0%
Brasília	Escritório	Brasília	DF	29/03/12	1	7.751	28%
Porto Alegre	Escritório	Porto Alegre	RS	29/03/12	1	4.421	0%
Ed. Ventura - Torre Leste	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	30/04/12	1	45.577	0%
Ed. Paulista **	Escritório	São Paulo	SP	29/03/12	1	22.855	n/a
Patéo Bandeirantes	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/03/12	1	17.458	n/a
Sub-total Escritório					41	472.089	
BP Jundiá	Industrial	Jundiá	SP	31/07/07	1	53.343	0%
BP Itapeví	Industrial	Itapeví	SP	31/07/07	1	33.526	16%
Jandira I (Vetco)	Industrial	Barueri	SP	31/07/07	1	16.314	0%
Jandira II (Interfile)	Industrial	Barueri	SP	31/07/07	1	17.990	0%
Galpão Ind. Paraná (Coveright)	Industrial	São José dos Pinhais	PR	20/12/07	1	7.748	0%
Galpão Ind. Araucária (Interbox)	Industrial	Araucária	PR	31/01/08	1	6.462	0%
Cond. Ind. São José dos Campos	Industrial	São José dos Campos	SP	18/02/08	1	73.382	22%
Galpão Itapeví (Trisoft)	Industrial	Itapeví	SP	08/05/08	1	15.500	0%
Galpão Sorocaba (Tecsis)	Industrial	Sorocaba	SP	04/08/08	1	14.797	0%
CD Castelo	Industrial	Itapeví	SP	02/10/09	1	73.681	0%
DP Louveira I	Industrial	Louveira	SP	30/12/09	1	138.095	0%
DP Louveira II	Industrial	Louveira	SP	30/12/09	1	6.503	0%
DP Araucária	Industrial	Araucária	PR	22/01/10	1	42.697	0%
BBP - CEA - Cristal	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	1	6.453	0%
BBP - Barão de Mauá - Beethoven	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	1	3.919	0%
BBP - Barão de Mauá - Brahms	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	1	6.317	0%
BBP - Barão de Mauá - Fernando Pessoa	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	1	28.026	0%
BBP - Barão de Mauá - Mozart	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	1	14.467	20%
DP Louveira 3 e 4	Industrial	Louveira	SP	20/04/10	2	49.684	0%
DP Louveira 5 e 6	Industrial	Louveira	SP	20/04/10	2	56.622	0%
DP Louveira 8 e 9	Industrial	Louveira	SP	17/06/10	2	88.643	0%
BBP - CEA - Topázio	Industrial	Atibaia	SP	17/12/10	1	12.923	0%
Galpão Suape I	Industrial	Ipojuca	PE	29/03/12	1	36.239	0%
Galpão Palmares	Industrial	Ipojuca	PE	29/03/12	1	29.864	0%
Galpão Suape II	Industrial	Cabo de São Agostinho	PE	29/03/12	1	5.710	0%
Galpão Vinhedo	Industrial	Vinhedo	SP	29/03/12	1	112.501	0%
Galpão SBC	Industrial	São Bernardo do Campo	SP	29/03/12	1	47.353	0%
Galpão Pirituba	Industrial	Pirituba	SP	29/03/12	1	12.340	0%
Galpão DF	Industrial	Brasília	DF	29/03/12	1	38.947	0%
Galpão Duque de Caxias	Industrial	Duque de Caxias	RJ	29/03/12	1	46.424	0%
Galpão Resende	Industrial	Resende	RJ	29/03/12	1	23.867	0%
Galpão Queimados	Industrial	Queimados	RJ	29/03/12	1	24.112	0%
Sub-total Industrial					35	1.144.451	
Portfólio C&A	Varejo	Diversos	n/a	29/12/10	28	98.714	0%
Varejo Barra da Tijuca	Varejo	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	8.245	0%
Varejo Marginal Tietê	Varejo	São Paulo	SP	29/03/12	1	7.095	0%
Sub-total Varejo					30	114.054	
Total					106	1.730.594	

* 26 conjuntos comerciais do Centenco foram vendidos em Agosto de 2012

** Imóvel obtve o Habite-se em Julho de 2012

PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

A BR Properties pretende investir, adicionalmente, R\$87,4 milhões em seus projetos de desenvolvimento até o final do ano.

