



BRProperties

Resultados do 3º Trimestre de 2010

Teleconferência 3T10

Português

11 de novembro de 2010
10h00 horas (Brasília)
07h00 horas (US EST)
Tel.: (55 11) 2188-0155

Replay: (55 11) 2188-0155

Inglês

11 de novembro de 2010
12h00 horas (Brasília)
09h00 horas (US EST)
Tel.: (1 866) 890-2584

Replay: (1 866) 890-2584



ÍNDICE

Seção	Página
Destaques do 3º Trimestre	2
Comentários da Administração	3
Aquisições Recentes	4
Tabelas	5
Destaques Financeiros	
Destaques Operacionais	
Performance da Ação	
Resultados do 3º Trimestre de 2010	6
Receita Bruta	6
Receita Líquida	7
Depreciação	7
Despesas Gerais e Administrativas	7
Despesas de Vacância	8
Resultado Financeiro Líquido	8
Lucro Líquido	8
EBITDA Ajustado	9
FFO	9
Endividamento e Disponibilidades	10
Bônus Perpétuo	11
Indicadores Operacionais	13
Administração de condomínios	13
Vacância do Portfólio	14
Locações	15
Cronograma de aquisições	17
Cronograma de Capex pós IPO	
Aquisições Pós IPO	
Expansão da área do portfólio	
Nosso Portfólio	18
Projetos em Retrofit	19
Projetos em Desenvolvimento	20
Cronograma de Capex de Desenvolvimento	20
- Ed. Cidade Jardim	20
- Ed. PPII	21
- Ed. Souza Aranha	21
- Tech Park SJC	21
Glossário	22
Demonstrações de Resultado do Exercício	23
Balanco Patrimonial	24
Fluxo de Caixa	25



A BR PROPERTIES ANUNCIA RECEITA LÍQUIDA DE R\$140,2 MILHÕES NO 9M10, E UMA VACÂNCIA ESTABILIZADA DE 1,8%

São Paulo, 10 de Novembro de 2010 – 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 terceiro trimestre de 2010 (3T10). Atualmente, a BR Properties possui 62 imóveis comerciais, que totalizam 1.014.636 m² de área bruta locável (ABL), bem como quatro projetos de desenvolvimento que, uma vez completados, adicionarão mais 148.313 m² de ABL para o portfólio. A Companhia também administra edifícios de seu portfólio através de sua subsidiária BRPR A.

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

Contatos de RI

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

Ação (09/11/2010)

Ticker: BRPR3
Valor por ação: R\$ 17,35
de ações: 139.403.585
Valor de mercado:
R\$ 2.419 milhões
US\$ 1.424 milhões

Governança Corporativa



Índice de Ações com Tag Along Diferenciado

Destaques do Período de 3T10

- Nossa receita bruta do terceiro trimestre totalizou R\$ 58,5 milhões, um aumento de 91% em relação ao mesmo período de 2009. A estimativa de receita bruta *pro-forma* totalizou R\$ 61,7 milhões no 3T10 e R\$ 198,5 milhões no 9M10;
- A Companhia apresentou EBITDA ajustado de R\$ 45,4 milhões ao final do 3T10, acréscimo de 101% sobre 3T09 e margem EBITDA de 84%. No período de 3T10 e 9M10, estimamos um EBITDA ajustado *pro-forma* de R\$ 49,0 milhões e R\$ 162,4 milhões, com margem de 85% e 88%, respectivamente. Excluídas as despesas de vacância, estas margens iriam para 93% e 92% no 3T10 e 9M10, respectivamente;
- O FFO consolidado da Companhia no 9M10 totalizou R\$ 60,1 milhões, com uma margem FFO de 43%;
- Nossa vacância estabilizada do portfólio totalizou 1,8% ao término do 3T10, comparada a uma taxa de 3,0% no trimestre passado;
- No dia 12 de agosto, adquirimos 41% do Ventura Corporate Towers II, atingindo 84% da meta de aquisição proposta no orçamento de capital após o IPO da Companhia, e um recorde de aquisições de mais de R\$1,5 bilhão no ano;
- Em outubro, a Companhia realizou a emissão de Bônus Perpétuo, no valor de US\$ 200 milhões, ofertados para investidores institucionais qualificados. O bônus emitido possui direito de recompra ao par após o 5º ano, e pagará juros de 9% ao ano. Os recursos provenientes da emissão serão utilizados para novas aquisições, mantendo o forte crescimento da Companhia;
- No 3º trimestre do ano, a Companhia contratou aproximadamente R\$ 238 milhões de empréstimos de longo prazo atrelados à TR. Este tipo de crédito representa 78% de nossa dívida total de longo prazo, não incluindo os recursos do bônus perpétuo.



COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Apresentamos mais um trimestre de excelentes resultados financeiros e operacionais, alavancados principalmente pela expansão do nosso portfólio e aumento das nossas margens financeiras.

No trimestre, continuamos expandindo o nosso portfólio, ao adquirir o Ventura Corporate Towers II. O imóvel está localizado na região central do Rio de Janeiro, uma das mais cobiçadas regiões comerciais de todo o país e onde vemos grande potencial de valorização tanto em termos de aluguel quanto em valores imobiliários. Recentemente entregue, o Ventura Corporate Towers II é um complexo de padrão *Triple A*, sinalizando as mais altas especificações técnicas para edifícios comerciais, e um marco no Centro do Rio de Janeiro. Com mais esta aquisição, atingimos 84% da meta de aquisição proposta após a nossa Oferta Pública de Ações, com um valor de investimento total de R\$ 1,2 bilhão, e aproximadamente 286 mil m² de área bruta locável (ABL).

Tivemos um crescimento de receita bruta do terceiro trimestre comparado ao mesmo período no ano anterior de 91%. Utilizando uma estimativa de receita *pro-forma*, ou seja, assumindo que todos os imóveis que foram incluídos no portfólio estivessem gerando receitas desde o início dos respectivos períodos, chegamos a R\$ 61,7 milhões no 3T10 e R\$ 198,5 milhões no 9M10. Estas estimativas representariam um crescimento de 102% e 106% com os resultados obtidos no 3T09 e 9M09, respectivamente, demonstrando o forte potencial de geração de receita.

Nosso EBITDA ajustado e nossa margem EBITDA ajustada apresentaram crescimento, influenciado principalmente pela inclusão de novos imóveis no portfólio e a incoerência de custos proporcionais em sua operação. Apresentamos um EBITDA ajustado de R\$ 45,4 milhões ao final do 3T10, acréscimo de 101% sobre 3T09 e margem EBITDA ajustada de 84%. Nossas estimativas de EBITDA ajustado *pro-forma* foram de R\$ 49,0 milhões para o 3T10 e R\$ 162,4 milhões para o 9M10, com margens de 85% e 88%, respectivamente, uma das mais altas da indústria. Exemplificativamente, simulamos um cenário *pro forma* com 0% de vacância para estimar a geração de caixa e margens. Neste cenário, obtivemos margens de 93% e 92% no 3T10 e 9M10, respectivamente.

Obtivemos um excelente resultado em relação à vacância financeira estabilizada do nosso portfólio, que totalizou 1,8% no 3T10, comparado a 3,0% obtido no 2T10. Esta queda decorreu em grande parte pelos esforços de nosso departamento de locações, apoiado na elevada demanda por espaços comerciais que vimos observando.

Em outubro, acessamos o mercado de dívida ao realizar a emissão de Bônus Perpétuo, no valor de US\$ 200 milhões. O bônus emitido possui direito de recompra após o 5º ano, e pagará juros de 9% ao ano, sendo que o cupom, pago trimestralmente, foi fixado por 5 anos em moeda local (R\$), atrelado à variação do CDI. Utilizaremos os recursos provenientes da emissão para novas aquisições, mantendo o forte crescimento sem diluição do capital social.

As receitas consolidadas do trimestre e período acumulado em 2010 refletem a nossa capacidade de expandir o portfólio com aquisições que geram valor para a empresa, e demonstram o ritmo acelerado com o qual tais transações foram executadas. Manteremos nossa estratégia de expansão do portfólio com os recursos existentes em caixa, aproveitando as oportunidades prospectadas pela nossa equipe.



AQUISIÇÕES RECENTES

Ventura Corporate Towers II

No dia 12 de agosto de 2010, adquirimos em conjunto com o Banco BTG Pactual, o equivalente a 82% de uma das duas torres que compõem o Ventura Towers, complexo *Triple A* de escritórios, por R\$ 680 milhões. A aquisição foi feita por meio do fundo imobiliário Ventura II-A Fundo de Investimento Imobiliário-FII, do qual a BR Properties será responsável pela gestão e detém 50% das quotas. Considerado o melhor e maior conjunto de escritórios do Rio de Janeiro, o Ventura Corporate Towers está localizado na Avenida Chile no centro da cidade, uma das áreas corporativas mais valorizadas de todo o país, nas proximidades da sede da Petrobras, BNDES, Banco do Brasil e da Catedral Metropolitana, onde há ótima infra-estrutura e fácil acesso ao aeroporto Santos Dumont.

A porção adquirida tem aproximadamente 43.000 m² de ABL, sendo 1.269 m² de lojas no térreo, além de 495 vagas de estacionamento. Após esta aquisição, o portfólio da BR Properties ultrapassou a faixa de mais de 1 milhão de m² de ABL, sendo cerca de 108 mil m² no centro da cidade do Rio de Janeiro.

Segundo estimativas apresentadas pela CB Richard Ellis em seu relatório trimestral do mercado de escritórios, o preço de locação da região onde o imóvel está localizado é de aproximadamente R\$150,00/m² ao mês.



