

Divulgação de Resultados 1T15

Pedro Daltro | CFO e DRI

Marcos Haertel | Gerente de RI

Gabriel Barcelos | Analista de RI

ri@brpr.com.br

Tel: (55 11) 3201-1000

Fax: (55 11) 3201-1001

Teleconferência de Resultados

Português

5 de maio de 2015

10h00 horas (Brasília)

Tel: (55 11) 2188-0155

Replay: (55 11) 2188-0400

Inglês

5 de maio de 2015

12h00 horas (Brasília)

Tel: NY: 1 646 843 6054

Tel: (55 11) 2188-0155

Replay: (55 11) 2188-0400

ÍNDICE

Destaques do 1T15.....	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
Indicadores Operacionais.....	14
Administração de Propriedades	14
Locações	15
Vacância do Portfólio.....	17
Inadimplência	18
Portfólio.....	19
Portfólio <i>Build-to-Suit</i>	20
Projetos em Desenvolvimento.....	21
Mercado de Capitais	23
Demonstrações de Resultado do Exercício.....	24
Balanço Patrimonial	25
Fluxo de Caixa	26

DESTAQUES DO 1T15

BR Properties registra EBITDA Ajustado de R\$ 156,3 milhões no 1T15

São Paulo, 4 de maio de 2015 – A BR Properties S.A. (Bovespa: BRPR3), uma das maiores companhias de investimento em imóveis comerciais do Brasil, anuncia hoje seus resultados referentes ao 1T15. Atualmente, a BR Properties possui 57 imóveis comerciais que totalizam 1.178 mil m² de área bruta locável (ABL), dos quais 3 são projetos de desenvolvimento e 5 são terrenos que correspondem a 213 mil m² de ABL. A Companhia também administra propriedades de seu portfólio através da 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).

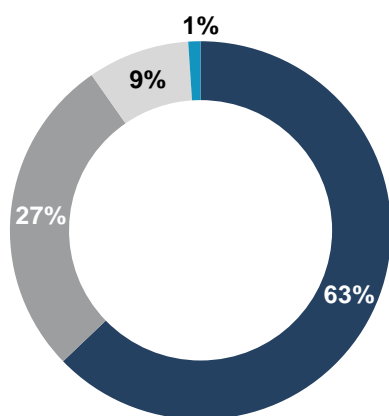
Destaques do 1T15

- A BR Properties registrou receita líquida de R\$182,3 milhões no 1T15. Vale destacar que as propriedades vendidas nos últimos 12 meses teriam gerado aproximadamente R\$63,0 milhões de receita líquida neste trimestre.
- A Companhia apresentou no 1T15 EBITDA ajustado de R\$156,3 milhões, com margem de 86%. Para fins de comparação, se os imóveis vendidos ainda estivessem no portfólio da Companhia, o EBITDA ajustado do trimestre teria alcançado aproximadamente R\$210,0 milhões.
- O lucro líquido registrado no 1T15 foi de R\$30,2 milhões, representando margem líquida de 17%.
- O FFO ajustado do 1T15 foi de R\$32,0 milhões, com margem de 18%. As propriedades vendidas no último ano teriam adicionado aproximadamente R\$12,0 milhões de FFO à Companhia no 1T15.
- O aluguel médio por m² das mesmas propriedades cresceu 3,4% nos últimos 12 meses.
- O portfólio da BR Properties fechou o trimestre com taxa de vacância financeira e física consolidadas de 9,0% e 8,0%, respectivamente; a taxa de inadimplência manteve-se estável em 0,5%.
- O portfólio da Companhia fechou o trimestre com um valor de mercado de R\$10.673,1 milhões.
- Ao final do 1T15 a Companhia apresentou dívida líquida de R\$3.838,6 milhões. Redução de 19% em relação ao 1T14, quando a mesma totalizou R\$4.750,5 milhões.

TABELA DE DESTAQUES

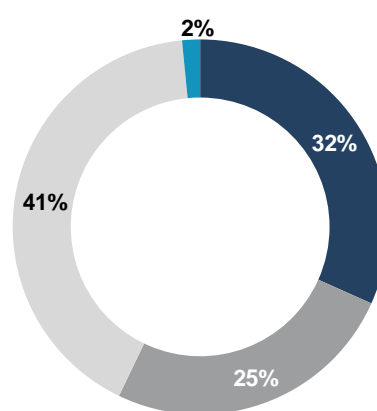
Destques Financeiros	1T15	1T14	var %
Receita Líquida	182.332	232.858	-22%
Despesas Gerais e Administrativas	27.448	25.892	6%
EBITDA Ajustado	156.255	209.269	-25%
Margem EBITDA Ajustado	86%	90%	-4 p.p.
Lucro Líquido	30.161	59.467	-49%
FFO Ajustado	32.023	57.666	-44%
Margem FFO Ajustado	18%	25%	-7 p.p.
Destques Operacionais	1T15	1T14	var %
ABL Portfólio Atual (m ²)	965.224	1.943.967	-50%
- Escritórios (m ²)	588.091	601.880	-2%
- Industrial (m ²)	361.793	1.228.033	-71%
- Varejo (m ²)	15.340	114.054	-87%
ABL Imóveis em Desenvolvimento e Terrenos	212.746	244.465	-13%
- Escritórios (m ²)	84.865	84.865	0%
- Industrial (m ²)	125.000	156.719	-20%
- Varejo (m ²)	2.881	2.881	0%
Escritórios - Vacância Financeira	9,8%	11,5%	-2 p.p.
Escritórios - Vacância Física	11,7%	10,9%	1 p.p.
Industrial - Vacância Financeira	2,2%	1,3%	1 p.p.
Industrial - Vacância Física	2,4%	1,9%	0 p.p.

Portfólio - Valor de Mercado



■ Escritório AAA ■ Escritório ■ Industrial ■ Varejo

Portfólio - ABL



■ Escritório AAA ■ Escritório ■ Industrial ■ Varejo

INDICADORES FINANCEIROS

Receita Bruta

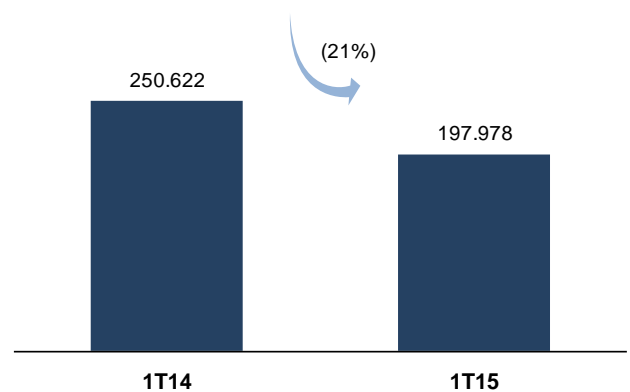
A receita bruta ao final do 1T15 totalizou R\$198,0 milhões, correspondendo a uma redução de 21% em relação ao 1T14, quando a receita bruta alcançou R\$250,6 milhões. Tal redução é explicada pela perda de receita de aluguel resultante das vendas de ativos ocorridas nos últimos 12 meses, que representavam um aluguel bruto de R\$68,0 milhões por trimestre.

