

BRProperties

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T13

Relações com Investidores

Pedro Daltro | CFO e DRI

Marcos Haertel | Gerente de RI

Gabriel Barcelos | Analista de RI

ri@brpr.com.br

t: (55 11) 3201-1000

f: (55 11) 3201-1001

Teleconferência de Resultado

Português

5 de novembro de 2013

10h00 horas (Brasília)

Tel: (55 11) 2188-0155

Replay: (55 11) 2188-0155

Inglês

5 de novembro de 2013

12h00 horas (Brasília)

Tel: NY: 1 646 843 6054

Tel: (55 11) 2188-0155

Replay: (55 11) 2188-0155



ÍNDICE

Destaques do 3T13.....	3
Tabela de Destaques	4
Indicadores Financeiros	5
Receita Bruta.....	5
Receita Líquida.....	5
Depreciação	6
Despesas Gerais e Administrativas	6
Despesas de Vacância	7
EBITDA Ajustado e EBITDA	7
Resultado Financeiro Líquido	9
Outras Receitas / (Despesas) Operacionais	9
Lucro Líquido.....	9
FFO Ajustado	10
Endividamento e Disponibilidades	11
Tabela de Empréstimos.....	13
Taxa de Juros.....	14
Indicadores Operacionais.....	15
Administração de Propriedades	15
Locações	16
Vacância do Portfólio.....	18
Inadimplência	19
Portfólio.....	20
Portfólio <i>Build-to-Suit</i>	21
Aluguel Médio / m ² / Segmento... ..	22
Reciclagem do Portfólio	24
Projetos em Desenvolvimento.....	25
Mercado de Capitais	28
Demonstrações de Resultado do Exercício.....	29
Balanco Patrimonial	30
Fluxo de Caixa	31

**BR PROPERTIES REALIZA VENDAS NO VALOR
DE R\$482,1 MILHÕES, COM CAP RATE MÉDIO DE 8,5%,
E VACÂNCIA FINANCEIRA CAI 106 PONTOS BASE EM OUTUBRO**

São Paulo, 5 de novembro de 2013 – 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 3T13. Atualmente, a BR Properties possui 120 imóveis comerciais que totalizam 2.186 mil m² de área bruta locável (ABL), dos quais 5 são projetos de desenvolvimento e 6 são terrenos que correspondem a 247 mil m² de ABL. A Companhia também administra propriedades 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 3T13 E EVENTOS SUBSEQUENTES

- **A Companhia registrou no 3T13 receita líquida de R\$236,6 milhões, um crescimento de 41% comparado ao 3T12**, quando a mesma totalizou R\$168,0 milhões. O forte crescimento registrado decorreu principalmente do início de geração de receitas de locação das propriedades, até então em desenvolvimento, adicionadas ao portfólio a partir do 2T12;
- **A Companhia apresentou EBITDA ajustado de R\$218,2 milhões, acréscimo de 47% sobre 3T12 e margem EBITDA ajustada de 92%**;
- **O lucro líquido do trimestre totalizou R\$89,6 milhões**, impactado por um ganho no valor justo das propriedades de R\$44,4 milhões;
- **O FFO ajustado**, excluindo despesas não caixa, **totalizou R\$74,7 milhões**, acréscimo de 171% sobre o 3T12 e **margem FFO ajustado de 32%**;
- A Companhia fechou o trimestre com o índice **Dívida Líquida/EBITDA Ajustado de 5,2x, uma redução de 29% em relação ao 3T12**, quando o índice alcançou 7,3x. **A posição de caixa totalizou R\$839,7 milhões**, um aumento de 213% em relação ao mesmo período do ano passado;
- Em agosto foi **quitado um empréstimo de R\$258,0 milhões**, cujo custo era de CDI + 1,50% a.a.;
- **O leasing spread médio líquido de inflação (escritórios + industriais) do trimestre atingiu +1,7%**, representando um aumento de receita mensal de R\$102 mil;
- **Ao final de outubro, o portfólio apresentou taxas de vacância financeira e física de 9,7% e 4,9%, respectivamente**. Excluídos os edifícios recém-entregues, Ed. Paulista e Torres D&E do Complexo JK, as taxas de vacância financeira e física seriam de 3,2% e 2,8%, respectivamente;
- Ao longo do trimestre **a Companhia comercializou 12.773 m² de ABL em novas locações**, representando um acréscimo de aproximadamente R\$866 mil na receita mensal consolidada;
- **A Companhia concluiu três vendas de propriedades no trimestre**: foram vendidos conjuntos comerciais do **Ed. Pateo Bandeirantes**, pelo valor de R\$442,0 milhões, representando **cap rate de 8,4%**; o **Ed. Plaza Centenário**, vendido pelo valor de R\$13,7 milhões, representando **cap rate de 9,6%**; e o **Galpão Sorocaba** totalizando R\$26,4 milhões, representando **cap rate de 10,2%**. A Companhia liquidou a totalidade de sua participação nos três ativos;

- Ainda no trimestre, a **Companhia entregou** um importante projeto de seu portfólio, o **DP Louveira 7**, localizado em Louveira/SP e que encontra-se **inteiramente locado**.

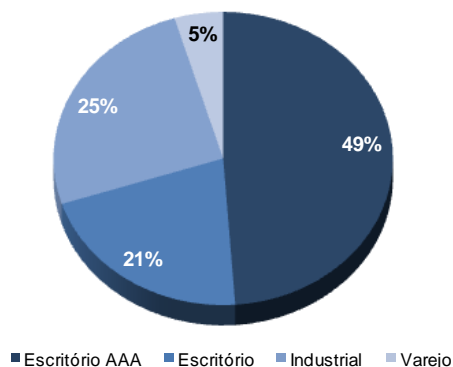
TABELA DE DESTAQUES

Destaques Financeiros	3T13	3T12	var %	9M13	9M12	var %
Receita Líquida	236.575	168.031	41%	700.716	430.159	63%
Despesas Gerais e Administrativas	20.010	20.998	-5%	54.384	60.065	-9%
EBITDA Ajustado	218.151	148.297	47%	651.488	376.546	73%
Margem EBITDA Ajustado	92%	88%	4 p.p.	93%	88%	5 p.p.
Lucro Líquido *	89.555	259.234	-65%	230.295	1.044.336	-78%
FFO Ajustado	74.674	27.539	171%	240.681	81.191	196%
Margem FFO Ajustado	32%	16%	15 p.p.	34%	19%	15 p.p.
Destaques Operacionais	3T13	3T12	var %	9M13	9M12	var %
ABL Portfólio Atual (m ²)	1.939.384	1.730.593	12%	1.939.384	1.730.593	12%
- Escritórios (m ²)	597.297	472.088	27%	597.297	472.088	27%
- Industrial (m ²)	1.228.033	1.144.451	7%	1.228.033	1.144.451	7%
- Varejo (m ²)	114.054	114.054	0%	114.054	114.054	0%
ABL Imóveis em Desenvolvimento e Terrenos	246.707	451.260	-45%	246.707	451.260	-45%
- Escritórios (m ²)	90.050	241.466	-63%	90.050	241.466	-63%
- Industrial (m ²)	153.776	206.913	-26%	153.776	206.913	-26%
- Varejo (m ²)	2.881	2.881	0%	2.881	2.881	0%
Vacância Financeira	10,5%	4,5%	6 p.p.	10,5%	4,5%	6 p.p.
Vacância Física	5,3%	3,2%	2 p.p.	5,3%	3,2%	2 p.p.
Leasing Spread **	3T13	3T12	var %	9M13	9M12	var %
Leasing Spread - Escritórios	8,8%	22,3%	-13 p.p.	10,2%	25,7%	-15 p.p.
Leasing Spread - Industrial	-11,5%	18,0%	-29 p.p.	-7,9%	7,3%	-15 p.p.
Leasing Spread - Varejo	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Ganho/(Perda) Receita Mensal (R\$ mil) - Escritório	345	148	132%	484	727	-33%
Ganho/(Perda) Receita Mensal (R\$ mil) - Industrial	(243)	77	-414%	(201)	110	-282%
Ganho/(Perda) Receita Mensal (R\$ mil) - Varejo	-	-	n/a	-	-	n/a
Área Revisões - Escritórios (m ²)	27.827	12.997	114%	38.249	53.038	-28%
Área Revisões - Industrial (m ²)	121.630	24.521	396%	149.647	87.156	72%
Área Revisões - Varejo (m ²)	-	-	n/a	-	-	n/a

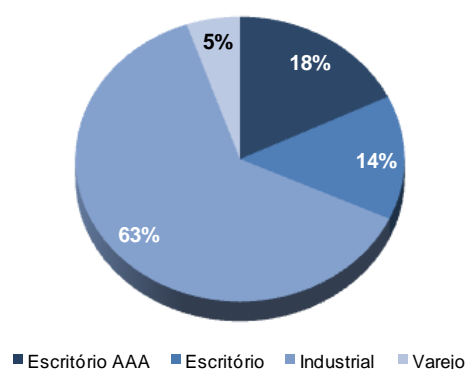
* Lucro Líquido do 3T12 foi positivamente impactado pelo ganho não caixa na reavaliação das propriedades em carteira

** Leasing spreads são líquidos de inflação

Portfólio - Valor de Mercado



Portfólio - ABL

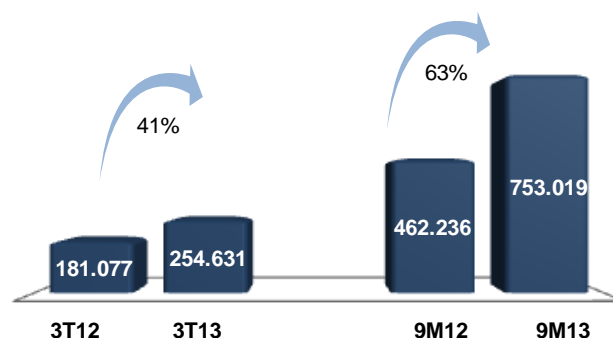


INDICADORES FINANCEIROS

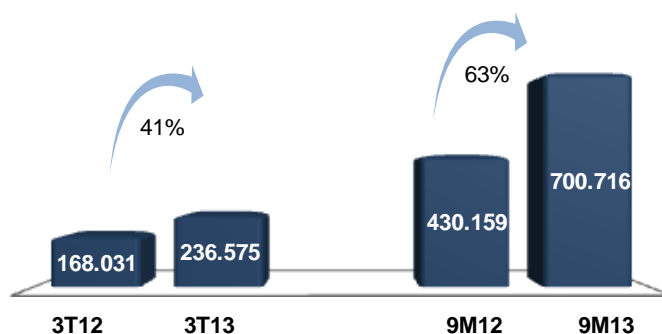
Receita Bruta

A receita bruta ao final do 3T13 totalizou R\$254,6 milhões, correspondendo a um aumento de 41% em relação ao 3T12, quando a receita bruta alcançou R\$181,1 milhões. Esse aumento significativo decorreu principalmente do início de geração de receitas de locação das propriedades até então em desenvolvimento, adicionadas ao portfólio a partir do 2T12.

- 61%, ou R\$154,8 milhões, resultaram da receita de locação de escritórios;
- 29%, ou R\$72,6 milhões, resultaram da receita de locação de imóveis industriais;
- 5%, ou R\$13,8 milhões, resultaram da receita de locação de imóveis de varejo;
- 1%, ou R\$2,2 milhões, resultaram da receita de serviços;
- 4%, ou R\$11,2 milhões, resultaram da linearização da receita.

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

A receita líquida foi de R\$236,6 milhões, que corresponde a um aumento de 41% em relação ao 3T12, quando a receita líquida totalizou R\$168,0 milhões.