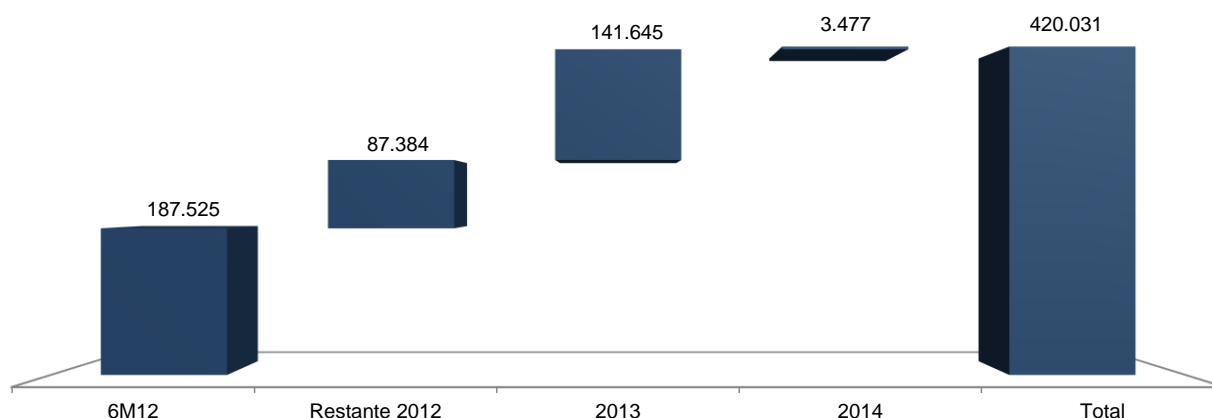
Projetos	Segmento	Tipo	Cidade / Estado	Região (CBRE)	ABL Próprio (m²)	Aluguel Estimado (R\$/m²)	CAPEX Total R\$ mm	Investimento Realizado (%)	Entrega Prevista
Cidade Jardim	Escritório AAA	Desenvolvimento	São Paulo / SP	Jardins	6.792	R\$150 - R\$170	R\$ 61	83%	4T12
Panamérica Green Park - Fase 1 ¹	Escritório A	Desenvolvimento	São Paulo / SP	Marginal	5.185	R\$50 - R\$60	R\$ 28	70%	1T13
Souza Aranha	Escritório A	Desenvolvimento	São Paulo / SP	Marginal	2.019	R\$65 - R\$85	R\$ 12	26%	2T14
DP Louveira 7	Galpão	Desenvolvimento	Louveira / SP	Grande Campinas	30.122	R\$19 - R\$24	R\$ 59	25%	2T13
Gaia Terra - Fase 1 ²	Galpão	Desenvolvimento	Jarínú / SP	Grande Campinas	23.017	R\$19 - R\$24	R\$ 41	36%	2T13
Tech Park SJC	Galpão	Desenvolvimento	SJC / SP	Vale do Paraíba	125.000	R\$12 - R\$16	n/a	0%	n/a
Novos Projetos									
Complexo JK - Bloco B	Escritório AAA	Desenvolvimento	São Paulo / SP	Marginal	29.539	R\$150 - R\$170	R\$ 100	0%	1T14
Centro Empresarial Senado ³	Escritório AAA	Desenvolvimento	Rio de Janeiro / RJ	Centro	95.174	R\$ 87,39	R\$ 144	90%	3T12
WTNU - Torre III	Escritório AAA	Desenvolvimento	São Paulo / SP	Marginal	14.868	R\$120 - R\$140	R\$ 38	56%	1T13
Complexo JK - Bloco D&E	Escritório AAA	Desenvolvimento	São Paulo / SP	Marginal	34.583	R\$150 - R\$170	Nenhum	n/a	1T13
Ed. Paulista	Escritório A	Desenvolvimento	São Paulo / SP	Paulista	22.855	R\$110 - R\$135	R\$ 11	70%	3T12
Retail Petrobrás	Varejo	Desenvolvimento	Rio de Janeiro / RJ	Centro	2.881	R\$170 - R\$220	Nenhum	n/a	1T13

¹ Considera apenas a primeira torre do complexo

² Considera apenas o primeiro galpão do complexo

³ R\$68 mm do Capex total estimado será reembolsado pelo locatário na entrega do projeto