- 86%, ou R\$170,1 milhões, resultaram da receita de locação de escritórios;
- 9%, ou R\$18,4 milhões, resultaram da receita de locação de imóveis industriais;
- 2%, ou R\$3,0 milhões, resultaram da receita de locação de imóveis de varejo;
- 2%, ou R\$4,6 milhões, resultaram da receita de serviços (administração predial);
- 1%, ou R\$1,8 milhão resultou da linearização da receita.

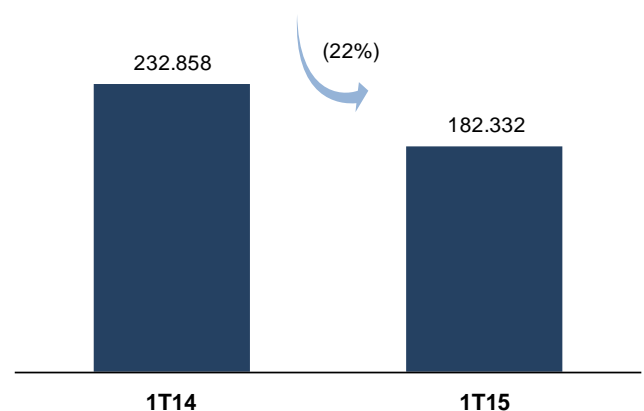
Receita Líquida

A receita líquida foi de R\$182,3 milhões, que corresponde a uma redução de 22% em relação ao 1T14, quando a receita líquida totalizou R\$232,9 milhões.

Evolução da Receita Bruta (R\$ mil)



Evolução da Receita Líquida (R\$ mil)



INDICADORES FINANCEIROS

Depreciação

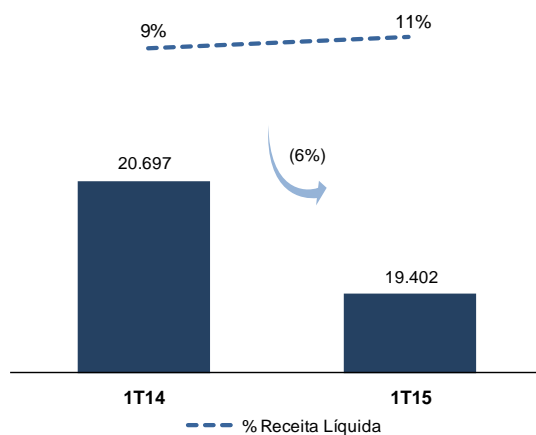
Atendendo aos pronunciamentos contábeis, no que diz respeito à atribuição de valor justo às propriedades para investimento, o custo de depreciação contábil dos imóveis do portfólio que transitava pela DRE, deixa de existir, sendo o ajuste feito única e exclusivamente através de reavaliação patrimonial 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\$19,4 milhões, enquanto no 1T14 essas despesas totalizavam R\$20,7 milhões, uma redução de 6%. As despesas gerais e administrativas (ex-vacância e SOP) representaram 11% da receita líquida, 2 p.p. acima do valor registrado no mesmo período do ano passado. Este resultado é explicado pela perda na economia de escala em decorrência das vendas de ativos realizadas nos últimos 12 meses.

Despesas Gerais e Administrativas	1T15	1T14	var %
Despesas Gerais e Administrativas	(27.448)	(25.892)	6%
Despesas Operacionais	(6.308)	(10.898)	-42%
Despesas com Pessoal	(7.649)	(8.594)	-11%
Honorários da Administração	(5.444)	(1.205)	352%
Provisão de Stock Option	(1.444)	(354)	308%
Despesas de Vacância	(6.603)	(4.841)	36%
Despesas Gerais e Administrativas Ex. Vacância e SOP	(19.402)	(20.697)	-6%
Percentual: SG&A / Receita Líquida	11%	9%	2 p.p.

Evolução do G&A (R\$ mil)



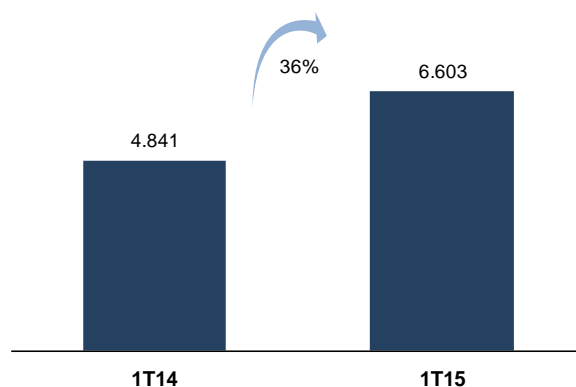
INDICADORES FINANCEIROS

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 1T15 foram registradas despesas de vacância no montante de R\$6,6 milhões, enquanto no 1T14 essas despesas foram de R\$4,8 milhões, resultando em um aumento de 36% no período.

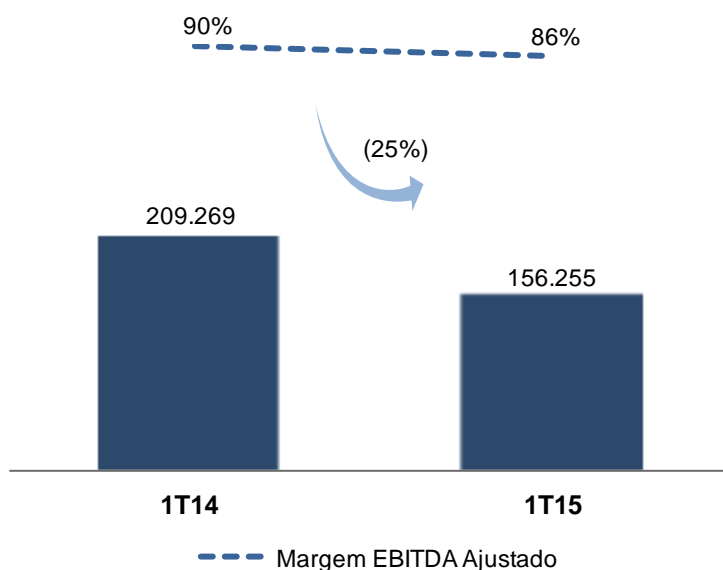
Evolução das Despesas de Vacância (R\$ mil)



EBITDA Ajustado e EBITDA

O EBITDA ajustado, excluídas despesas não caixa como provisão de bônus e plano de opções, alcançou R\$156,3 milhões no 1T15, redução de 25% em comparação com o 1T14, com uma margem EBITDA ajustada de 86%, uma das mais altas do setor. A redução no EBITDA ajustado é explicada pela perda de receita de aluguel resultante das vendas de ativos ocorridas – totalizando R\$3,0 bilhões – nos últimos 12 meses, que representavam um EBITDA de aproximadamente de R\$55,0 milhões por trimestre.