Evolução da Receita Líquida (R\$ mil)

Depreciação

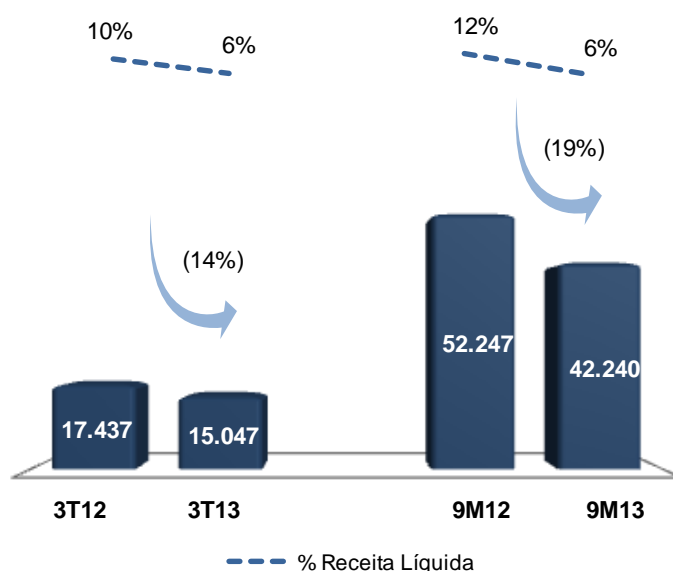
Atendendo aos pronunciamentos contábeis, no que diz respeito à atribuição de valor justo às propriedades para investimento, o custo de depreciação contábil dos imóveis do portfólio que transitava pela DRE, deixa de existir, sendo o ajuste feito única e exclusivamente através de reavaliação patrimonial 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 e SOP)

As despesas gerais e administrativas, excluindo despesas com vacância e plano de opções, alcançaram o montante de R\$15,0 milhões, enquanto no 3T12 essas despesas totalizavam R\$17,4 milhões, uma redução de 14%. Vale lembrar que as despesas gerais e administrativas do 3T12 foram impactadas em R\$7,5 milhões por uma despesa não recorrente referente ao *fee* de corretagem da aquisição do Edifício Ventura – Torre Leste.

As despesas gerais e administrativas ex-vacância e SOP representaram 6% da receita líquida no 3T13, enquanto no 3T12 essas despesas representavam 10%. Esta diluição nas despesas operacionais da Companhia comprova os ganhos de escala gerados com o crescimento do portfólio.

Evolução do G&A (R\$ mil)

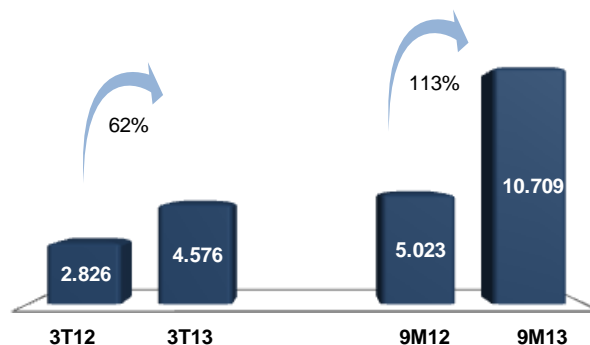


Despesas de Vacância

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 3T13 foram registradas despesas de vacância no montante de R\$4,6 milhões, enquanto no 3T12 essas despesas foram de R\$2,8 milhões, o que resultou em um aumento de 62% no período. Esse crescimento é resultado principalmente da despesa de vacância referente às Torres JK e Ed. Paulista, atualmente em processo de locação. Excluídas as duas propriedades recém-entregues, as taxas de vacância financeira e física do portfólio já estabilizado seriam de 3,6% e 3,1%, respectivamente.

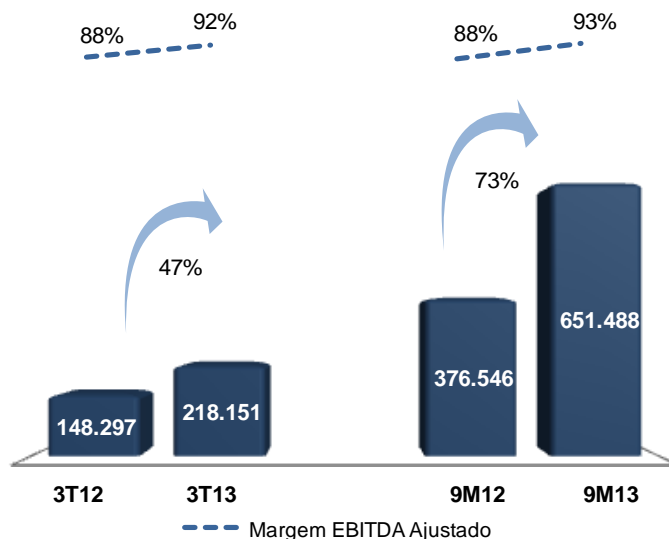
Evolução das Despesas de Vacância (R\$ mil)



EBITDA Ajustado e EBITDA

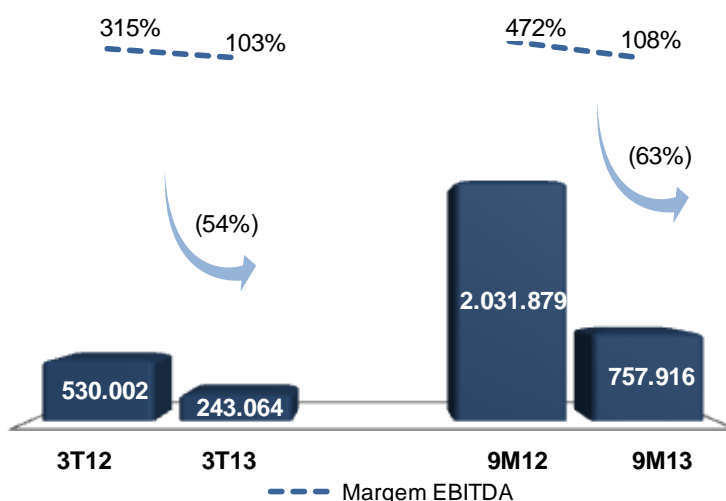
O EBITDA ajustado cresceu 47%, passando de R\$148,3 milhões no 3T12 para R\$218,2 milhões no 3T13. A margem EBITDA ajustada alcançou 92% ao término do trimestre.

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



Utilizando a metodologia determinada pela Instrução nº 527/12 da CVM, o EBITDA registrou ao final do 3T13 o valor de R\$243,1 milhões, com margem EBITDA de 103%.

Evolução do EBITDA (metodologia CVM) e margem (R\$ mil)



Composição do EBITDA e EBITDA Ajustado

Composição do EBITDA	3T13	3T12	var %	9M13	9M12	var %
Lucro Líquido/ Prejuízo do Período	89.555	259.234	-65%	230.295	1.044.336	-78%
(+) Impostos Diferidos	(18.278)	150.588	-112%	29.469	648.611	-95%
(+) Provisão para IR e CSLL	29.125	17.293	68%	50.821	34.382	48%
(-) Participações dos não controladores	3.086	-	n/a	(3.511)	-	n/a
(+) Depreciação	50	(620)	-108%	274	210	31%
(+) Resultado Financeiro Líquido	139.526	103.507	35%	450.567	304.340	48%
EBITDA	243.064	530.002	-54%	757.916	2.031.879	-63%
Margem EBITDA	103%	315%	-213 p.p.	108%	472%	-364 p.p.

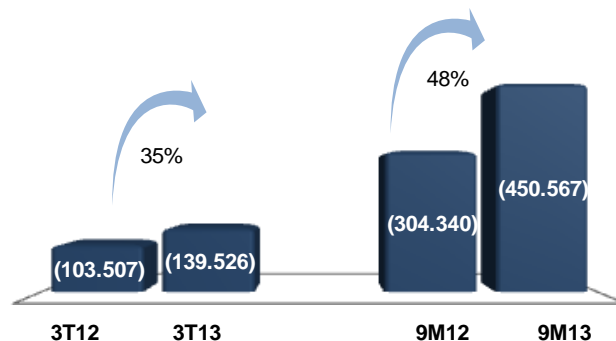
Composição do EBITDA Ajustado	3T13	3T12	var %	9M13	9M12	var %
EBITDA	243.064	530.002	-54%	757.916	2.031.879	-63%
(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(44.449)	(382.650)	-88%	(133.269)	(1.667.045)	-92%
(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	548	(2.156)	-125%	(1.702)	6.369	-127%
(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	17.452	1.218	1333%	23.662	(898)	-2734%
(+) Provisão de Stock Option	387	735	-47%	1.435	2.795	-49%
(+) Provisão de Bônus	1.149	1.149	0%	3.447	3.447	0%
EBITDA Ajustado	218.151	148.297	47%	651.488	376.546	73%
Margem EBITDA Ajustado	92%	88%	4 p.p.	93%	88%	5 p.p.

Resultado Financeiro Líquido

No 3T13, as despesas financeiras líquidas totalizaram R\$139,5 milhões, o que corresponde a um aumento de 35% em relação ao 3T12, quando o resultado financeiro apresentou uma despesa financeira líquida de R\$103,5 milhões.

Excluindo os efeitos não caixa na contabilização do bônus perpétuo denominado em dólar e variações de instrumentos derivativos, a despesa financeira líquida do 3T13 totalizaria R\$128,1 milhões.

Resultado Financeiro Líquido (R\$ mil)



Resultado Financeiro	3T13	3T12	var %	9M13	9M12	var %
Receitas Financeiras	58.983	24.814	138%	118.121	116.783	1%
Aplicações Financeiras	17.064	16.710	2%	50.676	60.298	-16%
Variações Não-Caixa de Instrumentos Derivativos	-	-	n/a	-	-	n/a
Varição Cambial	41.590	5.613	641%	64.603	54.194	19%
Outros	330	2.491	-87%	2.842	2.291	24%
Despesas Financeiras	(198.509)	(128.322)	55%	(568.688)	(421.123)	35%
Juros e Encargos Sobre Empréstimos	(145.493)	(123.820)	18%	(416.763)	(321.833)	29%
Variações Não-Caixa de Instrumentos Derivativos	(7.581)	-	n/a	(31.651)	-	n/a
Varição Cambial	(45.463)	(7.964)	471%	(118.773)	(98.823)	20%
Outros	28	3.462	-99%	(1.500)	(467)	221%
Resultado Financeiro	(139.526)	(103.507)	35%	(450.567)	(304.340)	48%
(-) Ganhos Não-caixa na Varição Cambial	(41.590)	(5.613)	641%	(64.603)	(54.194)	19%
(+) Perdas Não-caixa na Varição Cambial	45.463	7.964	471%	118.773	98.823	20%
(-) Ganhos Não-caixa de Instrumentos Derivativos	-	-	n/a	-	-	n/a
(+) Perdas Não-caixa de Instrumentos Derivativos	7.581	-	n/a	31.651	-	n/a
Resultado Financeiro Caixa	(128.072)	(101.156)	27%	(364.746)	(259.711)	40%

Outras Receitas / (Despesas) Operacionais

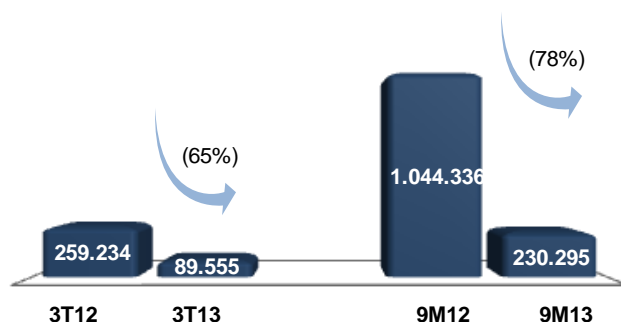
A rubrica de "Outras Receitas / (Despesas)" registrou no trimestre uma despesa de R\$17,5 milhões, impactada majoritariamente pelo imposto de PIS/Cofins pago no valor de R\$16,9 milhões em decorrência dos ganhos nas vendas de ativos no trimestre.