Cronograma de CAPEX (R\$ mil)



Centro Empresarial Senado (CES)

O Centro Empresarial Senado é um projeto de escritório "Triple A", localizado na região central do Rio de Janeiro, onde há grande demanda por espaço corporativo de qualidade e previsão de entrega de novo estoque extremamente baixa. O imóvel será entregue até o final do 3T12, e encontra-se 100% locado para a Petrobrás, em um contrato "build-to-suit" com vencimento em 2029. Junto à torre de escritórios, está sendo desenvolvido um conjunto de lojas de varejo que atenderão as necessidades de infraestrutura da região, aumentando principalmente as opções de alimentação. A entrega está prevista para o 1T13, e totalizará 2.881 m² de ABL.



Complexo JK – Bloco D & E

O Complexo JK – Bloco D & E é um projeto composto por duas torres de escritório “Triple A”, situados acima do Shopping JK Iguatemi, um dos melhores shoppings da cidade de São Paulo, com diversas opções de restaurantes e ótima infraestrutura. O imóvel está localizado na Marginal Pinheiros, junto a Avenida Juscelino Kubitschek, uma das mais valorizadas regiões comerciais da cidade, com significativo potencial de apreciação. As obras do empreendimento já foram concluídas, restando apenas a aprovação da prefeitura, esperada para dezembro, para o início de suas operações.



Edifício Cidade Jardim

O Ed. Cidade Jardim, um projeto “Triple A”, 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 e alta demanda por escritórios de qualidade.



DP Louveira 7



O DP Louveira 7 está localizado no complexo de logística Distribution Park Louveira, composto por outros 8 galpões de alta qualidade, de propriedade da Companhia. Considerando a metragem que deverá ser entregue ao término do 2T13, possuímos atualmente 376.252 m² de ABL na região de Louveira, um importante centro industrial da Grande São Paulo e um dos principais eixos logísticos do país.

Gaia Terra

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



Condomínio Panamérica Green Park

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



WTNU - Torre III



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

Complexo JK - Bloco B

O Complexo JK – Bloco B é um projeto de escritório “Triple A” de 30 mil m², que será erguido no terreno onde era localizada a extinta Daslu. O imóvel está situado dentro do complexo JK, composto pelo shopping Iguatemi JK, além de duas torres de escritório “Triple A” que também pertencem a BR Properties. As obras serão iniciadas no 3T12 e sua entrega está prevista para o 1T14. O imóvel está localizado na Marginal Pinheiros, junto a Avenida Juscelino Kubitschek, uma das mais valorizadas regiões comerciais da cidade de São Paulo.