- Tipo: Escritório AAA
- Localização: Rio de Janeiro/RJ
- ABL: 21.493 m²
- Participação BR: 41%
- CAPEX BR: R\$ 340 mm



DESTAQUES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

Destaque Financeiro	3T10	3T09	var %	9M10	9M09	var %	3T10 pro-forma*	9M10 pro-forma*
Receita Líquida	53.688	27.616	94%	140.177	86.886	61%	57.336	183.613
Despesas Gerais e Administrativas	(9.680)	(6.019)	61%	(25.226)	(15.974)	58%	(9.680)	(25.226)
EBITDA Ajustado	45.356	22.580	101%	118.995	73.995	61%	49.004	162.430
Margem EBITDA Ajustado	84%	82%	3%	85%	85%	0%	85%	88%
Lucro Líquido	10.437	6.231	67%	41.501	23.783	74%	-	-
Margem Líquida	19%	23%	-14%	30%	27%	8%	-	-
FFO	17.918	10.290	74%	60.105	36.075	67%	-	-
Margem FFO	33%	37%	-10%	43%	42%	3%	-	-

* resultado não auditado

Destaque Operacional	3T10	3T09	var %	9M10	9M09	var %
ABL Portfólio Atual (m²)	1.014.636	424.573	139,0%	1.014.636	424.573	139,0%
- Escritórios (m²)	277.303	178.327	55,5%	277.303	178.327	55,5%
- Galpões (m²)	730.148	239.062	205,4%	730.148	239.062	205,4%
- Outros (m²)	7.184	7.184	0,0%	7.184	7.184	0,0%
ABL Imóveis em Desenvolvimento	148.313	150.473	-1,4%	148.313	150.473	-1,4%
- Escritórios (m²)	23.313	25.473	-8,5%	23.313	25.473	-8,5%
- Galpões (m²)	125.000	125.000	0,0%	125.000	125.000	0,0%
Vacância Financeira	12,3%	7,6%	61,2%	12,3%	7,6%	61,2%
Vacância Financeira (Portfólio estabilizado)	1,8%	7,6%	-76,7%	1,8%	7,6%	-76,7%
Vacância Física	5,2%	8,1%	-36,0%	5,2%	8,1%	-36,0%
Vacância Física (Portfólio estabilizado)	1,8%	8,1%	-77,9%	1,8%	8,1%	-77,9%
Leasing Spread (Revisões) - Escritórios	13,6%	-4,2%	n/a	13,4%	-0,4%	n/a
Leasing Spread (Revisões) - Galpões	14,4%	0,0%	n/a	7,1%	3,9%	82,5%
Área Revisões - Escritórios (m²)	2.545	6.362	-60,0%	3.490	8.823	-60,4%
Área Revisões - Galpões (m²)	1.107	1.612	-31,3%	17.899	4.964	260,6%
Leasing Spread (Novas Locações) - Escritórios	6,6%	-3,7%	n/a	7,7%	1,8%	n/a
Leasing Spread (Novas Locações) - Galpões	13,7%	-13,3%	n/a	13,6%	-12,3%	n/a
Área Novas Locações - Escritórios (m²)	7.330	2.903	152,5%	24.955	12.584	98,3%
Área Novas Locações - Galpões (m²)	19.752	9.054	118,2%	26.919	10.814	148,9%

* leasing spreads são líquidos de inflação

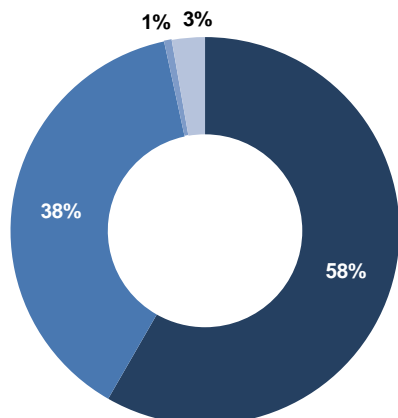
Performance da Ação (BRPR3)	3T10	3T09	var %	9M10	9M09	var %
Número total de ações *	139.403.585	60.258.675	131,3%	139.403.585	60.258.675	131,3%
Free Float (%)	77%	n/a	n/a	77%	n/a	n/a
Preço da ação (média do período)	13,89	n/a	n/a	13,03	n/a	n/a
Preço da ação (final do período)	16,30	n/a	n/a	16,30	n/a	n/a
Market Cap final do período (R\$ milhões)	2.272	n/a	n/a	2.272	n/a	n/a
Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)	5,46	n/a	n/a	5,11	n/a	n/a
Volume de ações médio diário	385.519	n/a	n/a	387.732	n/a	n/a
Número de negociações médio diário	170	n/a	n/a	148	n/a	n/a

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

Aluguel Médio Atual (R\$/ m²/ mês)	
Escritório	R\$ 58,68
Galpões	R\$ 16,22

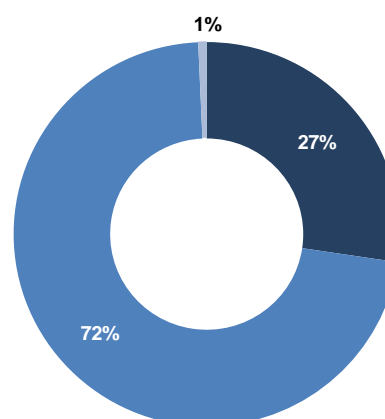
COMPOSIÇÃO DO PORTFÓLIO

Valor de Portfólio



■ Escritório ■ Industrial ■ Outros ■ Desenvolvimento

Área Bruta Locável



■ Escritório ■ Industrial ■ Outros



COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE OS RESULTADOS DO 3T10

Com o intuito de refletir o real efeito dos imóveis adquiridos no decorrer do 3º trimestre sobre nossas demonstrações financeiras do 3T10 e 9M10, estimamos até o nível do EBITDA ajustado o efeito das receitas destes mesmos imóveis caso figurassem em nosso portfólio no período “cheio”, ou seja, gerando receitas desde o início dos respectivos períodos – *pro-forma*. O gráfico abaixo ilustra os ganhos de receita “cheia” dos imóveis – sem nenhuma modificação na taxa real de vacância. Vale ressaltar que tais resultados foram estimados pela Companhia, portanto não foram revisados nem auditados por nossos auditores independentes.

Receita Bruta

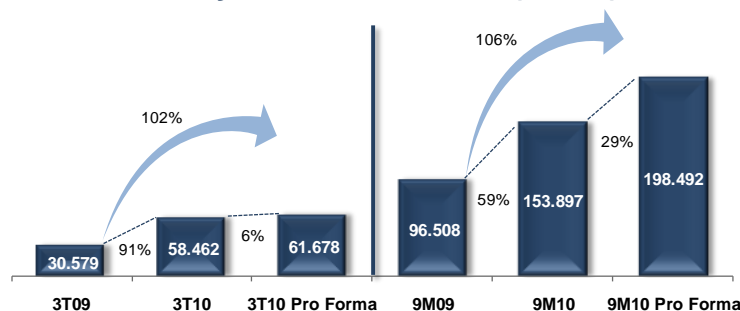
Nossa receita bruta no final do 3T10 totalizou R\$ 58,5 milhões, correspondente a um aumento de 91%, em relação ao término do 3T09, em que nossa receita bruta foi de R\$ 30,6 milhões. O aumento significativo da nossa receita decorreu da inclusão de novos imóveis ao nosso portfólio, adquiridos ao decorrer de 2010.

De nossa receita bruta no 3T10

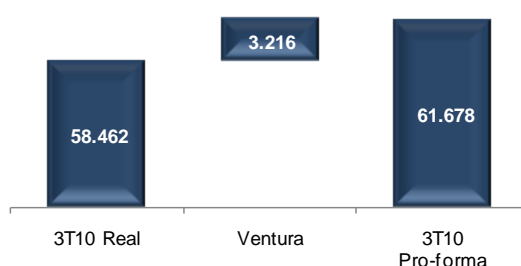
- 40%, ou R\$ 24,5 milhões foram resultado de locações de escritórios de nosso portfólio;
- 58%, ou R\$ 34,1 milhões vieram da locação de galpões industriais;
- 2% ou R\$ 0,9 milhões resultado da receita de serviços;
- Não tivemos receitas de vendas de propriedades no trimestre.

Ao término do 3T10 e 9M10, nossa receita bruta *pro-forma* totalizou R\$ 61,7 milhões e R\$ 198,5 milhões respectivamente.

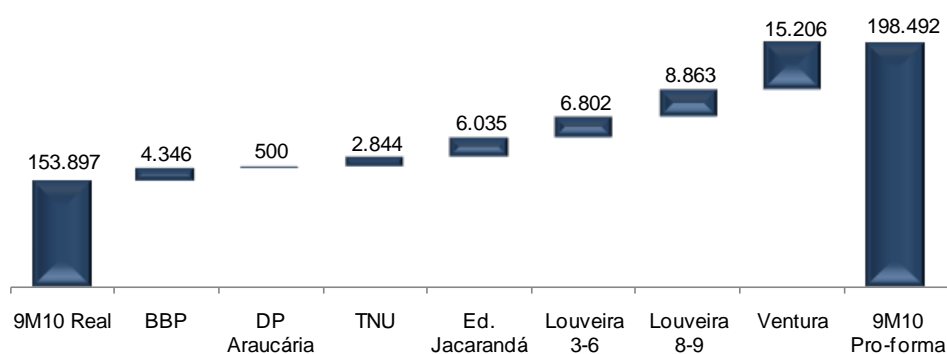
Evolução da Receita Bruta (R\$ mil)



Adicional de Receita Bruta *Pro-forma* 3T10 (R\$ mil)



Adicional de Receita Bruta *Pro-forma* 9M10 (R\$ mil)



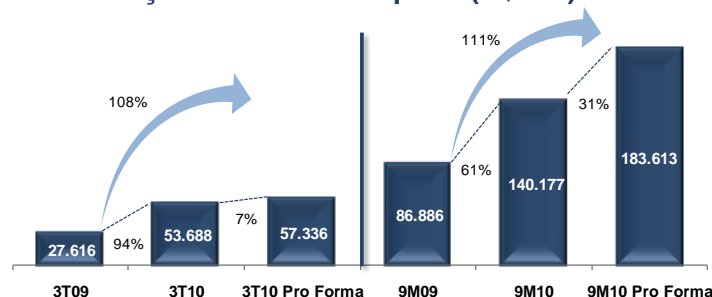


Receita Líquida

Registramos receita operacional líquida de R\$ 53,7 milhões, que corresponde a um aumento de 94%, em relação ao término do 3T09, em que nossa receita líquida totalizou R\$ 27,6 milhões.