Lucro Líquido

Em decorrência dos fatores descritos anteriormente, o lucro líquido atingiu R\$89,6 milhões no 3T13, impactado por efeitos não caixa na reavaliação das propriedades em carteira no valor de R\$44,4 milhões.

É importante ressaltar que o lucro líquido do 3T12 foi fortemente impactado por um ganho não caixa de R\$382,7 milhões na reavaliação das propriedades para investimento, após a incorporação da One Properties.

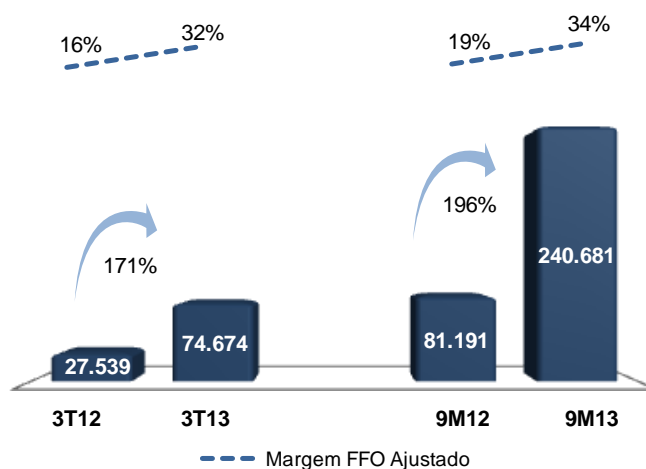
Evolução do Lucro Líquido (R\$ mil)



FFO Ajustado

No 3T13 o FFO ajustado totalizou R\$74,7 milhões com margem de 32%, implicando um aumento de 171% em relação ao mesmo período de 2012. O aumento significativo do FFO ajustado decorreu das receitas oriundas das propriedades incorporadas desde o 2T12, além de refletir os bons resultados obtidos no processo de reestruturação da dívida herdada da One Properties e a repactuação de R\$983,6 milhões em dívidas atreladas à TR no 2T13.

FFO Ajustado (R\$ mil)



Composição do FFO Ajustado	3T13	3T12	var %	9M13	9M12	var %
Lucro Líquido do Exercício	89.555	259.234	-65%	230.295	1.044.336	-78%
(+) Impostos Diferidos	(18.278)	150.588	-112%	29.469	648.611	-95%
(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	15.821	-	n/a	16.453	3.052	439%
(+) PIS/Cofins sobre Vendas de Propriedades	16.936	172	9771%	17.125	1.239	1283%
(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(44.449)	(382.650)	-88%	(133.269)	(1.667.045)	-92%
(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	548	(2.156)	-125%	(1.702)	6.369	-127%
(+) Variação Cambial Passiva Não-Caixa	45.463	7.964	471%	118.773	98.823	20%
(-) Variação Cambial Ativa Não-Caixa	(41.590)	(5.613)	641%	(64.603)	(54.194)	19%
(+) Variações Não-Caixa de Instrumentos Derivativos	7.581	-	n/a	31.651	-	n/a
(-) Participação de Não Controladores	3.086	-	n/a	(3.511)	-	n/a
FFO Ajustado	74.674	27.539	171%	240.681	81.191	196%
Margem FFO Ajustado	32%	16%	15 p.p.	34%	19%	15 p.p.

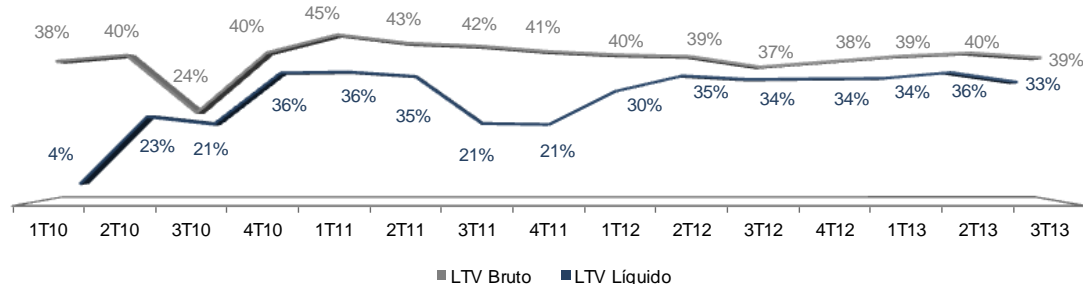
Endividamento e Disponibilidades

Empréstimos e Financiamentos

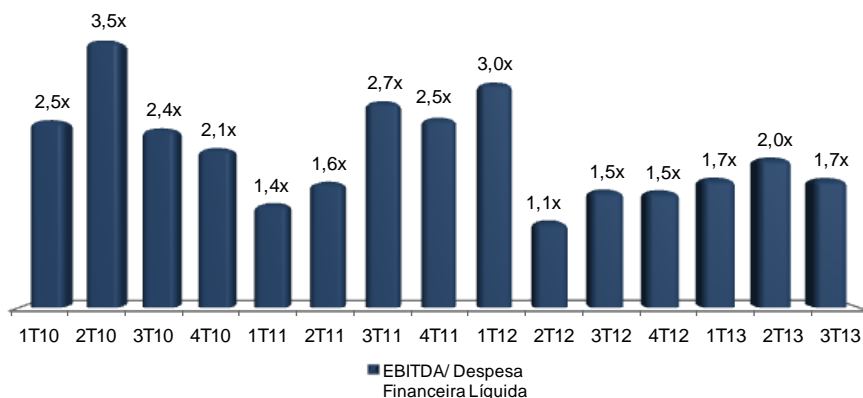
Endividamento	3T13	2T13	var %
Empréstimos e Financiamentos de Curto Prazo	419.014	679.678	-38%
Empréstimos e Financiamentos	343.937	603.183	-43%
Bônus Perpétuos	65.371	64.949	1%
Derivativos	-	-	n/a
Obrigações por Aquisição de Propriedades para Investimento	9.706	11.547	-16%
Empréstimos e Financiamentos de Longo Prazo	4.950.385	5.003.863	-1%
Empréstimos e Financiamentos	4.364.953	4.422.211	-1%
Bônus Perpétuos	585.432	581.652	1%
Dívida Bruta	5.369.399	5.683.541	-6%
Caixa e Equivalentes de Caixa	839.730	660.598	27%
Dívida Líquida	4.529.669	5.022.943	-10%
Valor do Portfólio Imobiliário	13.759.034	14.096.206	-2%
Dívida Bruta / Valor Portfólio (Loan to Value)	39%	40%	-1 p.p.
Dívida Líquida / Valor Portfólio (Loan to Value)	33%	36%	-3 p.p.
EBITDA Ajustado / Despesa Financeira Líquida*	1,7x	2,0x	-14%
Duration (anos)	4,4	4,4	0%
Dívida Quirografária / Dívida Total	30%	28%	2 p.p.

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

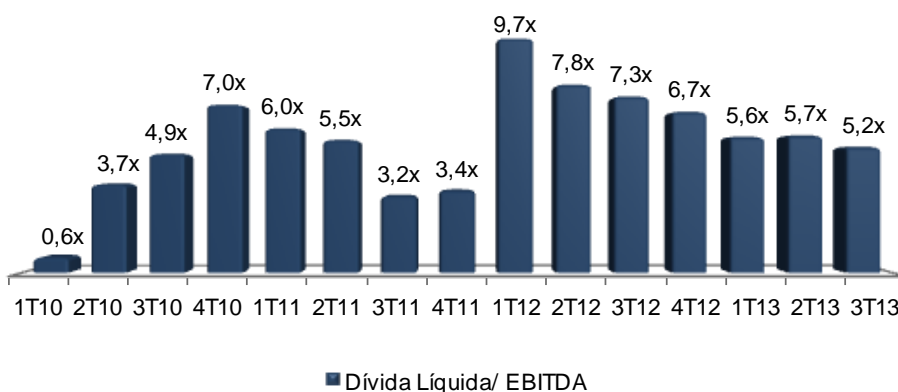
LTV Bruto (Dívida Bruta / Valor do Portfólio) e LTV Líquido (Dívida Líquida / Valor do Portfólio)



Cobertura de Juros



Dívida Líquida / EBITDA Ajustado



Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões)