Edifício Souza Aranha



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

Tech Park - São José dos Campos

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

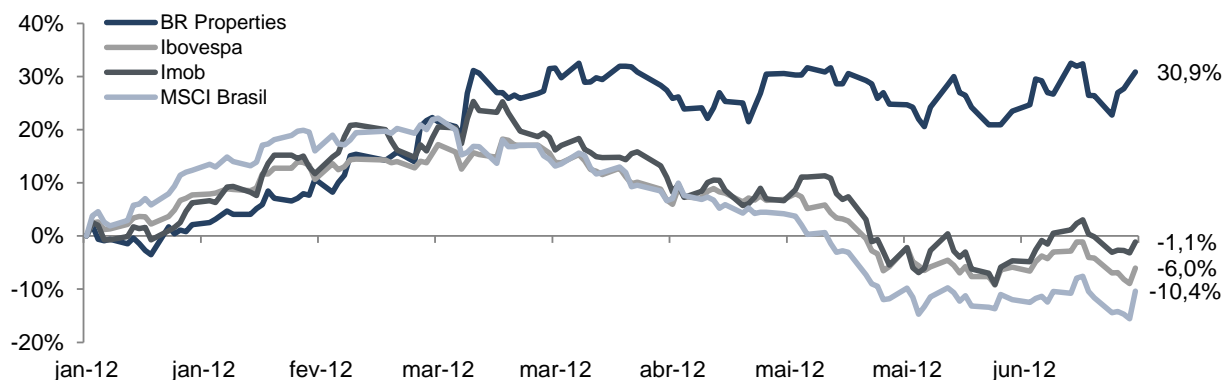


MERCADO DE CAPITAIS

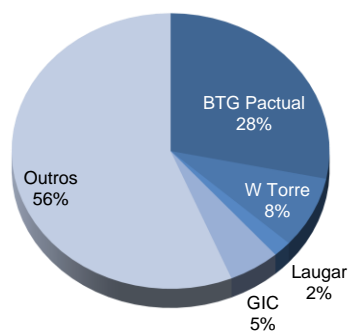
A BR Properties tem sua ação ordinária negociada no Novo Mercado da BM&F Bovespa, sob o código BRPR3. Além disso, a empresa possui um programa de ADR nível 1, permitindo a negociação das ações no mercado secundário ou de balcão (OTC) nos Estados Unidos, sob o código BRPPY. No dia 1º de junho de 2012, a BR Properties passou a integrar o Índice MSCI (Morgan Stanley Capital International) Brazil, um dos mais reconhecidos no mundo e utilizado como benchmark por investidores institucionais.

Performance da Ação (BRPR3)	2T12	2T11	var %	6M12	6M11	var %
Número total de ações	310.307.396	174.753.919	77,6%	310.307.396	174.753.919	77,6%
Free Float (%)	99%	99%	0,0%	99%	99%	0,0%
Preço da ação (média do período)	23,02	17,66	30,4%	21,80	17,49	24,6%
Preço da ação (final do período)	23,70	17,50	35,4%	23,70	17,50	35,4%
Market Cap final do período (R\$ milhões)	7.354,3	3.058,2	140,5%	7.354,3	3.058,2	140,5%
Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)	36,51	10,85	236,5%	29,40	9,58	206,9%
Volume de ações médio diário	1.592.098	616.953	158,1%	1.329.762	548.476	142,4%
Número de negociações médio diário	4.074	688	492,3%	3.550	573	519,6%

Desempenho da BRPR3 YTD (30/06/2012)



Composição Acionária



Índices	Peso BRPR
MSCI Brazil	0,45%
IBrX	0,44%
IBrA	0,41%
MLCX	0,45%
IMOB	9,50%
IGC	0,74%
IGCT	0,55%
ITAG	0,68%

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 à incorporação da 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 receitas e despesas financeiras – não caixa – resultantes da variação cambial sobre o principal do nosso bônus perpétuo, impostos diferidos e despesas com a incorporação da One Properties.

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

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

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

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO DO EXERCÍCIO - DRE

DRE	2T12	2T11	var %	6M12	6M11	var %
Receita Bruta de Vendas e Serviços	172.572	90.203	91%	281.159	175.063	61%
Receita de Locação	172.602	85.544	102%	275.049	167.503	64%
Escritórios	99.151	38.635	157%	151.551	74.975	102%
Industrial	62.642	37.180	68%	102.561	73.373	40%
Varejo	10.809	9.729	11%	20.937	19.154	9%
Receita de Serviços	1.754	1.768	-1%	3.586	2.827	27%
Linearização da Receita	(1.784)	2.892	-162%	2.525	4.734	-47%
Deduções da Receita Bruta	(11.636)	(6.627)	76%	(19.031)	(13.709)	39%
Impostos (PIS/Cofins e ISS)	(11.443)	(6.380)	79%	(18.635)	(13.224)	41%
Abatimentos	(193)	(247)	-22%	(396)	(485)	-18%
Receita Líquida	160.935	83.576	93%	262.128	161.353	62%
Custo de Bens	-	-	n/a	-	-	n/a
Resultado Bruto	160.935	83.576	93%	262.128	161.353	62%
Despesas Gerais e Administrativas	(25.184)	(11.402)	121%	(39.067)	(21.978)	78%
Despesas Operacionais	(10.744)	(3.369)	219%	(16.763)	(6.894)	143%
Despesas com Pessoal	(4.213)	(2.185)	93%	(6.921)	(5.962)	16%
Despesas Fusão	(6.894)	-	n/a	(8.927)	-	n/a
Honorários da Administração	(1.270)	(176)	622%	(2.199)	(1.939)	13%
Provisão de Stock Option	(773)	(4.259)	-82%	(2.061)	(4.381)	-53%
Despesas de Vacância	(1.290)	(1.413)	-9%	(2.197)	(2.802)	-22%
Resultado Financeiro	(184.952)	(27.056)	584%	(200.832)	(67.790)	196%
Receitas Financeiras	30.447	47.838	-36%	116.557	110.538	5%
Despesas Financeiras	(215.399)	(74.894)	188%	(317.389)	(178.328)	78%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	1.646	(617)	-367%	2.116	(715)	-396%
Ganho na Venda de Propriedade para Investimento	(8.525)	179	-4863%	(8.525)	(1.341)	536%
Ganho com Valor Justo de Propriedade para Invest.	554.489	167.941	230%	1.284.395	167.941	665%
Resultado antes de Tributação	498.410	212.621	134%	1.300.214	237.471	448%
Provisão para IR e CSLL	(12.104)	(4.292)	182%	(17.089)	(11.563)	48%
Impostos Diferidos	(153.916)	(49.519)	211%	(498.023)	(44.742)	1013%
Lucro/ Prejuízo do Período	332.390	158.809	109%	785.103	181.166	333%