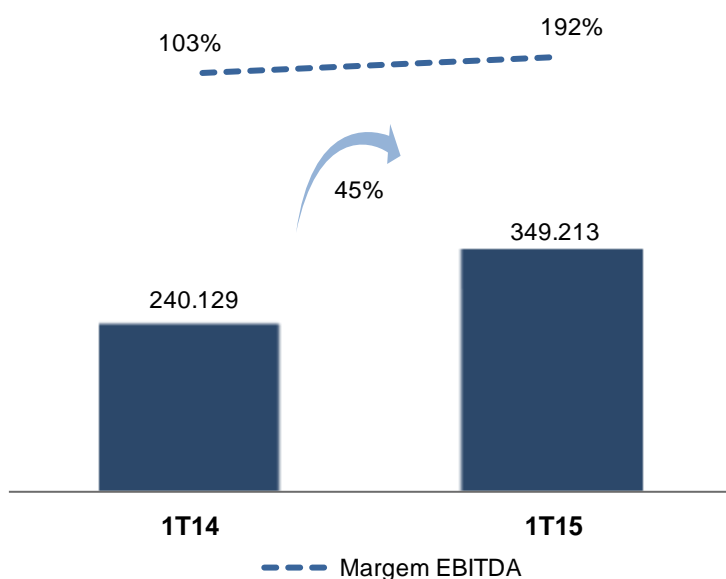
Evolução do EBITDA ajustado e margem (R\$ mil)



INDICADORES FINANCEIROS

Utilizando a metodologia determinada pela Instrução nº 527/12 da CVM, o EBITDA do 1T15 registrou R\$349,2 milhões, com margem EBITDA de 192%.

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



Composição do EBITDA e EBITDA Ajustado

Composição do EBITDA	1T15	1T14	var %
Lucro/ Prejuízo do Período Antes de Part. Não Control.	31.538	58.674	-46%
(+) Impostos Diferidos	34.194	47.941	-29%
(+) Provisão para IR e CSLL	14.793	11.938	24%
(-) Participações dos não controladores	(1.377)	793	-274%
(+) Depreciação	155	6	2469%
(+) Resultado Financeiro Líquido	269.910	120.777	123%
EBITDA	349.213	240.129	45%
Margem EBITDA	192%	103%	88 p.p.

Composição do EBITDA Ajustado	1T15	1T14	var %
EBITDA	349.213	240.129	45%
(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(196.361)	(36.240)	442%
(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a
(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	810	3.876	-79%
(+) Provisão de Stock Option	1.444	354	308%
(+) Provisão de Bônus	1.149	1.149	0%
EBITDA Ajustado	156.255	209.269	-25%
Margem EBITDA Ajustado	86%	90%	-4 p.p.

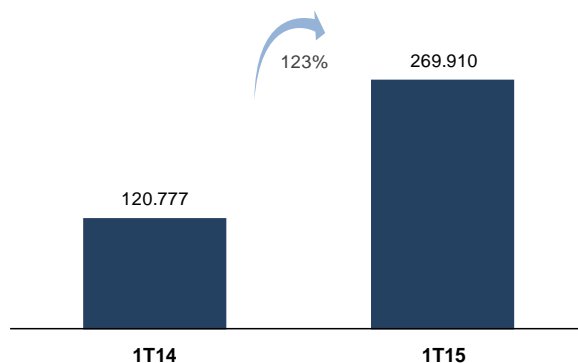
INDICADORES FINANCEIROS

Resultado Financeiro Líquido

No 1T15 as despesas financeiras líquidas totalizaram R\$269,9 milhões, o que corresponde a um aumento de 123% em relação ao 1T14, quando o resultado financeiro apresentou uma despesa financeira líquida de R\$120,8 milhões.

Excluindo os efeitos não caixa na contabilização do bônus perpétuo denominado em dólar e variações de instrumentos derivativos, a despesa financeira líquida do 1T15 totaliza R\$111,3 milhões.

Resultado Financeiro Líquido (R\$ mil)



Resultado Financeiro	1T15	1T14	var %
Receitas Financeiras	25.298	74.956	-66%
Aplicações Financeiras	22.912	25.416	-10%
Variações Não-Caixa de Instrumentos Derivativos	1.920	1.889	2%
Variação Cambial	-	47.404	n/a
Outros	466	247	88%
Despesas Financeiras	(295.208)	(195.734)	51%
Juros e Encargos Sobre Empréstimos	(131.095)	(160.793)	-18%
Variações Não-Caixa de Instrumentos Derivativos	-	(11.185)	n/a
Variação Cambial	(160.550)	(24.252)	562%
Outros	(3.564)	497	-817%
Resultado Financeiro	(269.910)	(120.777)	123%
(-) Ganhos Não-caixa na Variação Cambial	-	(47.404)	n/a
(+) Perdas Não-caixa na Variação Cambial	160.550	24.252	562%
(-) Ganhos Não-caixa de Instrumentos Derivativos	(1.920)	(1.889)	2%
(+) Perdas Não-caixa de Instrumentos Derivativos	-	11.185	n/a
Resultado Financeiro Caixa	(111.280)	(134.633)	-17%

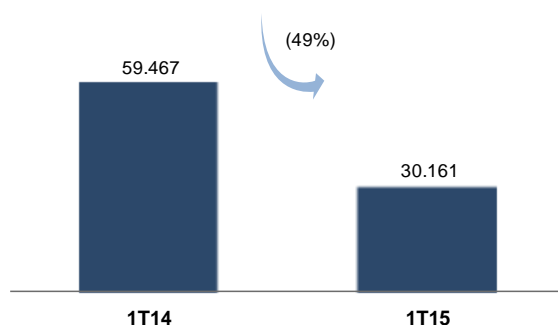
Outras Receitas / (Despesas) Operacionais

A rubrica de "Outras Receitas / Despesas" registrou no trimestre uma despesa de R\$0,8 milhão.

Lucro Líquido

Em decorrência dos fatores já descritos no relatório, a Companhia registrou um lucro líquido de R\$30,2 milhões no 1T15, enquanto no 1T14 o resultado foi de R\$59,5 milhões.

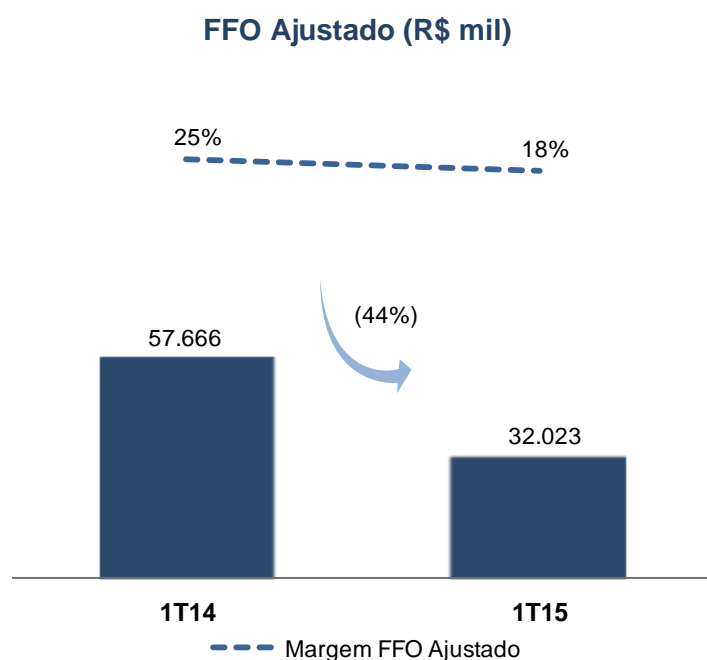
Evolução do Lucro Líquido (R\$ mil)



INDICADORES FINANCEIROS

FFO Ajustado

No 1T15 o FFO ajustado totalizou R\$32,0 milhões, implicando uma redução de 44% em relação ao mesmo período do ano anterior. Tal redução é explicada pela perda de receita de aluguel resultante das vendas de ativos ocorridas – totalizando R\$3,0 bilhões – nos últimos 12 meses, que representavam um FFO de aproximadamente de R\$12,0 milhões por trimestre, além da maior despesa financeira líquida em decorrência do aumento na taxa de juros no Brasil.