Índices de Reajuste da Dívida Total

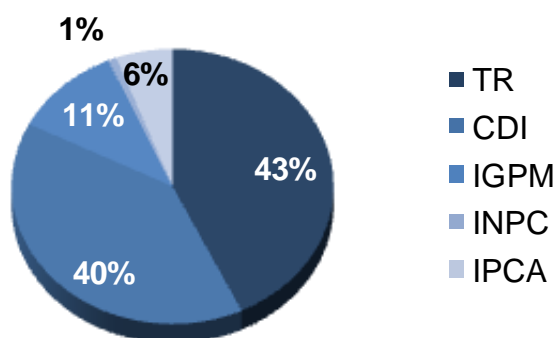


Tabela de Empréstimos

Empréstimos	Modalidade	Instituição	Índice	Cupom	Prazo	Vencimento	Saldo 3T13	Saldo 2T13
Icomap	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	8,84%	120 meses	16/04/17	8.193	8.545
BP Itapevi	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	21.844	22.652
Piraporinha	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	8.402	8.712
Jundiá	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	33.354	34.588
Alphaville	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	14.703	15.247
Panamérica Park	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	25/05/17	36.718	37.180
Plaza Centenário	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	25/05/17	3.968	4.121
Henrique Schumann	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/10/17	26.738	27.073
Bolsa RJ	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	7.989	8.375
Galpão Ind. Araucária	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	7.172	7.519
Glória	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/07/17	18.838	19.250
Joaquim Floriano	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	8.395	8.453
Paulista Park	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	1.948	1.954
Paulista Plaza	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	7.508	7.532
Isabela	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	2.173	2.188
Olympic	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	3.956	3.969
Midas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	2.738	2.757
Network	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	645	649
Number One	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	1.764	1.770
Celebration	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	16.160	16.272
Athenas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	12.512	12.626
Raja Hills	CCI	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	10.399	10.627
Ed. Comercial Indaiatuba	CCI	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	19.558	19.987
Sylvo Fraga	CCI	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	12.476	12.750
MV9	CCI	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	16.817	17.186
Galpão Industrial Paraná	CCI	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	13.411	13.087
Jandira I & II	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	CDI	1,28%	120 meses	17/08/17	25.141	26.094
Ed. Vargas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/09/17	8.617	9.017
São Pedro	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/09/17	9.363	9.463
São José & Santo Antônio	CCI	Brazilian Finance	IGPM	6,00%	120 meses	17/01/18	25.219	25.444
Souza Aranha	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	155 meses	17/01/21	3.395	3.483
Cond. Ind. São José dos Campos	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/01/18	18.792	19.291
Cond. Ind. Itapevi	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	08/04/18	9.693	9.800
DP Louveira 1 , 2	CCI	Santander	TR	9,24%	116 meses	04/08/19	88.426	105.642
Galpão Ind. Sorocaba	CCI	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	156 meses	04/09/21	7.422	7.563
BBP	CCI	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,00%	144 meses	07/07/22	74.243	75.236
CD Castelo	CCI	Bradesco	TR	9,60%	99 meses	27/02/18	26.194	27.337
TNU	CCI	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,00%	144 meses	07/07/22	58.098	58.875
Alexandre Dumas	CCI	Bradesco	TR	9,60%	120 meses	05/03/20	12.497	12.823
DP Araucária	CCI	Santander	TR	9,25%	120 meses	13/04/20	31.410	32.225
Ouvidor 107	CCI	Bradesco	TR	9,60%	120 meses	12/05/20	15.804	16.206
DP Louveira 3, 4	CCI	Santander	TR	9,27%	120 meses	13/06/20	45.443	46.605
DP Louveira 5, 6	CCI	Santander	TR	9,27%	120 meses	13/06/20	40.924	41.964
DP Louveira 8, 9	CCI	Bradesco	TR	9,60%	120 meses	12/09/20	75.297	77.043
Ed. Jacarandá	CCI	Santander	TR	9,29%	120 meses	16/12/20	97.158	99.475
Manchete	CCI	Santander	TR	9,29%	120 meses	16/12/20	167.763	171.765
FI CPII	CCI	Bradesco	TR	9,60%	120 meses	31/01/21	196.948	201.337
BR Properties (holding)	Bônus Perpétuo	Mercado de Capitais	CDI	113,65%	Perpétuo	Pré-pagável (out/15)	659.518	646.601
BRPR 40	CCI	RB Capital	IPCA	10,82%	125 meses	07/08/19	39.225	43.822
BRPR 41	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	11,68%	120 meses	30/11/14	4.078	3.893
BRPR 42	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,50%	120 meses	05/08/23	93.864	92.865
BRPR 44	CRI	Mercado de Capitais	INPC	11,25%	132 meses	10/06/16	31.518	30.592
BRPR 45	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	7,60%	146 meses	10/10/17	35.932	34.701
BRPR 46	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	12,50%	152 meses	03/05/15	22.261	24.767
BRPR 47	CCI	RB Capital	TR	10,50%	237 meses	18/11/29	749.438	730.286
BRPR 48	CCI	Altere	IGPM	15,17%	121 meses	30/06/13	-	3.249
BRPR 48	CCI	RB Capital	IGPM	18,29%	128 meses	30/06/13	-	5.487
BRPR 48	CCI	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	13,60%	117 meses	30/06/13	-	1.347
BRPR 51	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	13,00%	134 meses	09/12/14	39.790	37.950
BRPR 51	CRI	Mercado de Capitais	INPC	13,80%	132 meses	10/12/14	14.986	14.430
BRPR 51	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	12,50%	122 meses	10/07/15	10.050	15.299
BRPR 51	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	9,50%	110 meses	11/11/14	12.781	12.288
BRPR 52	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	12,50%	122 meses	11/02/16	10.359	9.882
BRPR 53	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	13,00%	146 meses	03/07/15	50.708	77.225
BRPR 55	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	10,30%	183 meses	03/11/20	21.987	21.067
BRPR 56	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	9,50%	183 meses	07/03/21	144.576	138.920
BRPR 58	CCI	Santander	IGPM	9,70%	122 meses	01/01/18	19.163	18.367
BRPR 59	CCI	RB Capital	IPCA	11,72%	125 meses	07/08/19	17.913	21.498
BRPR 62	CCB	HSBC	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	4.804	4.916
BRPR 62	CCB	Bradesco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	11.885	12.046
BRPR 62	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	2.870	2.946
BRPR 62	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	2.870	2.946
BRPR 62	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	105 meses	30/11/16	4.426	4.539
BRPR 62	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	1.691	1.735
BR Properties (holding)	CCB	Santander	CDI	1,50%	47 meses	15/08/13	-	257.970
BR Properties (holding)	CCB	Santander	CDI	1,14%	84 meses	19/08/19	95.078	98.820
BR Properties (holding)	CCB	Bradesco	IGPM	9,25%	121 meses	05/06/17	143.968	138.317
BR Properties (holding)	CCB	Bradesco	IGPM	9,25%	121 meses	05/06/17	14.328	13.720
Ed. Paulista	CDC	Santander	TR	9,29%	144 meses	28/06/24	132.687	134.452
BR Properties (holding)	Debêntures - 1ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,08%	60 meses	15/07/17	376.487	382.644
BR Properties (holding)	Debêntures - 1ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	5,85%	84 meses	15/07/19	250.596	259.744
CD Anhanguera	CDC	Santander	TR	9,55%	144 meses	20/12/24	45.470	46.011
BR Properties (holding)	Debêntures - 2ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	0,64%	24 meses	10/12/14	513.727	502.409
BR Properties (holding)	Debêntures - 3ª Emissão	Banco do Brasil	CDI	0,80%	36 meses	23/03/16	465.788	455.388
Total							5.401.044	5.704.898

Taxa de Juros

Impacto da Taxa de Juros no Resultado

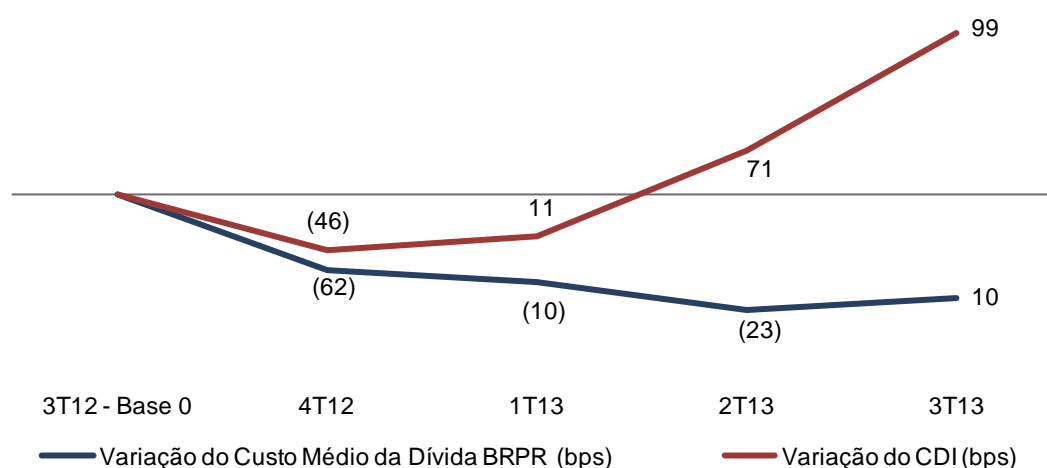
Impacto do Aumento de Taxa de Juros no FFO	
Dívida Total - 3T13	5.401.044
Custo Médio Nominal da Dívida - 3T13	10,67%
Despesa de Juros Anual Pro-Forma	576.291

A tabela abaixo considera um aumento de 100 bps na taxa CDI	
Dívida Total - 3T13	5.401.044
Custo Médio Nominal da Dívida - 3T13 (Após aumento de 100 bps na taxa CDI)	11,09%
Despesa de Juros Anual Pro-Forma	598.967
Impacto no FFO - Pós Impostos ao Ano *	(14.966)

* Alíquota de Impostos de 34%

Análise de Sensibilidade	Redução			3T13	Aumento		
	-300 bps	-200 bps	-100 bps	8,71%	100 bps	200 bps	300 bps
Taxa CDI	-300 bps	-200 bps	-100 bps	8,71%	100 bps	200 bps	300 bps
Custo Médio da Dívida BRPR	9,43%	9,84%	10,26%	10,67%	11,09%	11,51%	11,92%
Varição no Custo BRPR (bps)	-125 bps	-83 bps	-42 bps	0 bps	42 bps	83 bps	125 bps

Variação do Custo Médio da Dívida BRPR vs Variação da Taxa CDI (bps)



Custo da Dívida BRPR vs Taxa de Juros	3T12	4T12	1T13	2T13	3T13
Custo Médio da Dívida BRPR	11,53%	10,91%	10,81%	10,57%	10,67%
Varição QoQ (bps)	-	(62)	(10)	(23)	10
Taxa CDI	7,36%	6,90%	7,01%	7,72%	8,71%
Varição QoQ (bps)	-	(46)	11	71	99

INDICADORES OPERACIONAIS

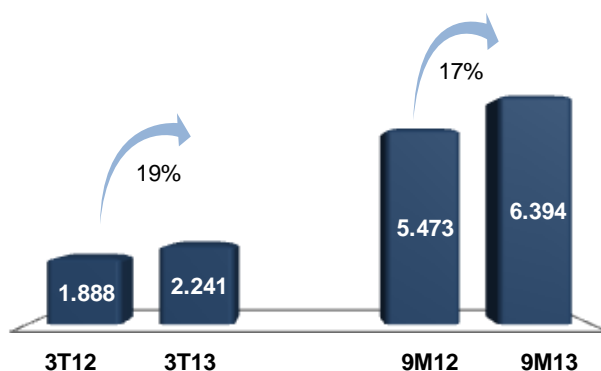
Administração de Propriedades

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 3T13, a BRPR A obteve receita de R\$2,2 milhões ou 1% da receita bruta consolidada obtida pela BR Properties.

Evolução da Receita BRPR A (R\$ mil)



Propriedades Administradas

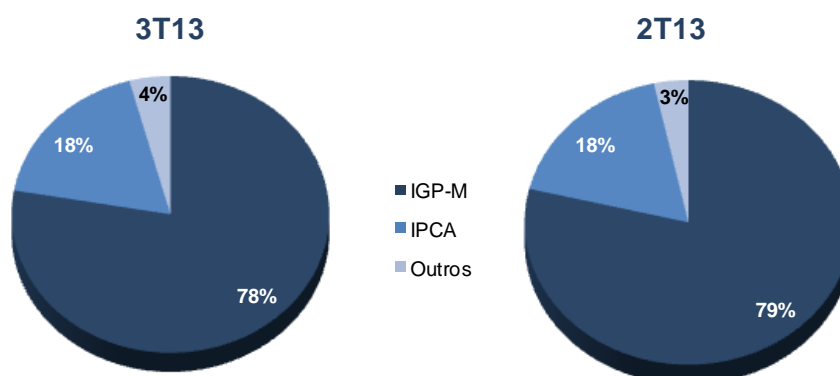
A BRPR A administra atualmente 31 propriedades comerciais, das quais 26 são imóveis de escritório e 5 são galpões industriais e logísticos.

Propriedades Administradas	Nº	ABL	Cidade
Ed. Manchete	1	23.591	Rio de Janeiro
Glória	1	8.436	Rio de Janeiro
Henrique Schaumann	1	14.125	São Paulo
Raja Hills	1	7.534	Belo Horizonte
Mairynk Veiga (MV9)	1	14.572	Rio de Janeiro
Santo Antonio	1	5.017	São Paulo
São José	1	5.080	São Paulo
Icomap	1	9.164	Rio de Janeiro
Vargas	1	14.809	Rio de Janeiro
Panamérica Park	9	45.020	São Paulo
Ouvidor	1	7.802	Rio de Janeiro
TNU	1	27.931	São Paulo
RB 115	1	13.500	Rio de Janeiro
Ed. Comercial Indaiatuba	1	11.335	Indaiatuba
BP Jundiaí	1	53.345	Jundiaí
Cond. Indl. São José dos Campos	1	73.382	SJ dos Campos
BP Jandira	2	34.424	Jandira
BP Itapevi	1	33.526	Itapevi
Ed. Jacarandá	1	31.954	Alphaville
Ed. Paulista	1	22.855	São Paulo
Torres JK	2	34.583	São Paulo
TOTAL	31	491.986	

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

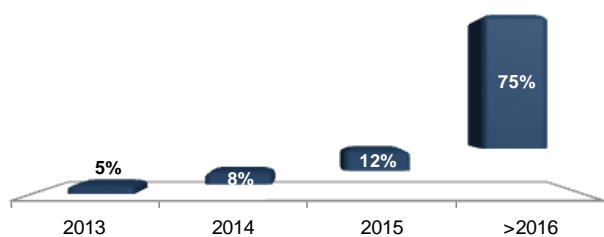
O *Leasing Spread*, ganho real atingido nas renovações, revisões dos contratos existentes ou novas locações de áreas vagas, apresentou sólidos resultados no período.