Composição do EBITDA Ajustado	2T12	2T11	var %	6M12	6M11	var %
Lucro/ Prejuízo do Período	332.390	158.809	109%	785.103	181.166	333%
(+) Imposto de Renda e Contribuição Social	166.019	53.812	209%	515.111	56.305	815%
(-) Ganho na Venda de Propriedade para Investimento	8.525	(179)	-4863%	8.525	1.341	536%
(-) Ganho com valor justo de Propriedade para Invest.	(554.489)	(167.941)	230%	(1.284.395)	(167.941)	665%
(-) Outras Receitas/Despesas Operacionais	(1.646)	617	-367%	(2.116)	715	-396%
(-) Resultado Financeiro	184.952	27.056	584%	200.832	67.790	196%
EBITDA	135.752	72.174	88%	223.061	139.375	60%
Margem EBITDA	84%	86%	-2 p.p.	85%	86%	-1 p.p.
(+) Provisão de Bonus	1.149	1.149	0%	2.298	2.298	0%
(+) Provisão de Stock Option	773	4.259	-82%	2.061	4.381	-53%
(+) Despesas Fusão	6.894	-	n/a	8.927	-	n/a
(-) Reversão provisão Bônus 2010	-	(1.600)	-100%	-	(1.600)	n/a
EBITDA Ajustado	144.568	75.982	90%	236.346	144.454	64%
Margem EBITDA Ajustado	90%	91%	-1 p.p.	90%	90%	1 p.p.

Composição do FFO Ajustado	2T12	2T11	var %	6M12	6M11	var %
Lucro/ Prejuízo do Período	332.390	158.809	109%	785.103	181.166	333%
(-) Ganho na Venda de Propriedade para Investimento	8.525	(179)	-4863%	8.525	1.341	536%
(-) Ganho com valor justo de Propriedade para Invest.	(554.489)	(167.941)	230%	(1.284.395)	(167.941)	665%
(+) Impostos Diferidos	153.916	45.134	241%	498.023	45.134	1003%
(+) Impostos sobre Vendas de Propriedades	3.905	184	2019%	3.905	6.480	-40%
(+) Custo de Bens	-	-	n/a	-	-	n/a
(+) Variação Cambial Passiva	57.794	1.484	3795%	90.858	7.947	1043%
(-) Variação Cambial Ativa	(453)	(21.390)	-98%	(48.581)	(38.330)	27%
(+) Despesas Fusão	6.894	-	n/a	8.927	-	n/a
FFO Ajustado	8.482	16.101	-47%	62.365	35.797	74%
Margem FFO Ajustado	5%	19%	-14 p.p.	24%	22%	2 p.p.

BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO	30/06/2012	31/03/2012	var %
Ativo Circulante	1.000.924	1.371.490	-27%
Caixa e Equivalentes de Caixa	609.460	1.104.247	-45%
Contas a Receber	165.602	105.352	57%
Linearização de aluguéis a receber	45.269	23.860	90%
Imóveis Destinados a venda	2.100	36.100	-94%
Despesas Antecipadas	13.771	14.091	-2%
Impostos a Compensar / Recuperar	122.108	36.288	237%
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	313	17.633	-98%
Outros Valores a Receber	42.301	33.918	25%
Ativo Não Circulante	13.707.100	12.451.999	10%
Depósitos Judiciais	3.469	3.583	-3%
IR CS Diferido Ativo	647	-	n/a
Imobilizado de uso	4.643	4.372	6%
Propriedades para Investimento	12.968.469	11.714.853	11%
Intangível	729.872	729.191	0%
Ativo Total	14.708.025	13.823.489	6%