Composição do FFO Ajustado	1T15	1T14	var %
Lucro Líquido do Exercício	30.161	59.467	-49%
(+) Impostos Diferidos	34.194	47.941	-29%
(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	-	-	n/a
(+) PIS/Cofins sobre Vendas de Propriedades	-	-	n/a
(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(196.361)	(36.240)	442%
(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a
(+) Variação Cambial Passiva Não-Caixa	160.550	24.252	562%
(-) Variação Cambial Ativa Não-Caixa	-	(47.404)	n/a
(+) Variações Não-Caixa de Instrumentos Derivativos	(1.920)	9.297	-121%
(+) Impacto Não Recorrente da Tributação dos Dividendos de Fil	3.956	-	n/a
(+) Provisão de Stock Option	1.444	354	308%
FFO Ajustado	32.023	57.666	-44%
Margem FFO Ajustado	18%	25%	-7 p.p.

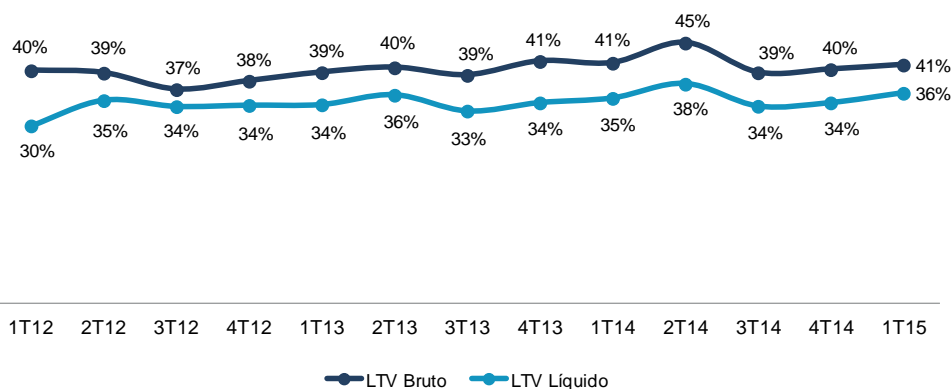
INDICADORES FINANCEIROS

Endividamento e Disponibilidades

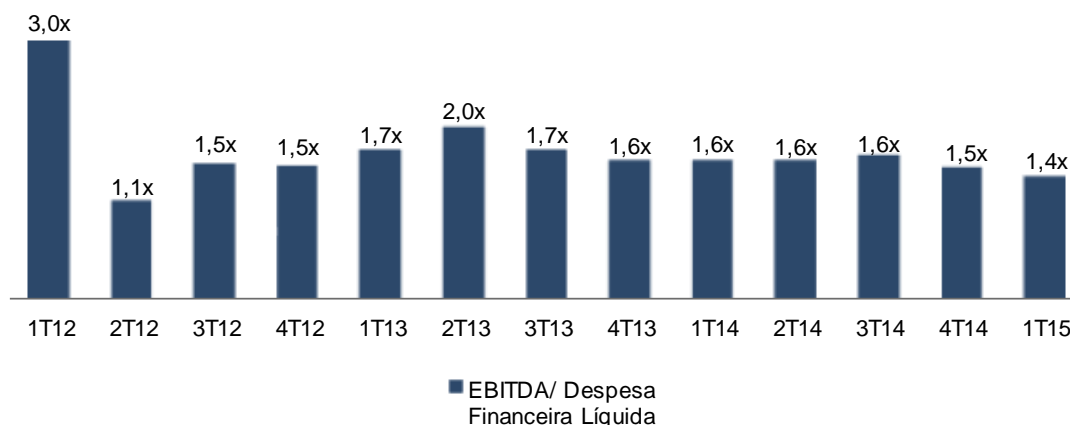
Endividamento	1T15	4T14	var %
Empréstimos e Financiamentos de Curto Prazo	292.825	283.630	3%
Empréstimos e Financiamentos	183.711	190.991	-4%
Bônus Perpétuos	94.040	77.865	21%
Derivativos	-	-	n/a
Obrigações por Aquisição de Propriedades para Investimento	15.073	14.775	2%
Empréstimos e Financiamentos de Longo Prazo	4.060.810	3.906.340	4%
Empréstimos e Financiamentos	3.219.236	3.208.822	0%
Bônus Perpétuos	841.574	697.518	21%
Dívida Bruta	4.353.635	4.189.970	4%
Caixa e Equivalentes de Caixa	515.030	595.322	-13%
Dívida Líquida	3.838.605	3.594.648	7%
Valor do Portfólio Imobiliário	10.673.095	10.473.317	2%
Dívida Bruta / Valor Portfólio (Loan to Value)	41%	40%	1 p.p.
Dívida Líquida / Valor Portfólio (Loan to Value)	36%	34%	2 p.p.
EBITDA Ajustado / Despesa Financeira Líquida*	1,4x	1,5x	-7%
Duration (anos)	4,9	5,0	-2%
Dívida Quirografária / Dívida Total	39%	36%	3 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)