Ao final do 3T10 e 9M10, nossa receita operacional líquida *pro-forma* totalizou R\$ 57,3 milhões e R\$ 183,6 milhões respectivamente.

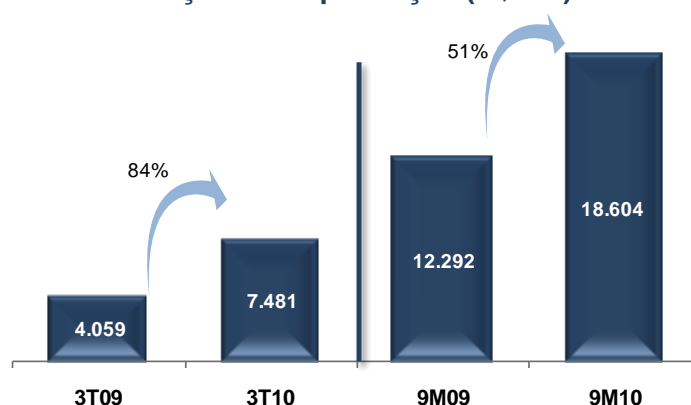
Evolução da Receita Líquida (R\$ mil)



Depreciação

Nosso custo de depreciação somou R\$ 7,5 milhões no final do 3T10, que corresponde a um aumento de 84%, em relação ao 3T09, em que este custo totalizou R\$ 4,1 milhões. Este aumento na despesa de depreciação é resultado da inclusão de novos imóveis no portfólio.

Evolução da Depreciação (R\$ mil)

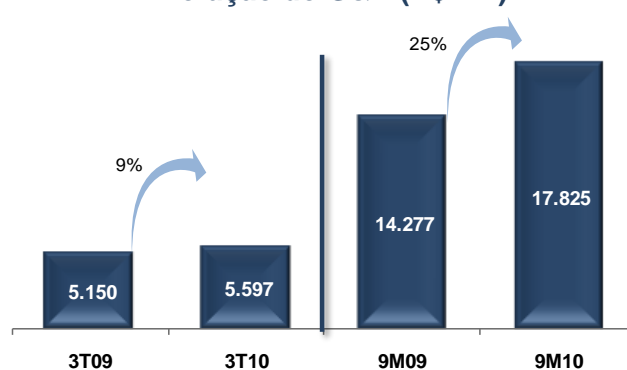


Despesas Gerais e Administrativas (ex-vacância)

Registramos despesas gerais e administrativas, excluindo despesas com vacância, no montante de R\$ 5,6 milhões, enquanto no 3T09, essas despesas totalizavam R\$ 5,2 milhões, um aumento de 9%.

No período de 9M10, o aumento de 25% é explicado principalmente pelo aumento nas despesas com pessoal, incluindo a alocação de funcionários que administram os condomínios de imóveis no nosso portfólio diretamente na subsidiária BRPR A; tais funcionários anteriormente tinham seus salários alocados diretamente nos condomínios que administravam. Vale ressaltar que as despesas de salários de tais funcionários serão reembolsadas pelos condomínios, e terão um efeito líquido nulo no resultado consolidado da Companhia.

Evolução do G&A (R\$ mil)



Despesas (ex-vacância)	3T10	3T09	var %	9M10	9M09	var %
Gerais e Administrativas	(5.597)	(5.150)	9%	(17.825)	(14.277)	25%
Pessoal	(2.094)	(2.847)	-26%	(10.032)	(7.847)	28%
Administrativas	(1.167)	(562)	108%	(4.094)	(3.449)	19%
Comerciais	(2.336)	(1.742)	34%	(3.699)	(2.981)	24%



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 3T10, registramos despesas de vacância no montante de R\$ 4,1 milhões, enquanto no 3T09, essas despesas foram de R\$ 0,9 milhões, ou seja, um aumento correspondente a R\$ 3,2 milhões.

Estas despesas referem-se mais especificamente aos imóveis adquiridos e que estão em fase final de obras ou retrofit, e cujas locações estão em curso:

(i) Torre Nações Unidas – em fase final de *retrofit*, 55% locado; (ii) Ventura Corporate Towers II – entregue em junho e já 50% ocupado por BNDES e British Gas (iii) CBOP – entregue parcialmente no início do ano, atualmente 55% locado.

Resultado Financeiro Líquido

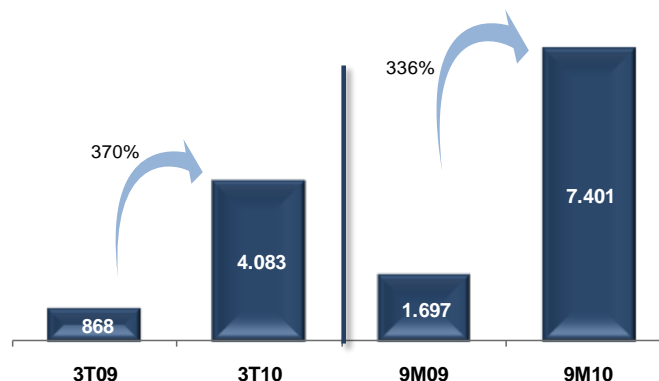
No 3T10, nossas despesas financeiras líquidas no totalizaram R\$ 22,7 milhões, o que corresponde a um aumento de 107%, em relação ao 3T09, em que nosso resultado financeiro apresentou despesa líquida de R\$ 11,0 milhões.

No período, tomamos novas dívidas para a aquisição dos imóveis Brazilian Business Park, Torre Nações Unidas e DP Louveira 8, 9.

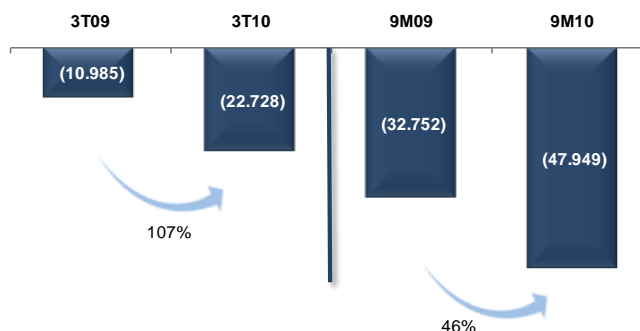
Lucro Líquido

Em decorrência dos fatores descritos, tivemos um lucro líquido de R\$ 10,4 milhões no 3T10, um aumento de 67% em comparação com o 3T09, em que nosso lucro foi de R\$ 6,2 milhões.

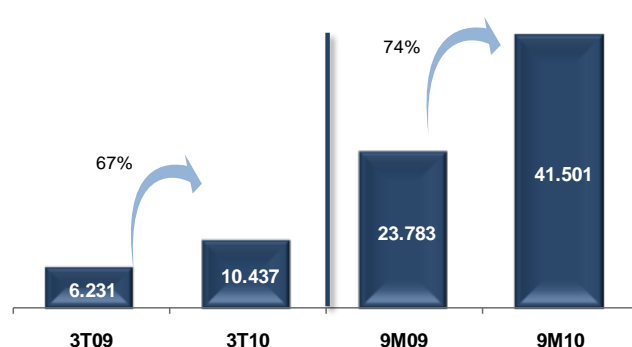
Evolução das Despesas de Vacância (R\$ mil)



Resultado Financeiro Líquido (R\$ mil)



Evolução do Lucro Líquido (R\$ mil)





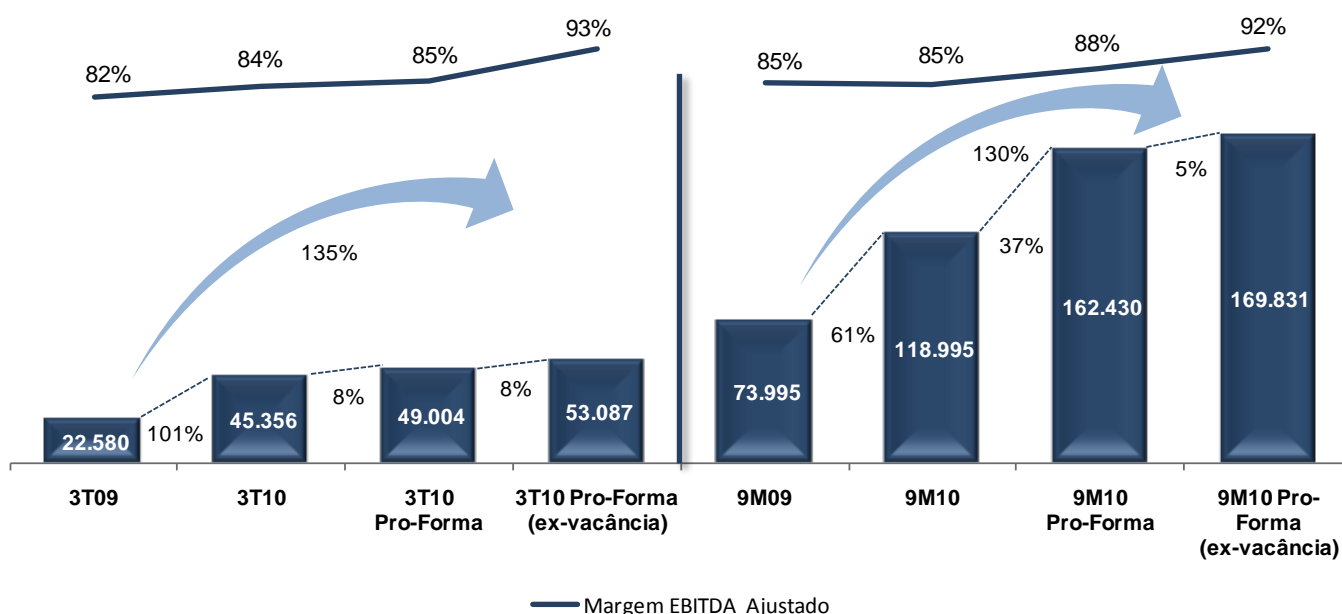
EBITDA Ajustado

Registramos um crescimento no EBITDA ajustado de 61%, no período de 9M10, passando de R\$ 74,0 milhões no 9M09 para R\$ 119,0 milhões no 9M10. Além disso, obtivemos margem EBITDA ajustado de 85% ao final do 9M10. Os ajustes feitos ao EBITDA ajustado foram: (i) a exclusão de custos decorrentes do programa de opções da Companhia no valor de R\$ 0,6 milhões; e (ii) a provisão de bônus no valor de R\$ 3,4 milhão.