PASSIVO	30/06/2012	31/03/2012	var %
Passivo Circulante	1.220.949	976.415	25%
Empréstimos e Financiamentos - CP	1.081.839	793.883	36%
Bônus Perpétuos - CP	59.253	53.414	11%
Derivativos - CP	(3.299)	(43)	7647%
Encargos a amortizar	(36.437)	(36.154)	1%
Contas a Pagar	23.796	56.277	-58%
Obrigações por aquisição de imóveis	14.242	14.254	0%
Impostos e Contribuições a Recolher	5.837	6.579	-11%
IR e CS Correntes e Diferidos - CP	31.477	20.980	50%
Provisão para gratificação a empregados	2.298	1.149	100%
Obrigações Trabalhistas	4.981	14.752	-66%
Dividendos a Pagar	0	25.032	-100%
Outros débitos e valores a pagar	36.963	26.293	41%
Passivo Não Circulante	5.928.714	5.589.169	6%
IR e CS Correntes e Diferidos - LP	1.911.515	1.747.842	9%
Empréstimos e Financiamentos - LP	3.464.272	3.324.361	4%
Bônus Perpétuos - LP	530.479	478.200	11%
Outros Passivos Não Circulantes	22.449	38.766	-42%
Patrimônio Líquido	7.558.363	7.257.900	4%
Capital Social	2.334.145	2.330.008	0%
Capital Social a Integralizar	-	-	n/a
(-) Gastos com Emissões	(47.289)	(47.289)	0%
Opções Outorgadas Reconhecidas	10.825	10.052	8%
Reserva de Capital	2.980.161	2.982.605	0%
Reserva Legal	58.191	58.191	0%
Lucros do Exercício	785.103	452.713	73%
Dividendos Adicionais Propostos	-	34.968	-100%
Lucros Acumulados	1.376.102	1.376.102	0%
Outros	61.125	60.550	1%
Passivo Total	14.708.025	13.823.489	6%

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA - DFC

Fluxo de Caixa - Consolidado	6M12	6M11
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Caixa Gerado nas Operações	215.662	81.297
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	785.103	181.166
Depreciação e Amortização	255	243
Valor Justo das Propriedades para Investimento	(1.276.576)	(167.941)
Imposto de Renda Diferido	498.023	44.743
Linearização das Receitas de Aluguel	(25.718)	(4.734)
Juros e Variações Monetárias de Empréstimos	196.154	51.580
Variação Cambial Líquida	42.399	(30.650)
Perdas (ganhos) com Instrumentos Financeiros Derivativos	(4.134)	2.509
Plano de opção de compra de ações	(419)	4.381
Outros Ajustes	575	-
Variações nos Ativos e Passivos	(159.467)	(106.953)
Contas a receber de clientes	(72.236)	(17.549)
Impostos a recuperar	(95.071)	(14.328)
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	12.295	762
Imóveis disponíveis à venda	33.838	(2.943)
Outros ativos	(11.773)	546
Obrigações por Aquisição de Imóveis	(14)	(56.026)
Provisão para gratificação a empregados e administradores	(7.702)	(2.800)
Outros passivos	(18.804)	(14.615)
Caixa líquido gerado (utilizado) nas atividades operacionais	56.195	(25.656)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Recebimento na venda de Propriedades para Investimento	125.715	60.290
Aplicações no Imobilizado	(889)	(294)
Aquisição de Propriedades para Investimento	(827.767)	(57.963)
Baixa de Imobilizado	-	17
Caixa líquido adquirido de investida incorporada	67.609	-
Caixa líquido gerado (utilizado) nas atividades de investimento	(635.332)	2.050
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Aumento de capital social	4.136	1.774
Aumento na Reserva de Capital	35	-
Gastos com Emissão de Ações	-	(915)
Tomada de empréstimos e financiamentos	682.507	378.016
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(470.431)	(177.261)
Dividendos Pagos	(60.000)	-
Caixa líquido gerado (utilizado) nas atividades de financiamento	156.247	201.614
Fluxo de caixa gerado (utilizado) no período	(422.890)	178.008
Disponibilidades		
No início do exercício	1.032.350	232.456
No final do exercício	609.460	410.464