No 3T13 os imóveis de escritórios obtiveram *leasing spreads* líquidos de inflação de +8,8%, representando um aumento de receita mensal de R\$345 mil, enquanto os imóveis industriais registraram -11,5%, uma perda de receita mensal de R\$243 mil.

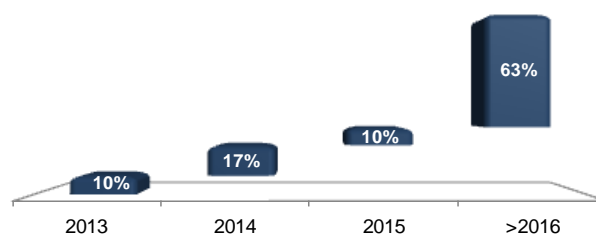
Leasing Spread	3T13	3T12	9M13	9M12
Leasing Spread - Escritórios	8,8%	22,3%	10,2%	25,7%
Área renegociada (m²)	27.827	12.997	38.249	53.038
% Portfólio de Escritórios	5%	3%	6%	11%
Ganho/(Perda) Receita Mensal (R\$ mil)	345	148	484	727
Leasing Spread - Industrial	-11,5%	18,0%	-7,9%	7,3%
Área renegociada (m²)	121.630	24.521	149.647	87.156
% Portfólio de Industrial	10%	2%	12%	8%
Ganho/(Perda) Receita Mensal (R\$ mil)	(243)	77	(201)	110
Leasing Spread - Varejo	n/a	n/a	n/a	n/a
Área renegociada (m²)	-	-	-	-
% Portfólio de Varejo	0%	0%	0%	0%
Ganho/(Perda) Receita Mensal (R\$ mil)	-	-	-	-

Cronograma de Vencimento dos Contratos de Locação

Receita (%)



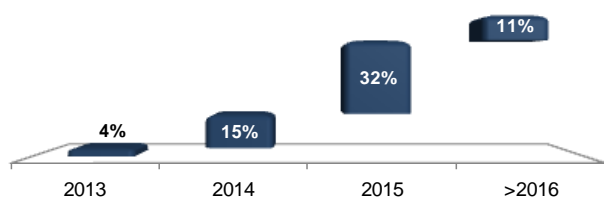
Área Bruta Locável (%)



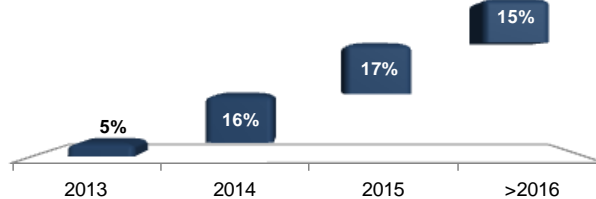
Cronograma de Revisional a cada 3 anos de aniversário dos contratos de locação

Cronograma abaixo considera todos os contratos da carteira, inclusive os "Build-to-Suit"

Receita (%)



Área Bruta Locável (%)



Duration dos Contratos de Locação

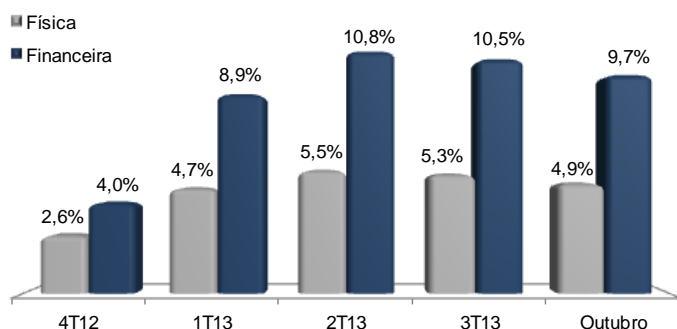
Contratos	Duration
Todos Contratos	5,8 anos
Contratos <i>Build-to-Suit</i>	7,2 anos

Vacância do Portfólio

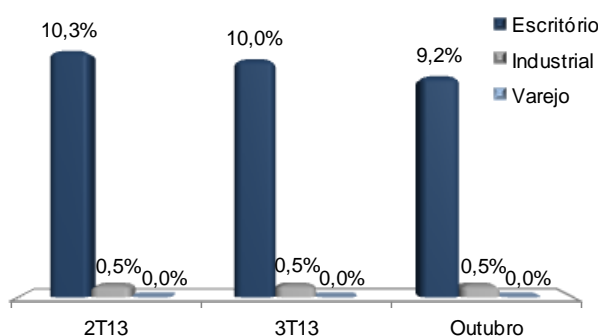
A vacância física é mensurada utilizando o total de áreas vagas do portfólio, dividido pela ABL total do portfólio. Embora a métrica seja relevante para a companhia, ela não reflete fielmente a perda de receita gerada pela vacância, pois não considera o valor de aluguel que poderia ser cobrado em tais 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.

Ao final de outubro, o portfólio apresentou taxas de vacância financeira e física de 9,7% e 4,9%, respectivamente. Excluídos os edifícios recém-entregues, Ed. Paulista e Torres D&E do Complexo JK, as taxas de vacância financeira e física seriam de 3,2% e 2,8%, respectivamente. Considerando os números ao término do 3T13, as taxas de vacância financeira e física do portfólio de imóveis eram de 10,5% e 5,3%, nesta ordem.

Evolução da Vacância



Vacância Financeira por Segmento

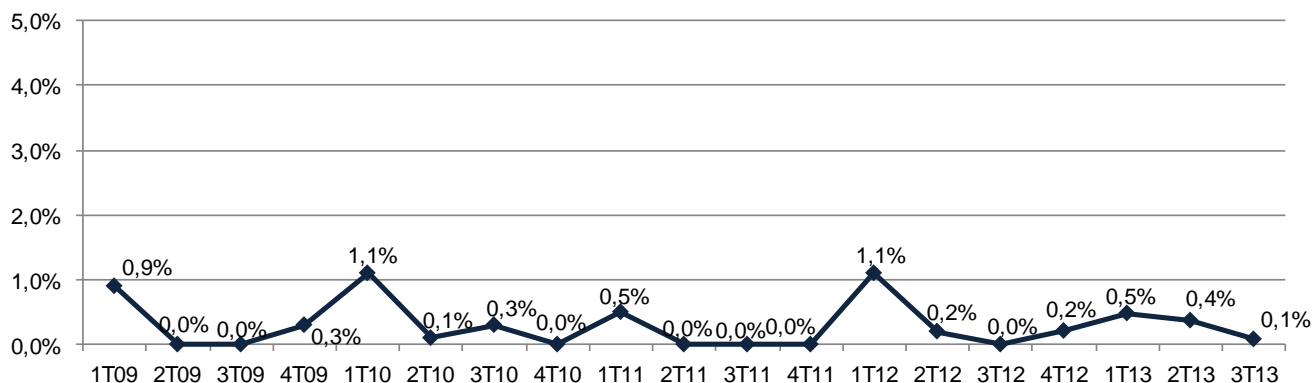


Vacância por Imóvel

Imóvel	Tipo	3T13		Outubro	
		Financeira	Física	Financeira	Física
Ed. Jacarandá	Escritório	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
Ventura - Torre Oeste	Escritório	0,3%	0,1%	0,3%	0,1%
Icomap	Escritório	0,0%	0,1%	0,0%	0,1%
RB115	Escritório	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
Manchete	Escritório	1,2%	0,5%	1,2%	0,5%
Complexo JK - Torres D&E	Escritório	5,5%	1,7%	5,5%	1,7%
Cidade Jardim	Escritório	0,6%	0,2%	0,6%	0,2%
Paulista	Escritório	1,3%	0,5%	1,0%	0,4%
Santo Antonio	Escritório	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Raja Hills	Escritório	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
Brasília	Escritório	0,6%	0,35%	0,2%	0,1%
Total Escritório		10,0%	3,8%	9,2%	3,3%
BP Jandira	Industrial	0,1%	0,2%	0,1%	0,2%
BP Jundiá	Industrial	0,1%	0,4%	0,1%	0,4%
DP Louveira #9	Industrial	0,1%	0,4%	0,1%	0,4%
BBP Barão de Mauá-Brahms	Industrial	0,0%	0,1%	0,0%	0,1%
Gaia Terra Andiroba	Industrial	0,1%	0,3%	0,1%	0,3%
Cond.Ind.SJC	Industrial	0,0%	0,1%	0,0%	0,1%
Total Industrial		0,5%	1,6%	0,5%	1,6%
Total Portfólio		10,5%	5,3%	9,7%	4,9%

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. No 3T13 a inadimplência foi de 0,1%.



Principais Locatários

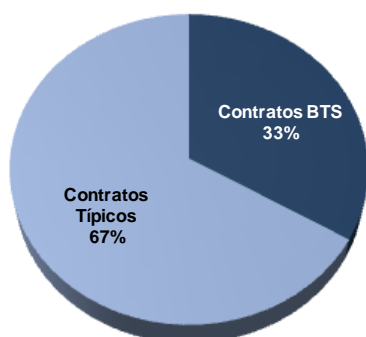


PORTFÓLIO

Propriedade	Tipo	Cidade	Estado	Data Aquisição	Nº de Imóveis	ABL Próprio (m²)	Vacância Física
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	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	14%
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	n/a
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	32%
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%
Sylwo 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	11%
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%
Ouvdor 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	10%
Ed. Manchete	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	30/06/10	1	23.591	39%
Ed. Ventura - Torre Oeste	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	12/08/10	1	42.986	5%
Ed. Santa Catarina	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/12/10	1	4.257	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%
Chucci 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	17%
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	18%
Complexo JK - Torres D&E	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/03/12	2	34.583	95%
Centro Empresarial Senado	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	95.174	0%
WNTU - Torre III	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/03/12	1	14.868	0%
Cidade Jardim	Escritório AAA	São Paulo	SP	23/06/08	1	6.792	57%
Sub-total Escritório					42	597.297	
BP Jundiá	Industrial	Jundiá	SP	31/07/07	1	53.343	15%
BP Itapeví	Industrial	Itapeví	SP	31/07/07	1	33.526	0%
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	21%
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	4%
Galpão Itapeví (Trisoft)	Industrial	Itapeví	SP	08/05/08	1	15.500	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	33%
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	0%
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	9%
BBP - CEA - Topázio	Industrial	Atibaia	SP	17/12/10	1	12.923	21%
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 Sto 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%
CD Anhanguera	Industrial	Jundiá	SP	23/11/12	1	45.242	0%
Gaia Terra - Andrioba - Fase 1	Industrial	Jarinu	SP	18/10/11	1	23.015	25%
DP Louveira 7	Industrial	Louveira	SP	20/04/10	1	30.122	0%
Sub-total Industrial					37	1.228.033	
Portfolio 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	
Panamérica Green Park - Fase 1	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	1	5.185	100%
Gaia Terra - Araucária - Fase 2	Industrial	Atibaia	SP	18/10/11	1	14.388	100%
Varejo Petrobrás	Varejo	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	2.881	100%
Complexo JK - Bloco B	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/03/12	1	29.539	100%
Souza Aranha	Escritório	São Paulo	SP	31/01/08	1	2.019	100%
Sub-total Desenvolvimentos					5	54.012	
Gaia Terra - Castanheira - Fase 3	Industrial	Atibaia	SP	18/10/11	1	14.388	n/a
Panamérica Green Park - Fase 2	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	1	4.659	n/a
Panamérica Green Park - Fase 3	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	1	4.659	n/a
Tech Park SJC	Industrial	São José dos Campos	SP	18/02/08	1	125.000	n/a
Ed. CES II	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	22.000	n/a
Ed. Bayview	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	21.989	n/a
Sub-total Terrenos					6	192.695	
Total					120	2.186.090	