Nosso EBITDA ajustado *pro-forma* totalizou R\$ 162,4 milhões, um acréscimo de 37% em relação ao EBITDA ajustado do 9M10, e 120% acima do 9M09. Para estimar o EBITDA ajustado *pro-forma*, fora considerado que as despesas operacionais do 9M10 permaneceriam iguais, uma vez que não incorreríamos mais despesas operacionais com a adição de tais imóveis no portfólio. No 3T10, nossa margem EBITDA ajustada *pro-forma* foi de 85%, 1% acima da margem de 84% demonstrada no período, em virtude do ganho de escala com as aquisições recentes.

Com a intenção de ilustrar o efeito nas operações da BR Properties, analisamos também um cenário *pro-forma* no qual nosso portfólio apresenta uma taxa de vacância de 0%, e como isto afetaria nossa geração de caixa e nossas margens. Ao observar os resultados de tal cenário, vemos que as margens EBITDA do 3T10 e 9M10 alcançam níveis de 93% e 92%, respectivamente.

Evolução do EBITDA Ajustado (R\$ mil)

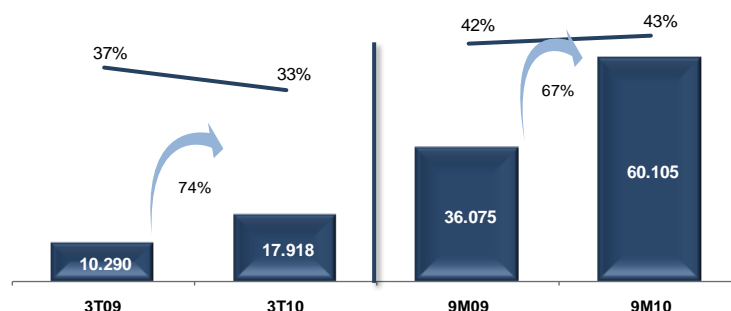


FFO

Registramos um FFO de R\$ 17,9 milhões no 3T10, que corresponde a um aumento de 74%, em relação ao 3T09, em que nosso FFO foi de R\$ 10,3 milhões.

No acumulado do período, obtivemos um aumento na nossa margem FFO, de 42% em 9M09 para 43% em 9M10

Evolução do FFO (R\$ mil)





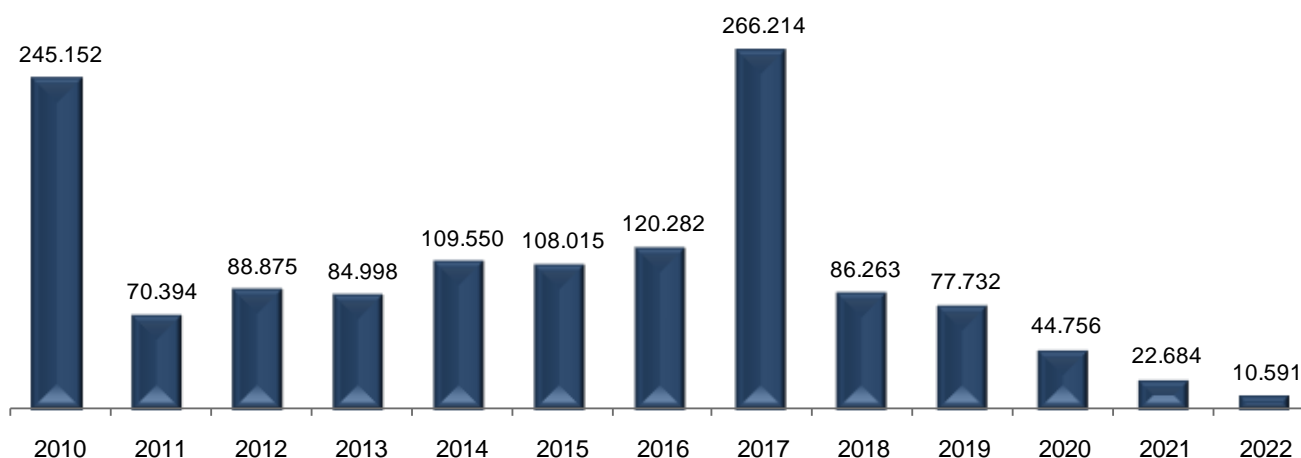
Endividamento e Disponibilidades

Nosso endividamento bruto, representado por empréstimos e financiamentos tomados para a aquisição de nossos imóveis, totalizou R\$ 1.335,6 milhões ao final do 3T10, um aumento de R\$ 439,4 milhões comparado com a posição ao final de 2T10. No mesmo período, nossa dívida líquida aumentou R\$ 331,8 milhões, explicada principalmente pelos dispêndios de caixa utilizados na aquisição de novos imóveis, e pelos novos empréstimos contratados para aquisições efetuadas ao decorrer de 2010.

Endividamento Líquido	3T10	2T10
Disponibilidades	538.573	396.393
Empréstimos e Financiamentos	1.335.555	896.204
Obrigações por Aquisição de Propriedades para Investimento	93.294	58.621
Dívida Líquida	890.276	558.432
Dívida Líquida / EBITDA Ajustado Anualizado	4,9x	3,7x
EBITDA Ajustado / Despesa Financeira Líquida	2,0x	3,5x
Duração média (anos)	5,5	5,5

A variação do nosso endividamento é essencialmente explicada pela tomada de novas dívidas, referentes às aquisições dos imóveis Brazilian Business Park, Torre Nações Unidas e DP Louveira 8, 9. No período, tomamos uma dívida de curto prazo totalizando R\$ 240,0 milhões para a aquisição do Ventura Corporate Towers II. Vale ressaltar que esta dívida será integralmente paga utilizando o caixa da Companhia até o final de 2010.

Cronograma de Amortização do Principal (R\$ mil)



Disponibilidades

Nossas disponibilidades totalizavam R\$ 538,6 milhões no final do trimestre, um aumento de R\$ 142,2 milhões comparado a 2T10. Ao término do 3T10, a rentabilidade média das nossas aplicações está em 100,7 % do CDI.

Disponibilidades	3T10	2T10
Disponibilidades	538.573	396.393
Remuneração de aplicação média (% CDI)	97,3%	100,7%



Bônus Perpétuo

Em outubro de 2010, realizamos a emissão de títulos de dívida corporativa no exterior, no valor total de US\$ 200 milhões que pagarão juros de 9% ao ano trimestralmente. O bônus é perpétuo e, portanto, não terá prazo de vencimento, podendo, entretanto, ser resgatado antecipadamente a critério da Companhia, a partir do 5º ano de sua vigência.

Os recursos provenientes da emissão do bônus serão utilizados para o contínuo desenvolvimento dos nossos negócios, sem a diluição do capital social dos acionistas atuais através de uma nova oferta de ações.

O principal motivo pela emissão internacional foi a disponibilidade de uma base maior de investidores, bem como a captação de recursos a custos inferiores aos oferecidos no mercado local. Com esta operação, foi possível também alongar o nosso perfil de dívida, reduzindo assim riscos inerentes a estruturas de capital com uma duração pequena, bem como a diminuição do custo médio da dívida de longo prazo.

Posteriormente, assinamos contratos de hedge cambial, de forma a mitigar a exposição frente a variação cambial, fixando o cupom a ser pago por 5 anos em moeda local, atrelado à variação do CDI. Apesar da operação de hedge fixar somente o cupom, podendo haver volatilidade no saldo da dívida, o efeito no fluxo de caixa é nulo, uma vez que a dívida não tem prazo de vencimento.

Mitigação do Risco Cambial



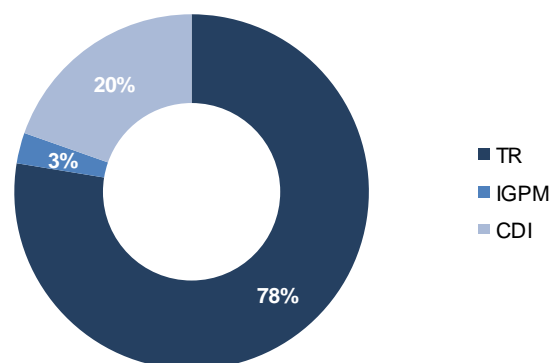


Empréstimos e Financiamentos

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

Aproximadamente 78% 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 outras alternativas de mercado. Considerando o bônus perpétuo, nossa dívida em TR representaria 62% de nossa dívida total.