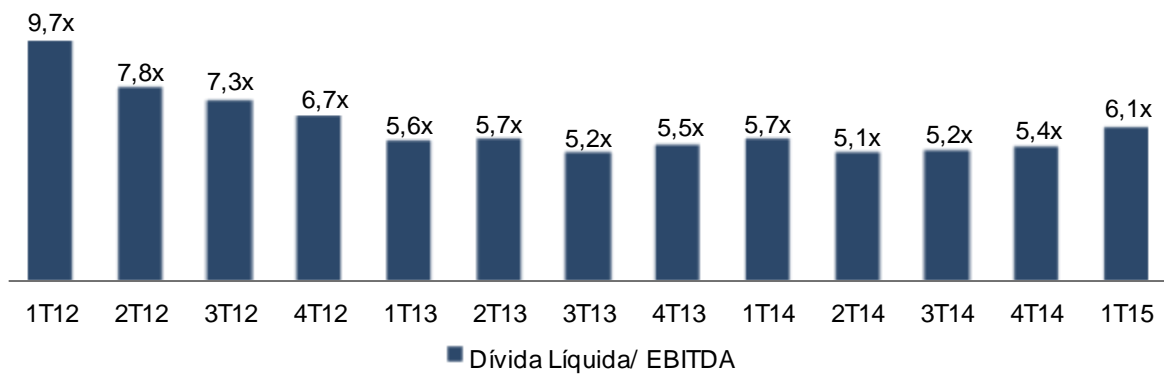


Cobertura de Juros

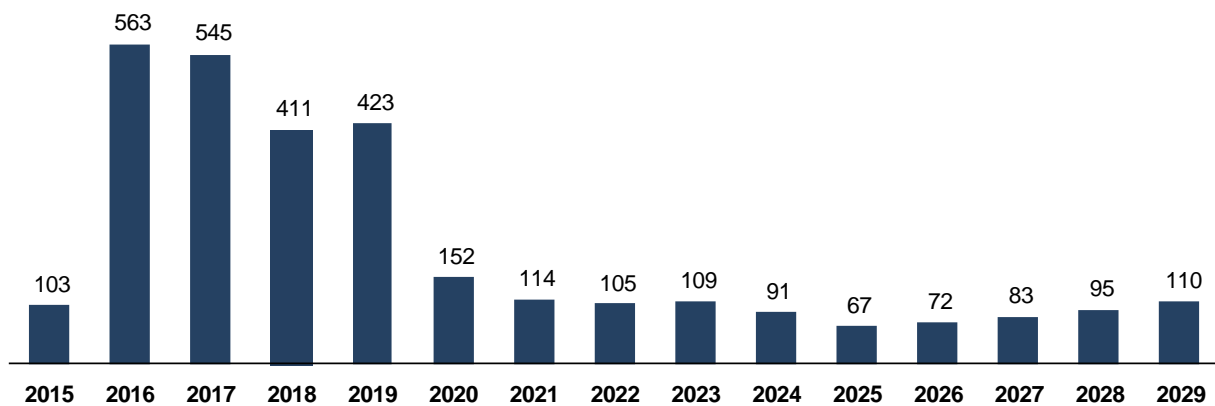


INDICADORES FINANCEIROS

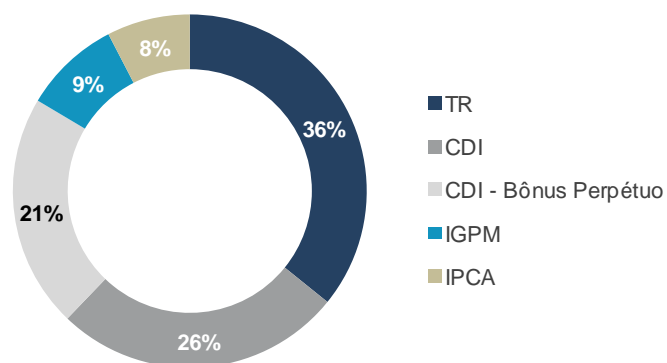
Dívida Líquida / EBITDA Ajustado



Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões)



Índices de Reajuste da Dívida Total



INDICADORES FINANCEIROS

Tabela de Empréstimos

Empréstimos	Modalidade	Instituição	Índice	Cupom	Prazo	Vencimento	Saldo 1T15	Saldo 4T14
Icomap	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	8,84%	120 meses	16/04/17	5.455	5.940
BP Itapevi	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	19.811	19.660
Piraporinha	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	7.618	7.561
Jundiaí	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	30.250	30.019
Alphaville	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	13.334	13.233
Panamérica Park	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	25/05/17	33.858	34.384
Plaza Centenário	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	25/05/17	2.976	3.149
Henrique Schumann	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	26.389	26.187
Bolsa RJ	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	6.950	6.897
Galpão Ind. Araucária	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	6.239	6.191
Glória	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/07/17	16.138	16.632
Joaquim Floriano	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	8.439	8.374
Paulista Park	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	1.982	1.967
Paulista Plaza	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	7.638	7.580
Isabela	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	2.185	2.168
Olympic	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	4.024	3.994
Midas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	2.752	2.731
Network	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	648	643
Number One	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	1.794	1.780
Celebration	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	16.246	16.121
Athenas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	12.489	12.393
Raja Hills	CCI	Brazilian Securities	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	-	7.175
Ed. Comercial Indaiatuba	CCI	Brazilian Securities	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	12.916	13.497
Sylvio Fraga	CCI	Brazilian Securities	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	8.245	8.613
MV9	CCI	Brazilian Securities	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	11.108	11.605
Jandira I & II	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	CDI	1,28%	120 meses	17/08/17	19.294	20.335
Ed. Vargas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	7.545	7.487
São Pedro	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	9.299	9.228
São José & Santo Antônio	CCI	Brazilian Mortgages	IGPM	6,00%	120 meses	17/01/18	18.271	21.059
Souza Aranha	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	155 meses	17/06/24	3.202	3.177
Cond. Ind. São José dos Campos	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	17.677	17.541
Cond. Ind. Itapevi	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	08/06/24	9.593	9.527
Galpão Ind. Sorocaba	CCI	CIBRASEC	TR	10,15%	156 meses	04/09/21	6.518	6.681
TNU	CCI	Brazilian Securities	TR	9,40%	144 meses	07/07/22	52.966	53.898
Alexandre Dumas	CCI	CIBRASEC	TR	9,60%	120 meses	05/03/20	10.448	10.801
Ouvidor 107	CCI	CIBRASEC	TR	9,60%	120 meses	12/05/20	13.274	13.729
Ed. Jacarandá	CCI	RB Capital	TR	9,29%	120 meses	16/12/20	82.893	85.424
Manchete	CCI	RB Capital	TR	9,29%	120 meses	16/12/20	143.133	147.503
BR Properties (holding)	Bônus Perpétuo	Mercado de Capitais	CDI	113,65%	Perpétuo	Pré-pagável (out/15)	937.084	777.212
BRPR 40	CCI	RB Capital	IPCA	10,82%	125 meses	06/05/25	43.717	41.386
BRPR 42	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,50%	120 meses	05/08/23	53.415	54.887
BRPR 45	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	7,60%	146 meses	10/10/17	24.027	23.154
BRPR 46	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	12,50%	152 meses	03/05/15	2.535	6.246
BRPR 47	CCI	RB Capital	TR	10,50%	237 meses	18/11/29	713.237	694.026
BRPR 51	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	12,50%	122 meses	10/07/15	6.082	5.805
BRPR 52	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	12,50%	122 meses	11/02/16	3.938	7.971
BRPR 53	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	13,00%	146 meses	03/07/15	30.791	29.295
BRPR 55	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	10,30%	183 meses	03/11/20	18.445	17.648
BRPR 56	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	9,50%	183 meses	07/03/21	121.127	142.438
BRPR 62	CCB	HSBC	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	3.963	4.044
BRPR 62	CCB	Bradesco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	9.376	9.492
BR Properties (holding)	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	2.291	2.348
BR Properties (holding)	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	2.291	2.348
BR Properties (holding)	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	105 meses	30/11/16	2.809	2.875
BR Properties (holding)	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	2.109	2.159
BR Properties (holding)	CCB	Bradesco	IGPM	9,25%	121 meses	05/06/17	121.609	116.720
BR Properties (holding)	CCB	Bradesco	IGPM	9,25%	121 meses	05/06/17	12.112	11.626
Ed. Paulista	CDC	Santander	TR	9,37%	144 meses	28/06/24	122.293	124.165
BR Properties (holding)	Debêntures - 1ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,08%	60 meses	15/07/17	378.569	389.806
BR Properties (holding)	Debêntures - 1ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	5,85%	84 meses	15/07/19	289.382	275.605
CD Anhanguera	CDC	Santander	TR	9,55%	144 meses	20/12/24	42.282	42.844
BR Properties (holding)	Debêntures - 4ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,15%	24 meses	05/12/16	231.435	224.496
BR Properties (holding)	Debêntures - 5ª Emissão	Banco do Brasil	CDI	112,00%	60 Meses	11/11/19	524.430	508.425
Gaia Ar - Tucano	CCB	Santander	TR	9,50%	120 meses	31/10/24	26.577	26.514
Total							4.379.524	4.218.421

INDICADORES OPERACIONAIS

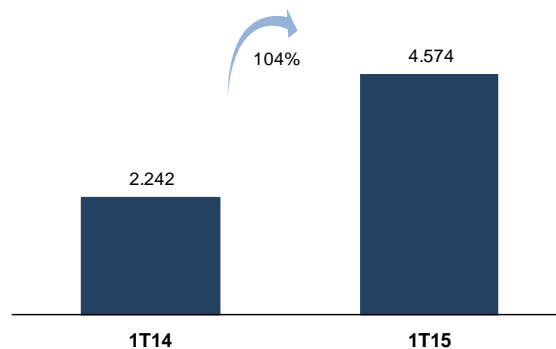
Administração de Propriedades

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

A BRPR A fechou o trimestre com uma receita de R\$4,6 milhões ou 2% da receita bruta consolidada obtida pela BR Properties. O aumento significativo da receita em relação ao primeiro trimestre do ano passado é explicado pelo início da prestação de serviço de administração nas Torres Ventura pela BRPR A, a partir do 3T14.