Portfólio *Build-to-Suit* (BTS)

Propriedade	Cidade	Região (CBRE)	ABL Próprio (m ²)
Águas Claras	Nova Lima	n/a	8.932
Chucri Zaidan	São Paulo	Marginal	21.906
Barra Funda	São Paulo	Outros	11.384
Barra da Tijuca	Rio de Janeiro	Barra da Tijuca	23.210
Porto Alegre	Porto Alegre	n/a	4.421
CES	Rio de Janeiro	Centro	95.174
Sub-total Escritório			165.027
Jandira I (Vetco)	Barueri	Barueri	16.314
Galpão Ind. Paraná (Coveright)	São José dos Pinhais	n/a	7.748
CD Castelo	Itapevi	Barueri	73.681
DP Louveira I	Louveira	Grande Campinas	138.095
DP Araucária	Araucaria	n/a	42.697
BBP - Barão de Mauá - Fernando Pessoa	Atibaia	Atibaia	28.026
DP Louveira 5 e 6	Louveira	Grande Campinas	56.622
Galpão Suape II	Cabo de Sto Agostinho	n/a	5.710
Galpão Vinhedo	Vinhedo	Grande Campinas	112.501
Galpão SBC	São Bernado do Campo	ABCD	47.353
Galpão Pirituba	Pirituba	São Paulo	12.340
Galpão DF	Brasília	n/a	38.947
Galpão Duque de Caxias	Duque de Caxias	n/a	46.424
Galpão Resende	Resende	n/a	23.867
Galpão Queimados	Queimados	n/a	24.112
Sub-total Industrial			674.439
Varejo Barra da Tijuca	Rio de Janeiro	Barra da Tijuca	8.245
Varejo Marginal Tietê	São Paulo	Marginal	7.095
Sub-total Varejo			15.340
Total Existente			854.806

Composição dos Contratos de Locação
(% Receita)Composição dos Contratos de Locação
(% ABL)

Aluguel Médio / m² / Segmento - Escritórios

Escritórios - Tipo AAA	São Paulo	Região (CBRE)	ABL Próprio (m ²)	Aluguel/ m ² 3T12	Aluguel/ m ² 4T12	Aluguel/ m ² 1T13	Aluguel/ m ² 2T13	Aluguel/ m ² 3T13
Ed. Santa Catarina	São Paulo	Paulista	4.257	-	-	-	-	-
Chucri Zaidan	São Paulo	Marginal	21.906	-	-	-	-	-
WTNU - Torre III	São Paulo	Marginal	14.868	-	-	-	-	-
Cidade Jardim	São Paulo	Jardins	6.792	-	-	-	-	-
Complexo JK - Bloco D&E	São Paulo	Jardins	34.583	-	-	-	-	-
Aluguel Médio / m ² / mês *				R\$ 133,04	R\$ 133,04	R\$ 133,09	R\$ 138,88	R\$ 132,17

* A redução do aluguel médio/m²/mês no 3T13 é decorrente da venda do Ed Pateo Bandeirantes, cujo preço de aluguel estava acima da média do segmento

Escritórios - Tipo AAA	Rio de Janeiro	Região (CBRE)	ABL Próprio (m ²)	Aluguel/ m ² 3T12	Aluguel/ m ² 4T12 *	Aluguel/ m ² 1T13	Aluguel/ m ² 2T13	Aluguel/ m ² 3T13
Bolsa RJ	Rio de Janeiro	Centro	3.224	-	-	-	-	-
Sylvio Fraga	Rio de Janeiro	Zona Sul	2.153	-	-	-	-	-
Ed. Manchete	Rio de Janeiro	Flamengo	23.591	-	-	-	-	-
Ed. Ventura - Torre Oeste	Rio de Janeiro	Centro	42.986	-	-	-	-	-
Ed. Ventura - Torre Leste	Rio de Janeiro	Centro	45.577	-	-	-	-	-
CES	Rio de Janeiro	Centro	95.174	-	-	-	-	-
Aluguel Médio / m ² / mês *				R\$ 143,44	R\$ 130,33	R\$ 134,49	R\$ 134,49	R\$ 136,57

* A redução do aluguel médio/m²/mês no 4T12 é decorrente da entrega do CES, cujo preço de aluguel estava abaixo da média do segmento

Escritórios - Tipo A e B	São Paulo	Região (CBRE)	ABL Próprio (m ²)	Aluguel/ m ² 3T12	Aluguel/ m ² 4T12	Aluguel/ m ² 1T13	Aluguel/ m ² 2T13	Aluguel/ m ² 3T13
Panamérica Park	São Paulo	Marginal	18.667	-	-	-	-	-
Alphaville	Barueri	Alphaville	9.292	-	-	-	-	-
Celebration	São Paulo	Jardins	5.590	-	-	-	-	-
São Pedro	São Paulo	Outros	3.575	-	-	-	-	-
Henrique Schaumann	São Paulo	Jardins	14.125	-	-	-	-	-
Santo Antônio	São Paulo	Outros	5.017	-	-	-	-	-
São José	São Paulo	Outros	5.080	-	-	-	-	-
Souza Aranha	São Paulo	Outros	2.329	-	-	-	-	-
Alexandre Dumas	São Paulo	Outros	6.889	-	-	-	-	-
TNU	São Paulo	Marginal	27.931	-	-	-	-	-
Alphaville - Araguaia	Barueri	Alphaville	8.084	-	-	-	-	-
Call Center Conexão	São Paulo	Centro	1.448	-	-	-	-	-
Barra Funda	São Paulo	Outros	11.384	-	-	-	-	-
Ed. Paulista	São Paulo	Paulista	22.855	-	-	-	-	-
CBOP - Ed. Jacarandá	Barueri	Alphaville	31.954	-	-	-	-	-
Aluguel Médio / m ² / mês				R\$ 66,83	R\$ 68,64	R\$ 70,56	R\$ 70,83	R\$ 71,05

Escritórios - Tipo A e B	Rio de Janeiro	Região (CBRE)	ABL Próprio (m ²)	Aluguel/ m ² 3T12	Aluguel/ m ² 4T12	Aluguel/ m ² 1T13	Aluguel/ m ² 2T13	Aluguel/ m ² 3T13
Glória	Rio de Janeiro	Centro	8.436	-	-	-	-	-
Icomap	Rio de Janeiro	Centro	9.164	-	-	-	-	-
Vargas *	Rio de Janeiro	Centro	14.809	-	-	-	-	-
MV9	Rio de Janeiro	Centro	14.572	-	-	-	-	-
Ouvidor 107	Rio de Janeiro	Centro	6.284	-	-	-	-	-
RB 115	Rio de Janeiro	Centro	11.516	-	-	-	-	-
Barra da Tijuca	Rio de Janeiro	Barra da Tijuca	23.210	-	-	-	-	-
Aluguel Médio / m ² / mês				R\$ 67,56	R\$ 68,22	R\$ 72,48	R\$ 73,12	R\$ 74,70

* Apenas 2.365 m² do Ed. Vargas geram receita. O restante encontra-se em retrofit

Escritórios - Tipo A e B	Outros	Região (CBRE)	ABL Próprio (m ²)	Aluguel/ m ² 3T12	Aluguel/ m ² 4T12	Aluguel/ m ² 1T13	Aluguel/ m ² 2T13	Aluguel/ m ² 3T13
Raja Hills	Belo Horizonte / MG	n/a	7.534	-	-	-	-	-
Ed. Comercial Indaiatuba	Indaiatuba / MG	n/a	11.335	-	-	-	-	-
Águas Claras	Nova Lima / MG	n/a	8.932	-	-	-	-	-
Brasília	Brasília / DF	n/a	7.751	-	-	-	-	-
Porto Alegre	Porto Alegre / RS	n/a	4.421	-	-	-	-	-
Aluguel Médio / m ² / mês				R\$ 50,89	R\$ 51,69	R\$ 51,98	R\$ 52,12	R\$ 54,58

Aluguel Médio / m² / Segmento - Industrial e Varejo

Industrial	Todos	Região (CBRE)	ABL Próprio (m ²)	Aluguel/ m ² 3T12	Aluguel/ m ² 4T12	Aluguel/ m ² 1T13	Aluguel/ m ² 2T13	Aluguel/ m ² 3T13					
BP Jundiaí	Jundiaí	Jundiaí	53.343	-	-	-	-	-					
BP Itapeví	Itapeví	Barueri	33.526	-	-	-	-	-					
Jandira I (Vetco)	Barueri	Barueri	16.314	-	-	-	-	-					
Jandira II (Interfile)	Barueri	Barueri	17.990	-	-	-	-	-					
Galpão Ind. Paraná (Coveright)	São José dos Pinhais	n/a	7.748	-	-	-	-	-					
Galpão Ind. Araucária (Interbox)	Araucária	n/a	6.462	-	-	-	-	-					
Cond. Ind. São José dos Campos	São José dos Campos	Vale do Paraíba	73.382	-	-	-	-	-					
Galpão Itapeví (Trisoft)	Itapeví	Barueri	15.500	-	-	-	-	-					
CD Castelo	Itapeví	Barueri	73.681	-	-	-	-	-					
DP Louveira I	Louveira	Grande Campinas	138.095	-	-	-	-	-					
DP Louveira II	Louveira	Grande Campinas	6.503	-	-	-	-	-					
DP Araucária	Araucária	n/a	42.697	-	-	-	-	-					
BBP - CEA - Cristal	Atibaia	Atibaia	6.453	-	-	-	-	-					
BBP - Barão de Mauá - Beethoven	Atibaia	Atibaia	3.919	-	-	-	-	-					
BBP - Barão de Mauá - Brahms	Atibaia	Atibaia	6.317	-	-	-	-	-					
BBP - Barão de Mauá - Fernando Pessoa	Atibaia	Atibaia	28.026	-	-	-	-	-					
BBP - Barão de Mauá - Mozart	Atibaia	Atibaia	14.467	-	-	-	-	-					
DP Louveira 3 e 4	Louveira	Grande Campinas	49.684	-	-	-	-	-					
DP Louveira 5 e 6	Louveira	Grande Campinas	56.622	-	-	-	-	-					
DP Louveira 8 e 9	Louveira	Grande Campinas	88.643	-	-	-	-	-					
BBP - CEA - Topázio	Atibaia	Atibaia	12.923	-	-	-	-	-					
Galpão Suape I	Ipojuca	n/a	36.239	-	-	-	-	-					
Galpão Palmares	Ipojuca	n/a	29.864	-	-	-	-	-					
Galpão Suape II	Cabo de Sto Agostinho	n/a	5.710	-	-	-	-	-					
Galpão Vinhedo	Vinhedo	Grande Campinas	112.501	-	-	-	-	-					
Galpão SBC	São Bernado do Campo	ABCD	47.353	-	-	-	-	-					
Galpão Pirituba	Pirituba	São Paulo	12.340	-	-	-	-	-					
Galpão DF	Brasília	n/a	38.947	-	-	-	-	-					
Galpão Duque de Caxias	Duque de Caxias	n/a	46.424	-	-	-	-	-					
Galpão Resende	Resende	n/a	23.867	-	-	-	-	-					
Galpão Queimados	Queimados	n/a	24.112	-	-	-	-	-					
CD Anhanguera	Jundiaí	Jundiaí	45.242	-	-	-	-	-					
Gaia Terra - Fase I - Galpão Andiroba	Jarinu	Atibaia	23.015	-	-	-	-	-					
Aluguel Médio / m ² / mês				R\$	18,60	R\$	19,30	R\$	19,80	R\$	19,89	R\$	20,00
Varejo	Todos	Região (CBRE)	ABL Próprio (m ²)	Aluguel/ m ² 3T12	Aluguel/ m ² 4T12	Aluguel/ m ² 1T13	Aluguel/ m ² 2T13	Aluguel/ m ² 3T13					
Portfólio C&A	Diversos	n/a	98.714	-	-	-	-	-					
Varejo Barra da Tijuca	Rio de Janeiro	n/a	8.245	-	-	-	-	-					
Varejo Marginal Tietê	São Paulo	n/a	7.095	-	-	-	-	-					
Aluguel Médio / m ² / mês				R\$	36,63	R\$	36,63	R\$	36,87	R\$	38,78	R\$	39,04

RECICLAGEM DO PORTFÓLIO

A Companhia tem como estratégia manter uma reciclagem constante do portfólio, vendendo imóveis que já tenham alcançado sua maturidade e todo o seu potencial de criação de valor, através de novas locações, revisionais de contratos cujos aluguéis estejam defasados em relação aos praticados no mercado, *retrofit* e melhorias nas instalações técnicas.