Índices de Reajuste da Dívida



Financiamento para Aquisição	Instituição	Índice	Cupom	Prazo	Vencimento	Saldo em 3T10	Saldo em 2T10
Icomap	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	8,84%	120 meses	16/04/17	11.036	11.129
Itapevi	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	29.670	30.129
Piraporinha	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	11.411	11.588
Jundiaí	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	45.304	46.005
Alphaville	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	19.970	20.279
Panamérica Park	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	25/05/17	41.503	41.822
Plaza Centenário	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	25/05/17	5.457	5.548
Henrique Schaumann	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/10/17	29.660	29.784
Bolsa RJ	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	11.762	11.990
Generali	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	10.559	10.764
Glória	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/07/17	22.712	22.921
Joaquim Floriano	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	9.241	9.293
Paulista Park	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	2.063	2.070
Paulista Plaza	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	7.947	7.972
Isabela	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	2.392	2.406
Olympic	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	4.187	4.200
Midas	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	3.014	3.031
Network	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	709	713
Number One	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	1.868	1.874
Berrini	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	1.143	1.149
Celebration	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	17.789	17.890
Athenas	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	14.088	14.188
Raja Hills	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	13.973	14.085
Ed. Comercial Indaiatuba	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	26.279	26.491
Sylvio Fraga	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	16.763	16.898
MV9	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	22.596	22.778
Galpão Industrial Paraná	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	17.404	16.959
Jandira I & II	Itaú BBA/ Unibanco	CDI	1,28%	120 meses	17/08/17	34.016	34.466
Ed. Vargas	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/09/17	12.487	12.834
São Pedro	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/09/17	10.396	10.515
São José & Santo Antônio	Brazilian Finance	IGPM	6,00%	120 meses	17/01/18	26.373	26.288
Souza Aranha	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	155 meses	17/01/21	4.221	8.533
Cond. Ind. São José dos Campos	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/01/18	26.210	26.851
Cond. Ind. Itapevi	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	08/04/18	12.334	12.499
DP Louveira I & II	Santander	TR	10,50%	116 meses	04/08/19	112.039	127.549
Galpão Ind. Sorocaba	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	156 meses	04/09/21	8.841	8.932
BBP	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,00%	144 meses	07/07/22	81.326	-
CD Castelo	Bradesco	TR	11,00%	99 meses	27/02/18	37.506	38.259
TNU	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,00%	144 meses	07/07/22	63.640	-
Alexandre Dumas	Santander	TR	10,50%	120 meses	05/03/20	15.723	15.934
DP Araucária	Santander	TR	10,50%	120 meses	13/04/20	39.458	39.970
Ouvidor 107	Bradesco	TR	10,50%	120 meses	12/05/20	19.754	19.998
DP Louveira 3, 4, 5, 6	Santander	TR	10,00%	120 meses	13/06/20	108.218	109.618
DP Louveira 8, 9	Bradesco	TR	10,50%	120 meses	12/09/20	94.369	-
Ventura Corporate Towers II *	Itaú BBA	CDI	2,00%	90 dias	12/11/10	228.142	-
Total						1.335.555	896.204

* dívida será integralmente paga utilizando o caixa da Companhia até o final de 2010



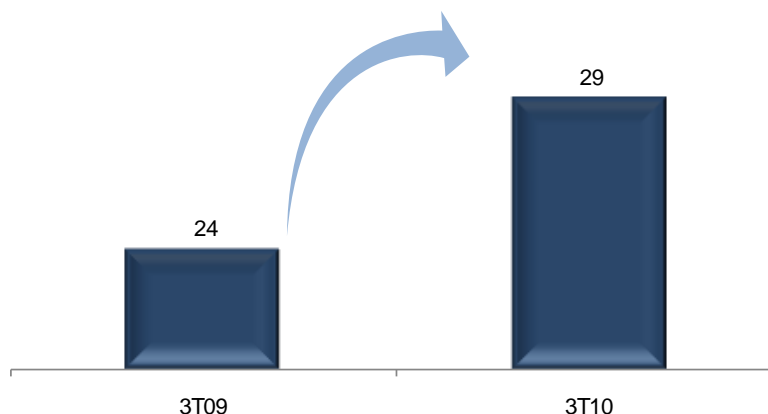
INDICADORES OPERACIONAIS

Administração de Propriedades

Consideramos fundamental para a nossa operação a administração pró-ativa dos imóveis que detemos em nosso portfólio. Através da BRPR A Administradora de Ativos Imobiliários Ltda., subsidiária integralmente detida pela BR Properties, focamos na valorização dos ativos, na redução de custos de operação e na exploração de rendas acessórias, tais como receitas de estacionamento e prestação de serviços aos locatários. A redução do valor de custos de ocupação é de grande importância, na medida em que possibilita, mesmo que de forma indireta, o aumento do valor do aluguel sem aumentar o custo de ocupação total para os nossos locatários. A gestão ativa possibilita ainda reconhecer quando o imóvel atingiu sua maturidade em termos de valorização e proporcionar a adoção de estratégias de reposicionamento da carteira. Além de melhorias à infra-estrutura dos imóveis, buscamos manter um relacionamento ativo com todos os nossos locatários, com o objetivo de identificar oportunidades de expansão e possíveis re-locações, mantendo baixas taxas de Vacância Financeira e aumentar o potencial de receita com os clientes existentes.

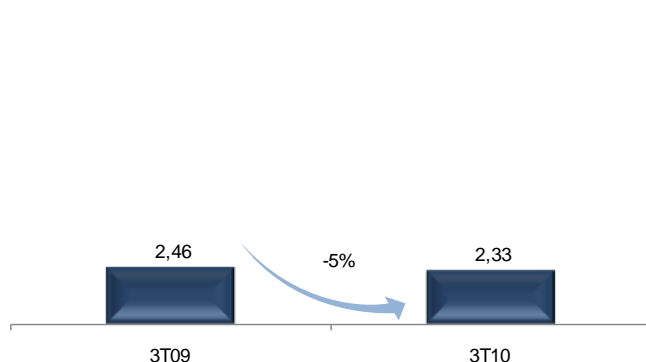
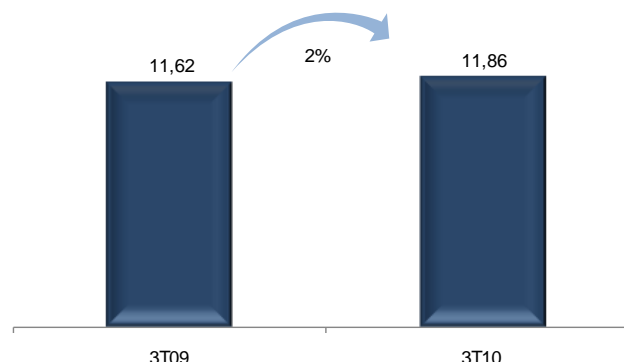
Propriedades Administradas

Houve um aumento no número de propriedades administradas pela BR Properties. Entre os períodos do 3T09 e 3T10, cinco novos edifícios passaram a ser administrados por nossa subsidiária BRPR A, passando o total sob administração de 24 para 29.



Custos de Operação

Em 3T10, continuamos observando uma redução nos custos de operação para nossos galpões administrados, ainda em decorrência da eficiência operacional que conseguimos implementar através de nossa administração proativa. O aumento no custo médio dos nossos escritórios administrados deve-se aos efeitos da incidência de maiores custos associados à mão de obra.

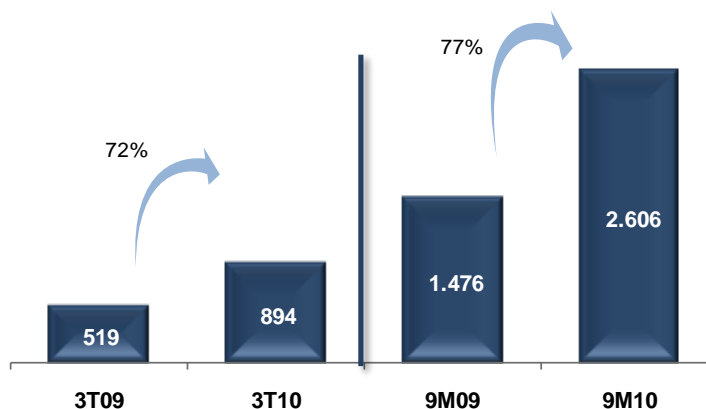
Custos de Operação
Galpões Administrados (R\$ / m²)Custos de Operação
Escritórios Administrados (R\$ / m²)



Receitas BRPR A

Ao término do 3T10, a BRPR A obteve receita de R\$ 894 mil, ou 1,5% da receita bruta consolidada obtida pela BR Properties. O resultado representou um aumento de 72% em relação ao mesmo período do ano anterior, no qual a receita da BRPR A foi de R\$ 519 mil.

Evolução Receita BRPR A (R\$ mil)