Evolução da Receita BRPR A (R\$ mil)



Propriedades Administradas

A BRPR A administra atualmente 29 propriedades comerciais, sendo 28 imóveis de escritório e um galpão industrial.

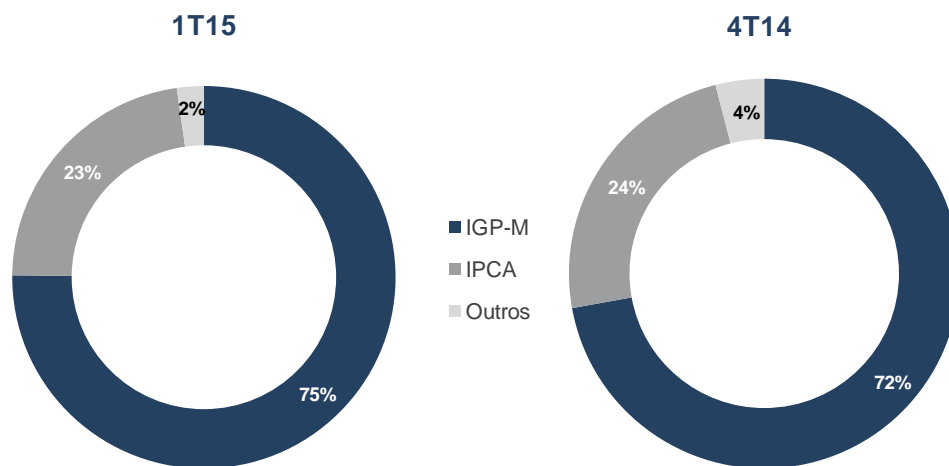
Propriedades Administradas	Nº	ABL	Cidade
Ed. Manchete	1	23.591	Rio de Janeiro
Glória	1	8.436	Rio de Janeiro
Henrique Schaumann	1	14.125	São Paulo
Raja Hills	1	7.534	Belo Horizonte
MV9	1	14.572	Rio de Janeiro
Santo Antonio	1	5.017	São Paulo
São José	1	5.080	São Paulo
Icomap	1	9.164	Rio de Janeiro
Vargas	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
Cond. Ind. São José dos Campos	1	73.382	SJ dos Campos
Ed. Jacarandá	1	31.954	Alphaville
Ed. Paulista	1	22.855	São Paulo
Complexo JK - Torres D&E	2	34.583	São Paulo
Ed. Ventura - Torre Oeste	1	42.986	Rio de Janeiro
Ed. Ventura - Torre Leste	1	45.577	Rio de Janeiro
TOTAL	29	459.254	

INDICADORES OPERACIONAIS

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

Aluguel / m² / Mês – Mesmas Propriedades

O aluguel médio / m² / mês das mesmas propriedades no 1T15 cresceu 3,4% ao longo dos últimos 12 meses.

Aluguel / m ² / Mês - Mesmas Propriedades*	1T12	2T12	3T12	4T12	1T13	2T13	3T13	4T13	1T14	2T14	3T14	4T14	1T15
Escritório	16,0%	13,7%	11,4%	8,3%	8,6%	12,9%	7,9%	7,3%	5,6%	6,1%	4,1%	3,8%	3,2%
Industrial	6,4%	6,3%	5,4%	7,8%	8,8%	8,3%	6,9%	5,3%	3,8%	6,6%	6,7%	4,7%	4,7%
Varejo	20,8%	5,1%	5,1%	5,1%	5,4%	6,5%	6,6%	6,6%	5,9%	6,2%	2,4%	6,0%	7,8%
Total	12,4%	9,9%	8,3%	7,9%	8,4%	10,9%	7,5%	6,7%	5,1%	6,2%	4,3%	3,9%	3,4%
IPCA	5,2%	4,9%	5,3%	5,8%	6,6%	6,7%	5,9%	5,9%	6,2%	6,5%	6,7%	6,4%	8,1%
IGP-M	3,2%	5,1%	8,1%	7,8%	8,1%	6,3%	4,4%	5,5%	7,3%	6,2%	3,5%	3,7%	3,2%
Média Ponderada: IPCA¹ x IGP-M (~ 25% x 75%)	3,7%	5,1%	7,4%	7,4%	7,7%	6,4%	4,7%	5,6%	7,0%	6,3%	4,3%	4,4%	4,4%

* Comparação entre: o aluguel médio da mesma propriedade no período atual vs o aluguel médio da mesma propriedade em igual período do ano passado

* Considera somente as áreas locadas de cada propriedade

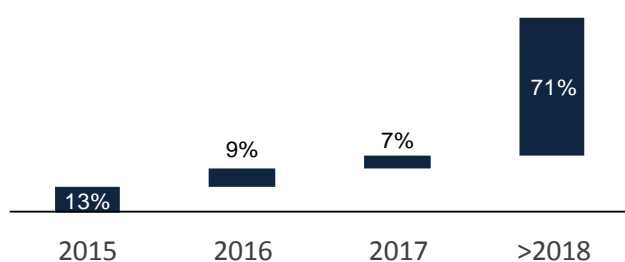
* Em termos nominais

¹ IPCA e Outros

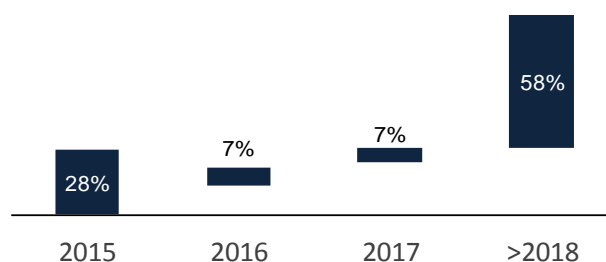
INDICADORES OPERACIONAIS

Cronograma de Vencimento dos Contratos de Locação

Receita (%)

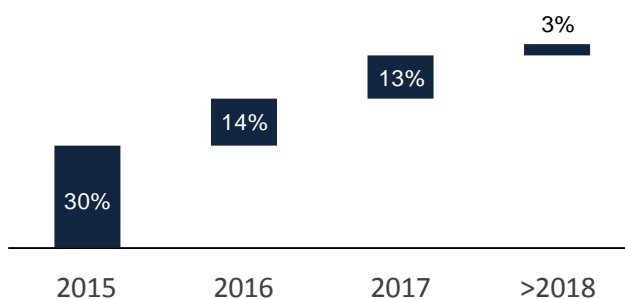


Área Bruta Locável (%)