Ao longo do trimestre foram concluídas três vendas de propriedades: foram vendidos conjuntos comerciais do Ed. Pateo Bandeirantes, pelo valor de R\$442,0 milhões, representando *cap rate* de 8,4%; o Ed. Plaza Centenário, vendido pelo valor de R\$13,7 milhões, representando *cap rate* de 9,6%; e o Galpão Sorocaba totalizando R\$26,4 milhões, representando *cap rate* de 10,2%. A Companhia liquidou a totalidade de sua participação nos três ativos.

Edifício Pateo Bandeirantes

Tipo: Escritório Classe AAA
Cidade: São Paulo / SP
Área Bruta Locável: 17.458 m²
Valor de Venda: R\$442,0 milhões
Cap Rate: 8,4%

**Galpão Sorocaba**

Tipo: Industrial
Cidade: Sorocaba / SP
Área Bruta Locável: 14.797 m²
Valor de Venda: R\$26,4 milhões
Cap Rate: 10,2%

**Edifício Plaza Centenário**

Tipo: Escritório Classe A
Cidade: Curitiba / PR
Área Bruta Locável: 3.366 m²
Valor de Venda: R\$13,7 milhões
Cap Rate: 9,6%

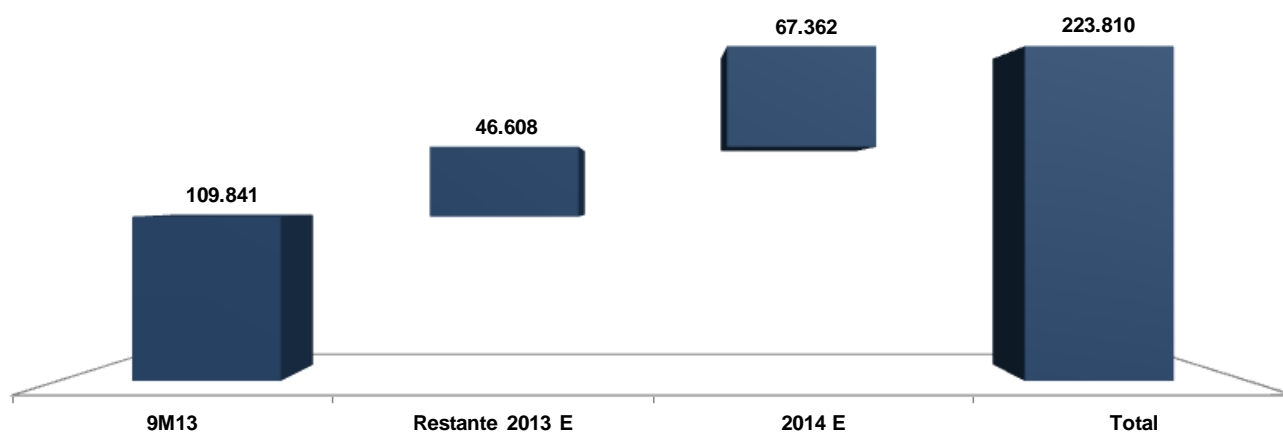


PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

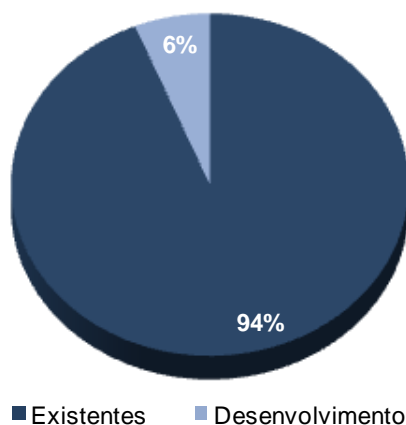
A BR Properties investiu R\$109,8 milhões em seus projetos de desenvolvimento no 9M13 e investirá adicionalmente R\$46,6 milhões até o final de ano.

Projetos	Segmento	Tipo	Cidade / Estado	Região (CBRE)	ABL Próprio (m ²)	Aluguel Estimado (R\$/m ²)	CAPEX Total Estimado (R\$ mm)	Investimento Realizado (%)	Entrega Prevista
Cidade Jardim	Escritório AAA	Desenvolvimento	São Paulo / SP	Jardins	6.792	R\$150 - R\$170	R\$ 64	100%	Entregue
WTNU - Torre III	Escritório AAA	Desenvolvimento	São Paulo / SP	Marginal	14.868	R\$110 - R\$130	R\$ 38	100%	Entregue
Gaia Terra - Andiroba - Fase 1	Industrial	Desenvolvimento	Jarínú / SP	Grande Campinas	23.017	R\$18 - R\$23	R\$ 39	83%	Entregue
DP Louveira 7	Industrial	Desenvolvimento	Louveira / SP	Grande Campinas	30.122	R\$19 - R\$24	R\$ 62	95%	Entregue
Panamérica Green Park - Fase 1	Escritório A	Desenvolvimento	São Paulo / SP	Marginal	5.185	R\$50 - R\$60	R\$ 33	96%	4T13
Ed. Vargas	Escritório A	Retrofit	Rio de Janeiro / RJ	Centro	14.809	R\$70 - R\$90	R\$ 19	63%	1T14
Souza Aranha	Escritório A	Desenvolvimento	São Paulo / SP	Marginal	2.019	R\$65 - R\$85	R\$ 11	30%	2T14
Gaia Terra - Araucária - Fase 2	Industrial	Desenvolvimento	Atibaia / SP	Grande Campinas	14.388	R\$18 - R\$23	R\$ 22	20%	2T14
Complexo JK - Torre B	Escritório AAA	Desenvolvimento	São Paulo / SP	Marginal	29.539	R\$135 - R\$150	R\$ 125	45%	3T14
Tech Park SJC	Industrial	Terreno	SJC / SP	Vale do Paraíba	125.000	R\$12 - R\$16	n/a	0%	n/a
CES II	Escritório AAA	Terreno	Rio de Janeiro / RJ	Centro	22.000	R\$130 - R\$150	n/a	0%	n/a
Bayview	Escritório AAA	Terreno	Rio de Janeiro / RJ	Centro	21.989	R\$100 - R\$110	n/a	0%	n/a
Gaia Terra - Castanheira - Fase 3	Industrial	Terreno	Atibaia / SP	Grande Campinas	14.388	R\$18 - R\$23	n/a	0%	n/a
Panamérica Green Park - Fase 2	Escritório A	Terreno	São Paulo / SP	Marginal	4.659	R\$50 - R\$60	n/a	0%	n/a
Panamérica Green Park - Fase 3	Escritório A	Terreno	São Paulo / SP	Marginal	4.659	R\$50 - R\$60	n/a	0%	n/a

Cronograma de CAPEX dos Desenvolvidos/Retrofit (R\$ mil)



Relação Imóveis Existentes / Desenvolvimento e Terrenos (% Valor de Mercado)



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. O projeto será entregue em diversas fases entre 2013 e 2015. O empreendimento 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.



Ed. Vargas

Localizado na Avenida Presidente Vargas, uma das regiões comerciais mais tradicionais da cidade do Rio de Janeiro, e atendida por uma completa infraestrutura de transportes, o Edifício Vargas abrange uma área bruta locável de 14.809 m² e encontra-se atualmente em *retrofit*. Sua entrega está prevista para o 1T14.



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 Companhia possui outros 5 edifícios. O projeto está sendo implantado em terreno remanescente de outro edifício da BR Properties.

Gaia Terra

O Gaia Terra é um parque logístico localizado na Rodovia Dom Pedro, um dos principais pólos 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. A fase 1 do projeto encontra-se 75% locada e foi entregue no 2T13.



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 anteriormente estava localizada a loja 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 foram iniciadas no 3T12 e sua entrega está prevista para o 3T14. O imóvel está localizado na Marginal Pinheiros, junto a Avenida Juscelino Kubitschek, uma das mais valorizadas regiões comerciais da cidade de São Paulo.

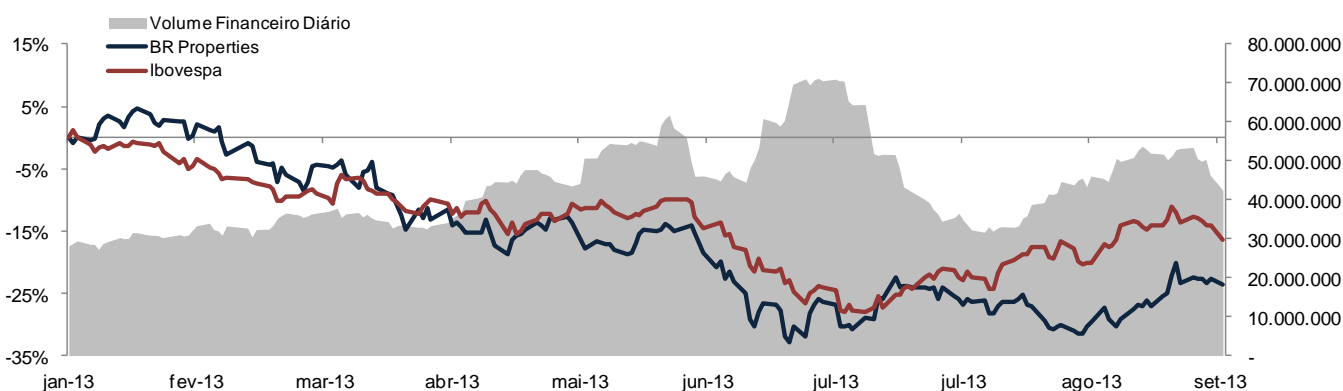


MERCADO DE CAPITAIS

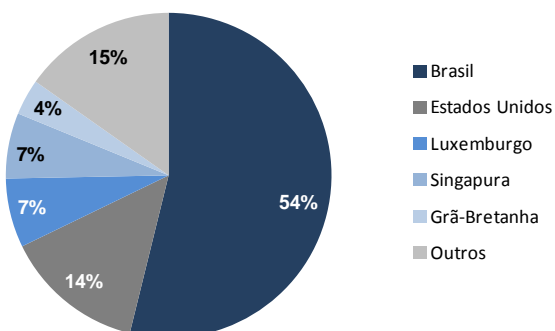
A BR Properties tem suas ações ordinárias negociadas no Novo Mercado da BM&F Bovespa, sob o código BRPR3. Além disso, a empresa possui um programa de ADR nível 1, permitindo a negociação das ações no mercado secundário ou de balcão (OTC) nos Estados Unidos, sob o código BRPPY.