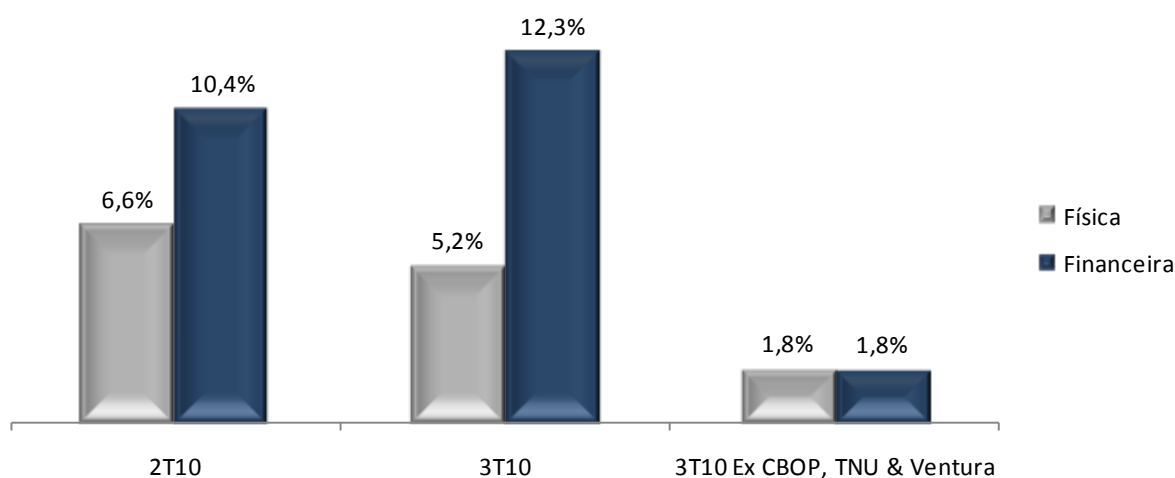


Vacância do Portfólio

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

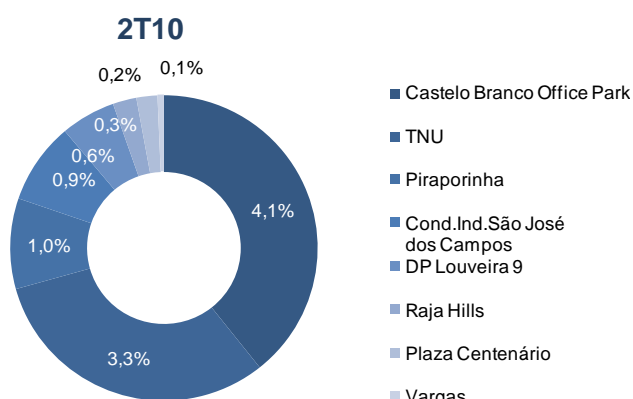
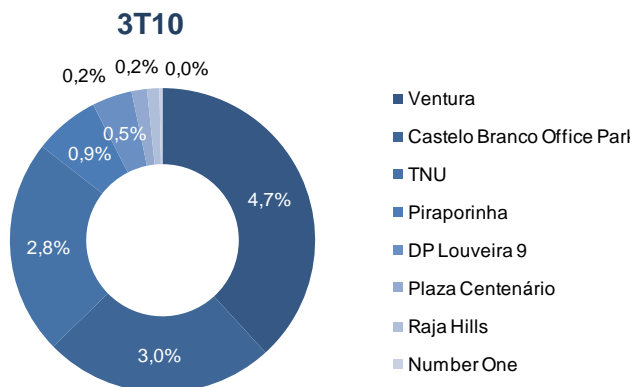
Ao final do 3T10, nossa vacância financeira encontrava-se em 12,3%, um acréscimo de 2% acima do término do trimestre anterior, gerado principalmente pela aquisição do Ventura Towers II, que estava 50% vago. Para este cálculo, não foram levadas em consideração as áreas vagas do RB 115 e Ed. Manchete, pois estes imóveis encontram-se em processo de retrofit, ainda não concluído e portanto não tem condição de ocupação.

Evolução da Vacância





Composição da vacância atual

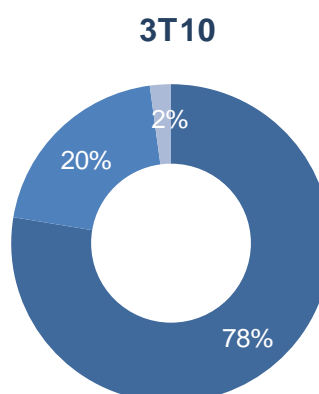
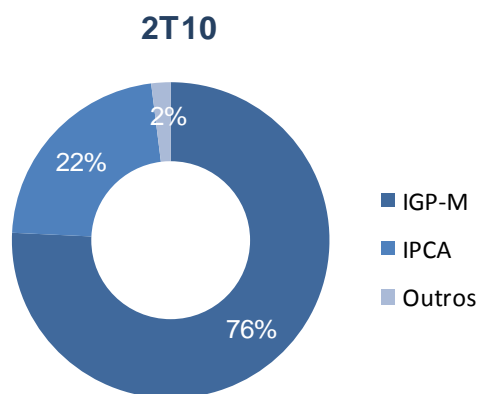


Ao término do 3T10, a maior parte de nossa vacância financeira estava localizada nos imóveis Torre Nações Unidas (TNU), CBOP – Ed. Jacarandá e Ventura II, todos edifícios de escritório adquiridos em 2010. O TNU está atualmente na parte final do processo de *retrofit* e atualização de suas instalações, e se encontra 55% locado. O CBOP – Ed. Jacarandá encontra-se 55% locado, e está atualmente em processo de locação de suas áreas vagas, a cargo do vendedor. Vale ressaltar que o pagamento da parcela remanescente da aquisição pela BR Properties está condicionado à locação de pelo menos 80% da área total do edifício. Por último, o Ventura II foi adquirido em agosto deste ano, e já encontra-se 50% locado para o BNDES e British Gas. Acreditamos que devido à qualidade das edificações, escassez de áreas para locação e localização privilegiada, os edifícios estarão inteiramente locados até o 1º trimestre de 2011. Ao excluir tais imóveis da nossa base, a vacância do portfólio cai para menos de 2%.

Locações

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

Índices de Reajuste de Aluguéis

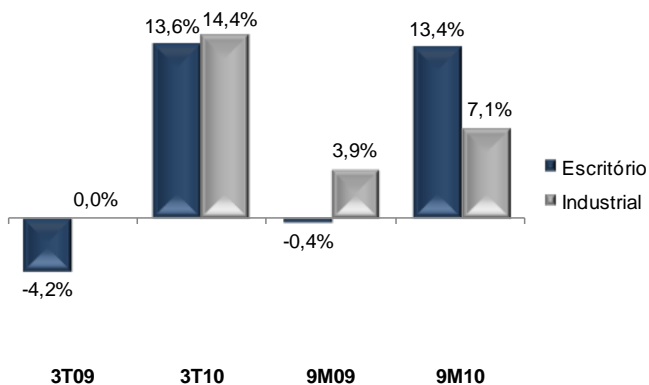




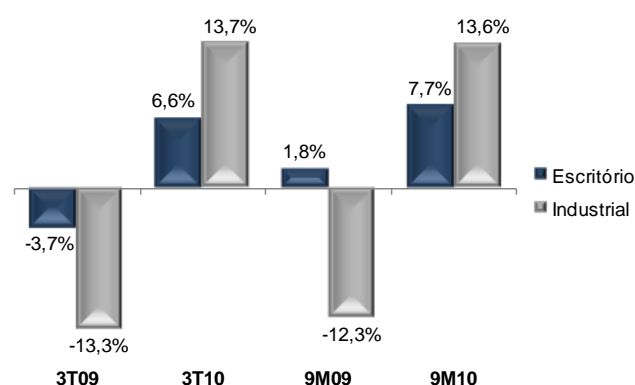
Leasing Spread

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

Revisões



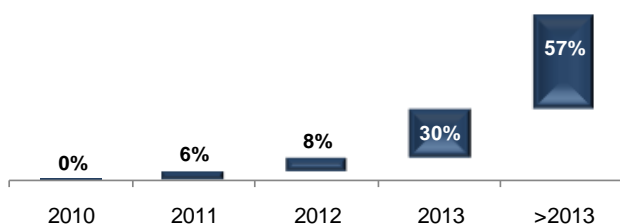
Novas Locações



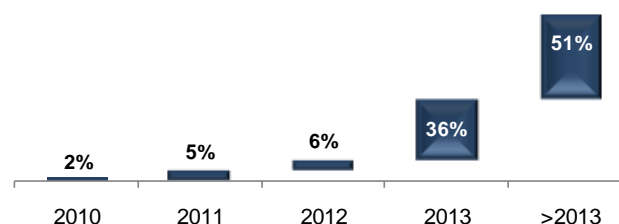
Leasing Spread	3T10	3T09	var %	9M10	9M09	var %
Leasing Spread (Revisões) - Escritórios	13,6%	-4,2%	n/a	13,4%	-0,4%	n/a
Leasing Spread (Revisões) - Galpões	14,4%	0,0%	n/a	7,1%	3,9%	82,5%
Área Revisões - Escritórios (m²)	2.545	6.362	-60,0%	3.490	8.823	-60,4%
Área Revisões - Galpões (m²)	1.107	1.612	-31,3%	17.899	4.964	260,6%
Leasing Spread (Novas Locações) - Escritórios	6,6%	-3,7%	n/a	7,7%	1,8%	n/a
Leasing Spread (Novas Locações) - Galpões	13,7%	-13,3%	n/a	13,6%	-12,3%	n/a
Área Novas Locações - Escritórios (m²)	7.330	2.903	152,5%	24.955	12.584	98,3%
Área Novas Locações - Galpões (m²)	19.752	9.054	118,2%	26.919	10.814	148,9%

Cronograma de Vencimento dos Contratos de Locação

Receita (%)

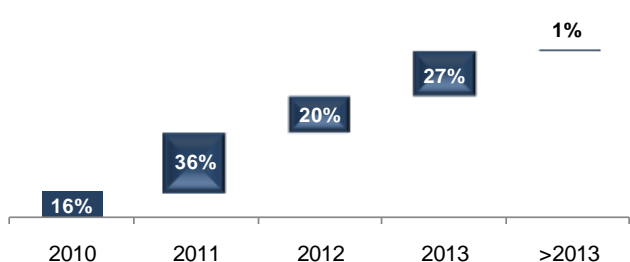


Área Bruta Locável (%)

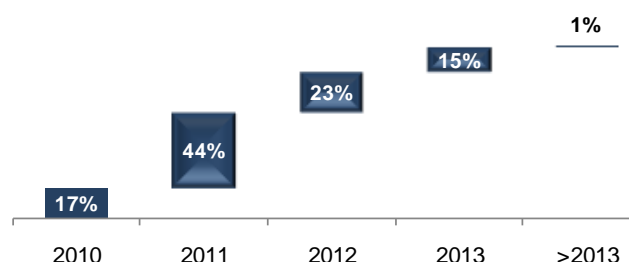


Cronograma de Revisional a cada 3 anos de aniversário dos contratos de locação

Receita (%)



Área Bruta Locável (%)



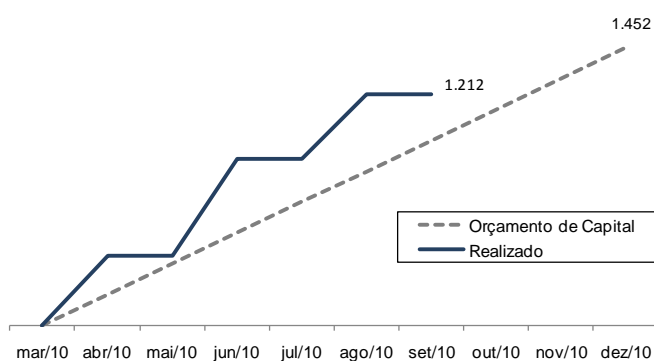


CRONOGRAMA DE AQUISIÇÕES

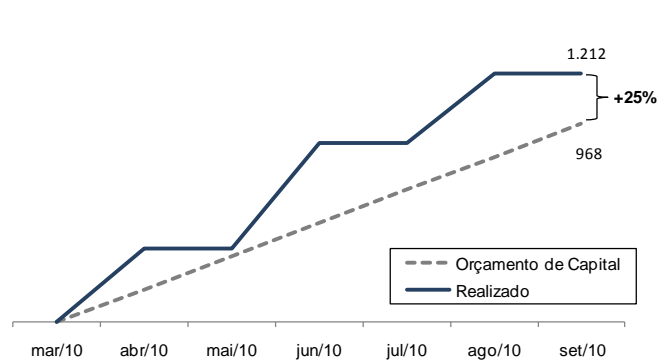
Pretendemos manter o forte ritmo de crescimento do nosso portfólio já demonstrado em 2010, aproveitando o cenário favorável da economia brasileira, e principalmente, o fragmentado setor de imóveis comerciais do país. Para isso contamos com uma área especializada em investimentos, que tem como atribuição única e primordial a prospecção, análise e aquisição de novas propriedades, permitindo dedicação integral à identificação e avaliação de oportunidades de investimentos. Desde o início da Companhia, não houve envolvimento de corretores imobiliários em 76% das aquisições efetuadas pela Companhia.