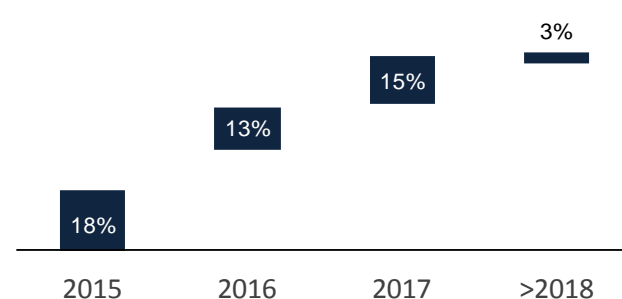


Cronograma de Revisional do 3º Ano dos Contratos de Locação

Receita (%)



Área Bruta Locável (%)



Prazo Médio dos Contratos Existentes

Contratos Existentes	Prazo Médio Atual
Todos Contratos	6,1 anos
Contratos <i>Build-to-Suit</i>	9,2 anos

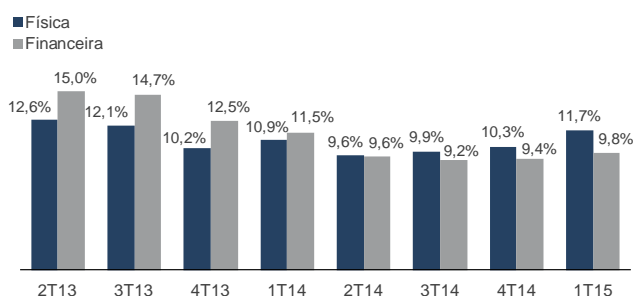
INDICADORES OPERACIONAIS

Vacância do Portfólio

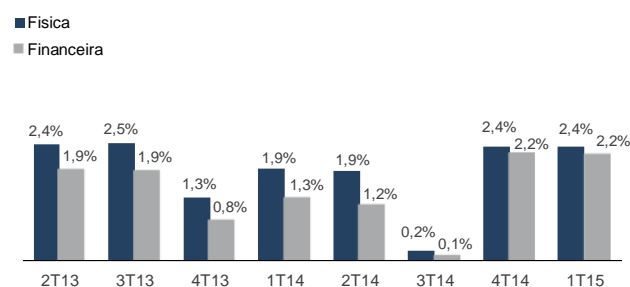
A vacância física é mensurada utilizando o total de área vaga do portfólio, dividido pela ABL total do portfólio. Embora a métrica seja relevante para a companhia, ela não reflete fielmente a perda de receita gerada pela vacância, pois não considera o valor de aluguel que poderia ser cobrado em tais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

Ao longo do trimestre a BR Properties comercializou 2 mil m² de ABL, impactado pelo fraco desempenho da economia brasileira neste início de ano. O portfólio consolidado da Companhia fechou o trimestre com taxas de vacância financeira e física consolidadas de 9,0% e 8,0%, respectivamente.

Evolução da Vacância - Escritórios



Evolução da Vacância - Industrial



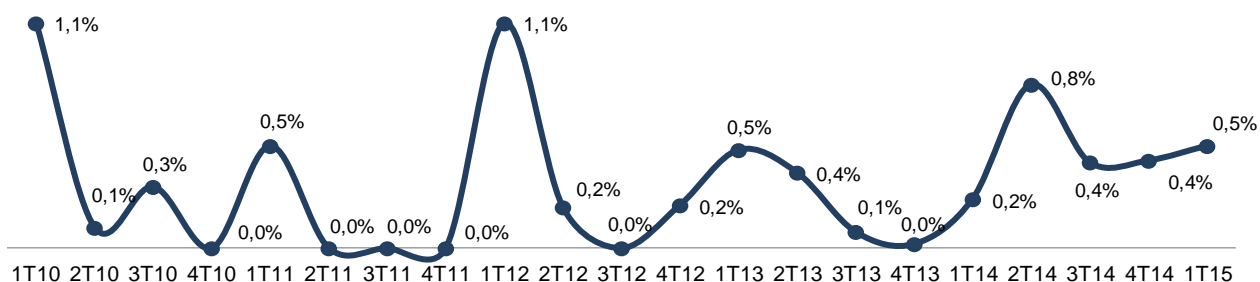
Propriedades com Vacância (Taxa de Ocupação por Ativo)

Ocupação por Imóvel	Tipo	ABL	4T14	1T15	Δ
CBOP - Ed. Jacarandá	Escritório	31.954	90%	90%	0 p.p
Ed. Ventura - Torre Oeste	Escritório	42.986	99%	99%	0 p.p
Icomap	Escritório	9.164	84%	79%	-5 p.p
RB 115	Escritório	11.516	80%	80%	0 p.p
Ed. Manchete	Escritório	23.591	72%	72%	0 p.p
Complexo JK - Torres D&E	Escritório	34.583	51%	51%	0 p.p
Ed. Paulista	Escritório	22.855	59%	61%	2 p.p
TNU	Escritório	27.931	95%	90%	-5 p.p
Panamérica Park	Escritório	18.667	40%	34%	-6 p.p
Panamérica Green Park I	Escritório	4.583	75%	75%	0 p.p
Raja Hills	Escritório	7.534	63%	63%	0 p.p
Brasília	Escritório	7.751	65%	65%	0 p.p
Santo Antonio	Escritório	5.017	89%	78%	-11 p.p
MV9	Escritório	14.572	100%	68%	-32 p.p
Escritório					
Condomínio Industrial SJC	Industrial	73.382	99%	99%	0 p.p
Gaia Ar - Tucano	Industrial	31.719	75%	75%	0 p.p
Industrial					
Portfólio					

INDICADORES OPERACIONAIS

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 1T15 a inadimplência foi de 0,5%.