Performance da Ação (BRPR3)	3T13	3T12	var %	9M13	9M12	var %
Número total de ações	312.653.445	310.307.396	1%	312.653.445	310.307.396	1%
Free Float (%)	99%	99%	0%	99%	99%	0%
Preço da ação (média do período)	18,92	23,80	-20%	21,51	22,48	-4%
Preço da ação (final do período)	19,70	26,45	-26%	19,70	26,45	-26%
Market Cap final do período (R\$ milhões)	6.159	8.208	-25%	6.159	8.208	-25%
Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)	41,49	24,77	68%	43,60	27,79	57%
Volume de ações médio diário	2.207.791	1.057.065	109%	2.103.783	1.237.891	70%
Número de negociações médio diário	6.456	4.074	58%	6.493	3.550	83%

Desempenho BRPR3 – 9M13



Distribuição da Base Acionária



Índices	Peso BRPR
Ibovespa	0,75%
MSCI Brazil	0,48%
IBrX-50	0,68%
IBrX	0,57%
IBrA	0,54%
IVBX-2	1,83%
SMLL	4,73%
IMOB	12,89%
IGC	0,86%
IGCT	0,70%
IGC-NM	1,32%
ITAG	0,81%

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO DO EXERCÍCIO - DRE

DRE	3T13	3T12	var %	9M13	9M12	var %
Receita Bruta	254.631	181.077	41%	753.019	462.236	63%
Receita de Locação	241.202	179.819	34%	712.401	454.867	57%
Escritórios	154.800	105.175	47%	461.671	256.726	80%
Industrial	72.577	62.436	16%	210.636	164.996	28%
Varejo	13.825	12.209	13%	40.094	33.146	21%
Receita de Serviços	2.241	1.888	19%	6.394	5.473	17%
Linearização da Receita	11.188	(630)	-1877%	34.223	1.895	1706%
Deduções da Receita Bruta	(18.057)	(13.046)	38%	(52.302)	(32.077)	63%
Impostos (PIS/Cofins e ISS)	(17.232)	(12.876)	34%	(50.986)	(31.511)	62%
Abatimentos	(825)	(169)	387%	(1.316)	(566)	133%
Receita Líquida	236.575	168.031	41%	700.716	430.159	63%
Custo de Bens	-	-	n/a	-	-	n/a
Lucro Bruto	236.575	168.031	41%	700.716	430.159	63%
Despesas Gerais e Administrativas	(20.010)	(20.998)	-5%	(54.384)	(60.065)	-9%
Despesas Operacionais	(8.874)	(11.953)	-26%	(23.702)	(37.644)	-37%
Despesas com Pessoal	(4.956)	(4.130)	20%	(13.179)	(11.051)	19%
Honorários da Administração	(1.217)	(1.354)	-10%	(5.358)	(3.552)	51%
Provisão de Stock Option	(387)	(735)	-47%	(1.435)	(2.795)	-49%
Despesas de Vacância	(4.576)	(2.826)	62%	(10.709)	(5.023)	113%
Resultado Financeiro Líquido	(139.526)	(103.507)	35%	(450.567)	(304.340)	48%
Receitas Financeiras	58.983	24.814	138%	118.121	116.783	1%
Despesas Financeiras	(198.509)	(128.322)	55%	(568.688)	(421.123)	35%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(17.452)	(1.218)	1333%	(23.662)	898	-2734%
Ganho/(Perda) na Venda de Propriedade para Investimento	(548)	2.156	-125%	1.702	(6.369)	-127%
Ganho/(Perda) com Valor Justo de Propriedade para Invest.	44.449	382.650	-88%	133.269	1.667.045	-92%
Resultado antes de Tributação	103.489	427.115	-76%	307.075	1.727.329	-82%
Provisão para IR e CSLL	(29.125)	(17.293)	68%	(50.821)	(34.382)	48%
Impostos Diferidos	18.278	(150.588)	-112%	(29.469)	(648.611)	-95%
Lucro/ Prejuízo do Período Antes de PNC	92.641	259.234	-64%	226.785	1.044.336	-78%
Participação de Não Controladores	(3.086)	-	n/a	3.511	-	n/a
Lucro Líquido do Exercício	89.555	259.234	-65%	230.295	1.044.336	-78%

Composição do EBITDA	3T13	3T12	var %	9M13	9M12	var %
Lucro Líquido/ Prejuízo do Período	89.555	259.234	-65%	230.295	1.044.336	-78%
(+) Impostos Diferidos	(18.278)	150.588	-112%	29.469	648.611	-95%
(+) Provisão para IR e CSLL	29.125	17.293	68%	50.821	34.382	48%
(-) Participações dos não controladores	3.086	-	n/a	(3.511)	-	n/a
(+) Depreciação	50	(620)	-108%	274	210	31%
(+) Resultado Financeiro Líquido	139.526	103.507	35%	450.567	304.340	48%
EBITDA	243.064	530.002	-54%	757.916	2.031.879	-63%
Margem EBITDA	103%	315%	-213 p.p.	108%	472%	-364 p.p.

Composição do EBITDA Ajustado	3T13	3T12	var %	9M13	9M12	var %
EBITDA	243.064	530.002	-54%	757.916	2.031.879	-63%
(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(44.449)	(382.650)	-88%	(133.269)	(1.667.045)	-92%
(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	548	(2.156)	-125%	(1.702)	6.369	-127%
(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	17.452	1.218	1333%	23.662	(898)	-2734%
(+) Provisão de Stock Option	387	735	-47%	1.435	2.795	-49%
(+) Provisão de Bônus	1.149	1.149	0%	3.447	3.447	0%
EBITDA Ajustado	218.151	148.297	47%	651.488	376.546	73%
Margem EBITDA Ajustado	92%	88%	4 p.p.	93%	88%	5 p.p.

Composição do FFO Ajustado	3T13	3T12	var %	9M13	9M12	var %
Lucro Líquido do Exercício	89.555	259.234	-65%	230.295	1.044.336	-78%
(+) Impostos Diferidos	(18.278)	150.588	-112%	29.469	648.611	-95%
(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	15.821	-	n/a	16.453	3.052	439%
(+) PIS/Cofins sobre Vendas de Propriedades	16.936	172	9771%	17.125	1.239	1283%
(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(44.449)	(382.650)	-88%	(133.269)	(1.667.045)	-92%
(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	548	(2.156)	-125%	(1.702)	6.369	-127%
(+) Variação Cambial Passiva Não-Caixa	45.463	7.964	471%	118.773	98.823	20%
(-) Variação Cambial Ativa Não-Caixa	(41.590)	(5.613)	641%	(64.603)	(54.194)	19%
(+) Variações Não-Caixa de Instrumentos Derivativos	7.581	-	n/a	31.651	-	n/a
(-) Participação de Não Controladores	3.086	-	n/a	(3.511)	-	n/a
FFO Ajustado	74.674	27.539	171%	240.681	81.191	196%
Margem FFO Ajustado	32%	16%	15 p.p.	34%	19%	15 p.p.

BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO	30/09/2013	30/06/2013	var %
Ativo Circulante	1.403.140	1.250.429	12%
Caixa e Equivalentes de Caixa	839.730	660.598	27%
Contas a Receber	46.451	50.273	-8%
MTM de Instrumentos Derivativos	33.878	43.792	-23%
Linearização de aluguéis a receber	203.633	186.006	9%
Imóveis Destinados a venda	279	40.460	-99%
Despesas Antecipadas	16.524	16.418	1%
Impostos a Compensar / Recuperar	208.828	185.424	13%
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	313	313	0%
Outros Valores a Receber	53.504	67.144	-20%
Ativo Não Circulante	14.378.290	14.715.393	-2%
Depósitos Judiciais	-	-	n/a
IR CS Diferido Ativo	4.592	4.893	-6%
Imobilizado de uso	4.710	4.743	-1%
Propriedades para Investimento	13.759.034	14.096.206	-2%
Intangível	609.954	609.551	0%
Ativo Total	15.781.430	15.965.826	-1%

PASSIVO	30/09/2013	30/06/2013	var %
Passivo Circulante	612.444	818.949	-25%
Empréstimos e Financiamentos	409.308	668.131	-39%
Derivativos	-	-	n/a
Contas a Pagar	22.872	23.698	-3%
Obrigações por aquisição de imóveis	9.706	11.547	-16%
Impostos e Contribuições a Recolher	21.931	9.581	129%
IR e CS Correntes e Diferidos	80.168	52.762	52%
Provisão para gratificação a empregados	3.942	2.628	50%
Obrigações Trabalhistas	3.115	4.068	-23%
Dividendos a Pagar	0	0	0%
Outros débitos e valores a pagar	61.402	46.533	32%
Passivo Não Circulante	6.982.449	7.054.537	-1%
IR e CS Correntes e Diferidos	2.010.166	2.029.270	-1%
Empréstimos e Financiamentos	4.950.385	5.003.863	-1%
Outros Passivos Não Circulantes	21.898	21.404	2%
Patrimônio Líquido	8.186.537	8.092.337	1%
Capital Social	2.346.987	2.346.987	0%
Capital Social a Integralizar	9.717	9.717	0%
(-) Gastos com Emissões	(47.288)	(47.288)	0%
Opções Outorgadas Reconhecidas	13.710	13.324	3%
Reserva de Capital	2.982.640	2.982.640	0%
Reserva Legal	119.011	119.011	0%
Lucros do Exercício	230.296	140.740	64%
Dividendos Adicionais Propostos	-	-	n/a
Lucros Acumulados	2.370.066	2.370.066	0%
Outros	161.399	157.141	3%
Passivo Total	15.781.430	15.965.826	-1%

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA – DFC

Fluxo de Caixa - Consolidado	9M13	9M12
Caixa Líquido Atividades Operacionais	482.957	346.777
Caixa Gerado nas Operações	629.020	414.553
Resultado antes de Tributação	307.074	1.044.336
Depreciação e Amortização	8.146	210
Valor Justo das Propriedades para Investimento	(134.971)	(1.667.045)
Imposto de Renda Diferido	-	648.611
Linearização das Receitas de Aluguel	(34.223)	(1.895)
Juros e Variações Monetárias de Empréstimos	411.014	349.568
MTM Juros do Bônus Perpétuo	9.358	-
MTM do Swap	22.293	-
Participação de Não Controladores	(3.511)	-
Variação Cambial Líquida	54.170	44.629
Perdas (ganhos) com Instrumentos Financeiros Derivativos	(17.677)	(7.649)
Plano de Opção de Compra de Ações	1.435	2.795
Outros	5.911	993
Variações nos Ativos e Passivos	(146.063)	(67.776)
Contas a Receber de Clientes	(68.571)	(32.625)
Impostos a Recuperar	(72.948)	(83.911)
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	-	12.295
Imóveis disponíveis à venda	-	34.000
Outros ativos	9.594	(4.360)
Contas a Pagar	10.396	-
Obrigações por Aquisição de Imóveis	-	(1.517)
Impostos e Contribuições	5.411	-
Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	(15.266)	(6.553)
Outros passivos	(14.678)	14.895
Caixa Líquido Atividades de Investimento	331.585	(833.853)
Recebimento na Venda de Propriedades para Investimentos	488.200	132.199
Aquisição de Imobilizado	(221)	(449)
Baixa de Imobilizado	-	-
Aquisição de Propriedades para Investimentos	(174.979)	(1.035.163)
Caixa Líquido Adquirido de Investida Incorporada	-	67.609
Recebimento de Ganhos com Instrumentos Financeiros	18.584	3.109
Pagamento de Perdas com Instrumentos Financeiros	-	(1.158)
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	(550.434)	(151.095)
Aumento de Capital Social	9.717	4.171
Ganho e Perda na Venda de Ações	-	(2.480)
Gastos com Emissões de Ações	-	(168)
Dividendos Pagos	(160.000)	(60.000)
Tomada de Empréstimos e Financiamentos	712.837	1.291.816
Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	(1.112.988)	(1.384.434)
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	264.108	(638.171)
Disponibilidades		
No início do exercício	575.623	1.032.350
No final do exercício	839.730	394.179