Com a aquisição do Ventura Corporate Towers II, a BR Properties já investiu R\$ 1,2 bilhão, ou 84%, do valor total de aquisições previstas no orçamento de capital que foi aprovado na última Assembléia Geral de Acionistas da Companhia, no dia 23 de abril de 2010. Vale lembrar que atualmente estamos 25% acima da nossa meta de aquisições estabelecida para os recursos do IPO em 2010, o que demonstra nossa agilidade de negociação e fechamento de transações, bem como nossa capacidade de aplicação de capital na ampliação do nosso portfólio em condições atrativas.

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



Aquisições Pós IPO (R\$ milhões)



O gráfico abaixo apresenta a evolução de crescimento de nosso portfólio em termos de ABL. Com a aquisição do Ventura Corporate Towers II, a BR Properties se consolida cada vez mais no mercado como a principal empresa de imóveis comerciais do país, com mais de 1,0 milhão de m² ABL.

Expansão da Área do Portfólio





NOSSO PORTFÓLIO

Atualmente possuímos 62 imóveis, localizados principalmente nas regiões metropolitanas de São Paulo, Rio de Janeiro, Curitiba e Belo Horizonte, que em conjunto, totalizam 1.104.636 m². Nosso portfólio é bastante diversificado em termos de localização e perfil do usuário, o que acreditamos mitigar os riscos operacionais e financeiros aos quais estamos expostos. Pretendemos expandir nossas atividades com a contínua diversificação de nosso portfólio de imóveis e com a aquisição e/ou incorporação de imóveis com características compatíveis com nossas metas de rentabilidade.

Propriedade	Tipo	Cidade	Estado	Data Aquisição	# de Imóveis	ABL (m ²)	Participação
Plaza Centenário	Escritório	Curitiba	PR	25/05/07	1	3.366	100%
Panamérica Park	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	4	18.667	100%
Glória	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	17/07/07	1	7.843	100%
Alphaville	Escritório	Barueri	SP	31/07/07	1	9.292	100%
Bolsa RJ	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	27/08/07	1	3.224	21%
Athenas	Escritório	São Paulo	SP	31/08/07	1	6.230	92%
Berrini	Escritório	São Paulo	SP	31/08/07	1	331	4%
Isabela Plaza	Escritório	São Paulo	SP	31/08/07	1	473	9%
Joaquim Floriano	Escritório	São Paulo	SP	31/08/07	1	2.728	73%
Midas	Escritório	São Paulo	SP	31/08/07	1	1.200	23%
Network Empresarial	Escritório	São Paulo	SP	31/08/07	1	231	4%
Number One	Escritório	São Paulo	SP	31/08/07	1	717	24%
Olympic Tower	Escritório	São Paulo	SP	31/08/07	1	1.795	33%
Paulista Park	Escritório	São Paulo	SP	31/08/07	1	784	25%
Paulista Plaza	Escritório	São Paulo	SP	31/08/07	1	2.577	34%
Celebration	Escritório	São Paulo	SP	03/09/07	1	5.590	100%
Icomap	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	12/09/07	1	8.695	100%
São Pedro	Escritório	São Paulo	SP	28/09/07	1	3.575	100%
Vargas	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	28/09/07	1	11.413	100%
Henrique Schaumann	Escritório	São Paulo	SP	14/11/07	1	14.125	100%
Raja Hills	Escritório	Belo Horizonte	MG	20/12/07	1	7.166	70%
MV9	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	20/12/07	1	12.300	100%
Ed. Comercial Indaiatuba	Escritório	Indaiatuba	SP	20/12/07	1	11.335	100%
Sylvio Fraga	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	20/12/07	1	2.153	85%
Sto Antônio	Escritório	São Paulo	SP	17/01/08	1	4.448	100%
São José	Escritório	São Paulo	SP	17/01/08	1	4.997	100%
Souza Aranha	Escritório	São Paulo	SP	31/01/08	1	2.091	100%
Alexandre Dumas	Escritório	São Paulo	SP	03/12/09	1	6.889	100%
Ouvidor 107	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	10/12/09	1	6.284	100%
TNU	Escritório	São Paulo	SP	16/03/10	1	25.555	100%
CBOP - Ed. Jacarandá	Escritório	Barueri	SP	12/04/10	1	31.954	100%
RB 115	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	02/06/10	1	11.345	90%
Manchete	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	30/06/10	1	26.439	100%
Ventura Towers II	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	12/08/10	1	21.493	41%
Sub-total Escritório					37	277.303	
BP Jundiá	Industrial	Jundiá	SP	31/07/07	1	53.343	100%
BP Itapeví	Industrial	Itapeví	SP	31/07/07	1	33.526	100%
Jandira I (Vetco)	Industrial	Barueri	SP	31/07/07	1	16.314	100%
Jandira II (Interfile)	Industrial	Barueri	SP	31/07/07	1	17.990	100%
Galpão Ind. Paraná (Coveright)	Industrial	São José dos Pinhais	PR	20/12/07	1	7.748	100%
Galpão Ind. Araucária (Interbox)	Industrial	Araucaria	PR	31/01/08	1	6.462	100%
Cond. Ind. SJC	Industrial	São José dos Campos	SP	18/02/08	1	73.382	100%
Galpão Itapeví (Trisoft)	Industrial	Itapeví	SP	08/05/08	1	15.500	100%
Galpão Sorocaba (Tecsis)	Industrial	Sorocaba	SP	04/08/08	1	14.797	100%
CD Castelo	Industrial	Itapeví	SP	02/10/09	1	49.659	100%
DP Louveira I (Unilever)	Industrial	Louveira	SP	30/12/09	1	138.095	100%
DP Louveira II (K&G)	Industrial	Louveira	SP	30/12/09	1	6.503	100%
DP Araucária	Industrial	Araucaria	PR	22/01/10	1	42.697	100%
Brazilian Business Park	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	5	59.182	100%
DP Louveira 3, 4, 5/6	Industrial	Louveira	SP	20/04/10	4	106.306	100%
DP Louveira 8 e 9	Industrial	Louveira	SP	17/06/10	2	88.643	100%
Sub-total Industrial					24	730.148	
Piraporinha	Outros	São Bernardo do Campo	SP	31/07/07	1	7.184	100%
Sub-total Outros					1	7.184	
Total					62	1.014.636	



PROJETOS EM RETROFIT

Atualmente, possuímos 2 imóveis em “retrofit”, que uma vez completos, adicionarão mais 38 mil m² de escritório ao portfólio. Vale ressaltar que estruturamos as aquisições de tais imóveis com pagamentos que dependem da entrega de certas fases dos projetos, mitigando-nos de qualquer risco de execução das obras.

Edifício RB 115

Adquirido em junho de 2010, o edifício RB 115 encontra-se em processo final de um retrofit completo de suas instalações internas e fachada. O imóvel terá 11.345m² de ABL depois de entregue, e 20 andares. Já iniciamos o processo de pré-locação do imóvel, que será um dos únicos empreendimentos entregues no Centro do Rio de Janeiro, onde temos nossa maior presença, e onde as taxas de vacância estão em níveis historicamente baixos. A região também dispõe a melhor infra-estrutura de transporte público e serviços da cidade, além de grande concentração de escritórios e sua proximidade ao aeroporto Santos Dumont. Estimamos que o imóvel será entregue até o final de 2010.



Edifício Manchete



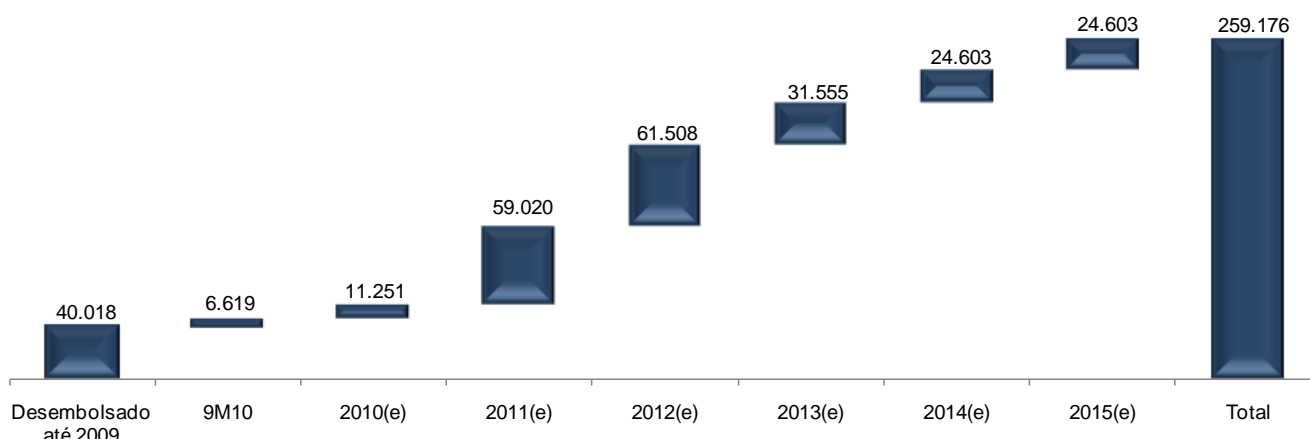
A completa revitalização do Edifício Manchete, que está desocupado desde 2000, proporcionará a reinserção de um marco da arquitetura do Rio de Janeiro na vida econômica da cidade. A propriedade está localizada em frente à praia do Flamengo, com fácil acesso ao centro da cidade e ao aeroporto Santos Dumont. A execução de todos os projetos de restauro respeitará fielmente a concepção original de Oscar Niemeyer – autor do projeto original. O edifício terá uma ABL de 26.439 m², além de um auditório, e um edifício garagem. Ao final das obras de *retrofit*, poderá ser ocupado como sede corporativa de uma única grande empresa ou por múltiplos locatários, já que seus espaços internos são flexíveis. Estimamos que o imóvel será entregue no 3T11.



PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

Nosso portfólio possui atualmente 4 projetos “greenfield”, dos quais 3 são edifícios de escritórios localizados na cidade de São Paulo e um condomínio industrial localizado em São José dos Campos/SP, que em conjunto, adicionarão 148 mil m² de ABL ao nosso portfólio. Ao todo, a BR Properties terá investido aproximadamente R\$ 57,9 milhões nestes projetos até o final de 2010. A BR Properties conta com co-investidores em 50% dos projetos Cidade Jardim, Souza Aranha e Panamérica Park II.

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



Projetos	Tipo	Cidade/Estado	Região	ABL (m ²)	Aluguel Previsto (R\$/m ²)	Investimento Realizado (%)	Entrega
Cidade Jardim	Escritório AAA	São Paulo / SP	Jardins	6.792	R\$ 125,00	50%	jun-12
Panamérica Park II	Escritório	São Paulo / SP	Marginal	14.502	R\$ 48,00	20%	jun-12
Souza Aranha	Escritório	São Paulo / SP	Marginal	2.019	R\$ 57,00	19%	dez-12
Tech Park SJC	Galpão	São José dos Campos / SP	Rodovia Dutra	125.000	R\$ 13,00	2%	n/d*

* entrega será feita em diversas fases

Edifício Cidade Jardim

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





Condomínio Panamérica Park II

O Condomínio Panamérica Park II será desenvolvido em um terreno na região da Marginal do Rio Pinheiros e sua entrega está prevista para o segundo trimestre de 2012. O desenvolvimento é uma expansão do condomínio de escritórios situado ao lado, do qual a BR Properties detém 4 dos 9 prédios existentes, o que possibilitará o compartilhamento da infraestrutura já instalada no local, gerando reduções nos custos de ocupação para o locatário.



Edifício Souza Aranha



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

Tech Park - São José dos Campos

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





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 de administração de condomínios integralmente detida pela BR Properties S/A. Atualmente administra 29 imóveis do portfólio da Companhia

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

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

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

EBITDA Ajustado: ajustes feitos ao número do EBITDA do 3T10, de forma a excluir R\$ 0,2 milhões referentes às despesas do Plano de Opções de compra de Ações da Companhia, além de R\$ 1,1 milhões em provisão de bônus de funcionários e administradores no trimestre. Os ajustes feitos ao EBITDA 9M10 foram R\$ 0,6 milhões e R\$ 3,4 milhões pelos custos descritos acima, respectivamente

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

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

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

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

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

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



DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO DO EXERCÍCIO - DRE

DRE	3T10	3T09	var %	9M10	9M09	var %
Receita Bruta de Vendas e Serviços	58.462	30.579	91%	153.897	96.508	59%
Receita de Locação	57.568	30.060	92%	143.499	90.530	59%
Escritórios	23.458	20.341	15%	62.936	61.524	2%
Industrial	34.056	9.507	258%	80.352	28.262	184%
Varejo	54	212	-75%	211	743	-72%
Receita de Venda de Propriedades	-	-	0%	7.792	4.502	73%
Receita de Serviços	894	519	72%	2.606	1.476	77%
Deduções da Receita Bruta	(4.774)	(2.963)	61%	(13.720)	(9.622)	43%
Impostos (PIS/Cofins e ISS)	(4.576)	(2.499)	83%	(12.795)	(7.969)	61%
Abatimentos	(198)	(464)	-57%	(925)	(1.653)	-44%
Receita Líquida	53.688	27.616	94%	140.177	86.886	61%
Custo de Bens*	(7.481)	(4.059)	84%	(18.604)	(12.292)	51%
Resultado Bruto	46.207	23.557	96%	121.573	74.594	63%
Despesas Gerais e Administrativas	(9.680)	(6.019)	61%	(25.226)	(15.974)	58%
Pessoal	(2.094)	(2.847)	-26%	(10.032)	(7.847)	28%
Administrativas	(1.167)	(562)	108%	(4.094)	(3.449)	19%
Comerciais	(2.336)	(1.742)	34%	(3.699)	(2.981)	24%
Vacância	(4.083)	(868)	370%	(7.401)	(1.697)	336%
Resultado Financeiro	(22.728)	(10.985)	107%	(47.949)	(32.752)	46%
Receitas	22.624	3.341	577%	40.315	12.077	234%
Despesas	(45.352)	(14.326)	217%	(88.264)	(44.829)	97%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	922	488	89%	2.924	488	499%
Resultado Operacional	14.721	7.041	109%	51.322	26.356	95%
Resultado Não Operacional	-	-	0%	-	-	0%
Resultado Antes de Tributação	14.721	7.041	109%	51.322	26.356	95%
Provisão para IR e CSLL	(4.582)	(1.017)	351%	(10.402)	(3.251)	220%
Impostos Diferidos	298	207	44%	581	678	-14%
Lucro/ Prejuízo do Período	10.437	6.231	67%	41.501	23.783	74%
EBITDA Ajustado	45.356	22.580	101%	118.995	73.995	61%
Margem EBITDA Ajustado	84%	82%		85%	85%	
FFO	17.918	10.290	74%	60.105	36.075	67%
Margem FFO	33%	37%		43%	42%	

* Composto majoritariamente por depreciação



BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO	30/9/2010	30/6/2010	var %
Ativo Circulante	759.815	597.763	27%
Caixa e Equivalentes de Caixa	538.573	396.393	36%
Aluguéis a Receber	34.629	35.937	-4%
Impostos a Compensar / Recuperar	13.140	10.690	23%
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	163.891	148.674	10%
Despesas Antecipadas	7.881	4.619	71%
Outros Valores a Receber	1.701	1.450	17%
Ativo Não Circulante	2.442.351	2.104.664	16%
Depósitos Judiciais	93	93	0%
Investimentos - Ágio	116.630	116.630	0%
Imobilizado de uso	1.042	937	11%
Propriedades para Investimento	2.324.586	1.987.004	17%
Edificações	1.846.096	1.504.065	23%
Terrenos	501.008	503.056	0%
Construções em Andamento	40.435	34.580	17%
(-) Depreciação Acumulada	(62.953)	(54.697)	15%
Ativo Total	3.202.166	2.702.427	18%
PASSIVO	30/9/2010	30/6/2010	var %
Passivo Circulante	488.702	188.554	159%
Empréstimos e Financiamentos	361.719	111.721	224%
Fornecedores	1.795	1.817	-1%
Obrigações por Aquisição de Propriedades para Investimento	93.294	58.621	59%
Salários e Contribuições	1.171	1.076	9%
Tributos e Contribuições a Recolher	2.239	2.229	0%
Provisões	11.023	6.850	61%
Derivativos	15.807	131	11966%
Outras Contas a Pagar	1.654	6.109	-73%
Passivo Não Circulante	1.020.253	831.090	23%
Empréstimos e Financiamentos	973.836	784.484	24%
Provisão de IR/CSLL Diferidos	46.417	46.606	0%
Patrimônio Líquido	1.693.211	1.682.783	1%
Capital Social Realizado	1.569.033	1.568.859	0%
(-) Despesas com Emissão de Ações	(25.688)	(25.305)	2%
Reservas de Capital	4.093	3.894	5%
Reservas de Reavaliação	90.100	90.467	0%
Reservas de Lucros	55.673	44.868	24%
Passivo Total	3.202.166	2.702.427	18%



FLUXO DE CAIXA

Fluxo de Caixa - Consolidado	3T10	3T09
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	10.437	6.231
Ajuste para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa gerado pelas atividades operacionais	30.363	18.089
Depreciação	7.529	4.108
Juros e variações monetárias de empréstimos e financiamentos	22.635	13.797
Plano de opção de compra de ações	199	184
Redução (aumento) dos ativos	(16.098)	841
Contas a receber de clientes	1.327	94
Impostos a recuperar	(2.450)	109
Adiantamento para aquisição de imóveis	(15.217)	-
Imóveis disponíveis à venda	-	-
Outros ativos	242	638
Aumento (redução) dos passivos	34.612	(2.148)
Provisão para gratificação a empregados e administradores	1.149	750
Obrigações por Aquisição de Propriedades para Investimento	34.673	134
Outros passivos	(1.210)	(3.032)
Caixa líquido gerado (utilizado) nas atividades operacionais	59.314	23.013
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de propriedades para Investimento	(354.523)	(4.273)
(-) Obrigações por aquisição de Propriedades para Investimento	-	-
Investimentos em controladas	-	-
Recebimento na venda de Propriedades para Investimento	5.137	-
Aplicações no Imobilizado	-	-
Outros	-	-
Caixa líquido gerado (utilizado) nas atividades de investimento	(349.386)	(4.273)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Aumento de capital social	175	888
Tomada de empréstimos e financiamentos	478.000	-
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(45.540)	(19.782)
Custo de Emissão de Ações	(383)	-
Caixa líquido gerado (utilizado) nas atividades de financiamento	432.252	(18.894)
Fluxo de caixa gerado (utilizado) no período	142.180	(154)
Disponibilidades		
No início do exercício	396.393	137.419
No final do exercício	538.573	137.265