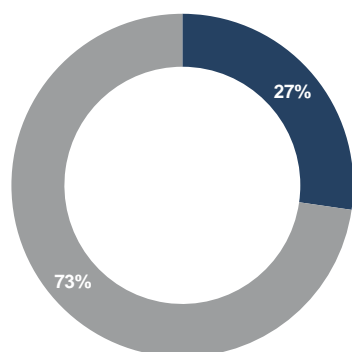
PORTFÓLIO

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	66%
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	21%
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	37%
MV9	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	20/12/07	1	14.572	32%
Ed. Comercial Indaiatuba	Escritório	Indaiatuba	SP	20/12/07	1	11.335	0%
Sylvio Fraga	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	20/12/07	1	2.153	0%
Santo Antônio	Escritório	São Paulo	SP	17/01/08	1	5.017	22%
São José	Escritório	São Paulo	SP	17/01/08	1	5.080	0%
Souza Aranha	Escritório	São Paulo	SP	31/01/08	1	2.329	0%
Alexandre Dumas	Escritório	São Paulo	SP	03/12/09	1	6.889	0%
Ouvidor 107	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	10/12/09	1	6.284	0%
TNU	Escritório	São Paulo	SP	16/03/10	1	27.931	10%
CBOP - Ed. Jacarandá	Escritório	Barueri	SP	12/04/10	1	31.954	10%
RB 115	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	02/06/10	1	11.516	20%
Ed. Manchete	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	30/06/10	1	23.591	28%
Ed. Ventura - Torre Oeste	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	12/08/10	1	42.986	1%
Águas Claras	Escritório AAA	Nova Lima	MG	29/03/12	1	8.932	0%
Chucri Zaidan	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/03/12	1	21.906	0%
Barra Funda	Escritório	São Paulo	SP	29/03/12	1	11.384	0%
Barra da Tijuca	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	23.210	0%
Brasília	Escritório	Brasília	DF	29/03/12	1	7.751	35%
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	39%
Complexo JK - Torres D&E	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/03/12	2	34.583	49%
Centro Empresarial Senado	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	95.174	0%
WTNU - 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	0%
Panamérica Green Park I	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	1	4.583	25%
Sub-total Escritório					40	588.091	
Cond. Ind. São José dos Campos	Industrial	São José dos Campos	SP	18/02/08	1	73.382	1%
BBP - Barão de Mauá - Fernando Pessoa	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	1	28.026	0%
Galpão Palmares	Industrial	Ipojuca	PE	29/03/12	1	29.864	0%
Galpão Vinhedo	Industrial	Vinhedo	SP	29/03/12	1	112.501	0%
Galpão SBC	Industrial	São Bernado do Campo	SP	29/03/12	1	47.353	0%
Galpão DF	Industrial	Brasília	DF	29/03/12	1	38.947	0%
Gaia Ar - Tucano	Industrial	Jariru	SP	28/03/14	1	31.719	25%
Sub-total Industrial					7	361.793	
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					2	15.340	
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	4%
Souza Aranha	Escritório	São Paulo	SP	31/01/08	1	2.019	100%
Sub-total Desenvolvimentos					3	34.439	
Panamérica Green Park II	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	1	4.659	n/a
Panamérica Green Park III	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					5	178.307	
Total					57	1.177.970	

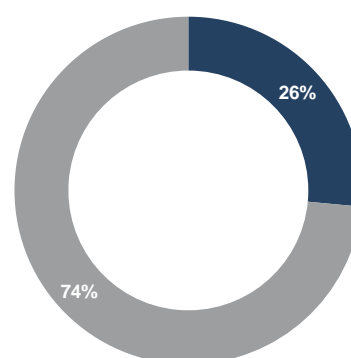
* Propriedade em obra

PORTFÓLIO BUILD-TO-SUIT (BTS)

Propriedade	Cidade	Região (CBRE)	ABL Próprio (m²)
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
BBP - Barão de Mauá - Fernando Pessoa	Atibaia	Atibaia	28.026
Galpão SBC	São Bernado do Campo	ABCD	47.353
Sub-total Industrial			75.380
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			255.747

Composição dos Contratos de Locação
(% Receita)

■ Contratos BTS ■ Contratos Típicos

Composição dos Contratos de Locação
(% ABL)

■ Contratos BTS ■ Contratos Típicos

PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

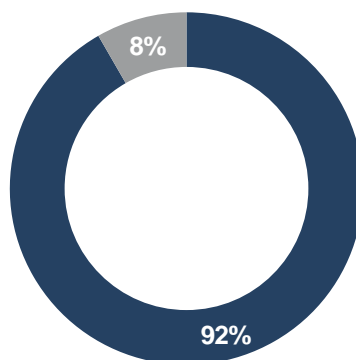
A BR Properties investiu R\$12,9 milhões em seus projetos de desenvolvimento no 1T15 e pretende investir adicionalmente R\$29,8 milhões até o final do ano.

Projetos	Segmento	Tipo	Cidade / Estado	Região (CBRE)	ABL Próprio (m²)	Aluguel Estimado (R\$/m²)	CAPEX Total Estimado (R\$ mm)	Investimento Realizado (%)	Entrega Prevista
Panamérica Green Park I	Escritório A	Desenvolvimento	São Paulo / SP	Marginal	4.583	R\$45 - R\$65	R\$ 41	100%	Entregue
Ed. Vargas	Escritório A	Retrofit	Rio de Janeiro / RJ	Centro	14.809	R\$60 - R\$80	R\$ 32	100%	Entregue em Abril/15
Gaia Ar - Tucano	Industrial	Desenvolvimento	Jarinú / SP	Grande Campinas	31.719	R\$17 - R\$20	R\$ 63	100%	Entregue
Complexo JK - Torre B	Escritório AAA	Desenvolvimento	São Paulo / SP	Marginal	29.539	R\$110 - R\$140	R\$ 165	94%	2T15
Souza Aranha	Escritório A	Desenvolvimento	São Paulo / SP	Marginal	2.019	R\$60 - R\$80	R\$ 28	11%	n/a
Tech Park SJC	Industrial	Terreno	SJC / SP	Vale do Paraíba	125.000	R\$12 - R\$16	n/a	0%	n/a
CES II	Escritório A	Terreno	Rio de Janeiro / RJ	Centro	22.000	R\$100 - R\$130	n/a	0%	n/a
Bayview	Escritório A	Terreno	Rio de Janeiro / RJ	Centro	21.989	R\$80 - R\$110	n/a	0%	n/a
Panamérica Green Park II	Escritório A	Terreno	São Paulo / SP	Marginal	4.659	R\$45 - R\$65	n/a	0%	n/a
Panamérica Green Park III	Escritório A	Terreno	São Paulo / SP	Marginal	4.659	R\$45 - R\$65	n/a	0%	n/a

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

Cronograma de Capex	1T14	2T14	3T14	4T14	1T15	Restante 2015 E	2016 E
Panamérica Green Park I	1.319	649	5.841	-	-	-	-
Ed. Vargas	3.477	4.144	3.976	3.073	1.665	-	-
Complexo JK - Torre B	17.629	17.782	14.889	13.147	8.078	9.950	-
Gaia Ar - Tucano	43.542	6.017	9.187	2.814	1.094	-	-
Souza Aranha	-	-	-	742	2.111	19.828	4.700
Total	65.967	28.592	33.893	19.776	12.948	29.778	4.700

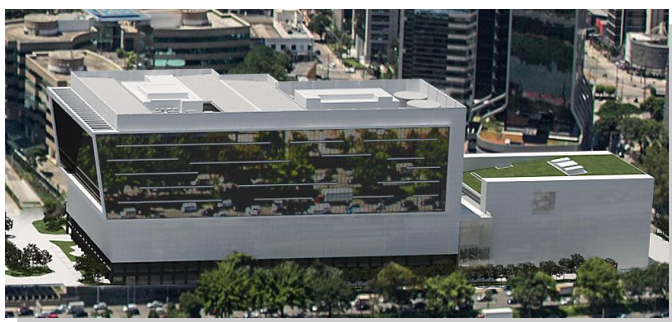
Relação Imóveis Existentes / Desenvolvimento e Terrenos (% Valor de Mercado)



■ Existentes ■ Desenvolvimentos

PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

Complexo JK - Bloco B



O Complexo JK – Bloco B é um projeto de escritório “Triple A” de 29.539 m², localizado na Marginal Pinheiros, junto a Avenida Juscelino Kubitschek, uma das mais valorizadas regiões comerciais da cidade de São Paulo. As obras foram iniciadas no 3T12 e finalizadas no final do 1T15. O empreendimento aguarda a emissão do Certificado de Habite-se para iniciar suas operações.

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 foi entregue em abril de 2015.



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 e com sólida demanda por escritórios de alta qualidade. O projeto está sendo implantado em terreno remanescente de outro edifício da BR Properties e não há previsão de entrega.

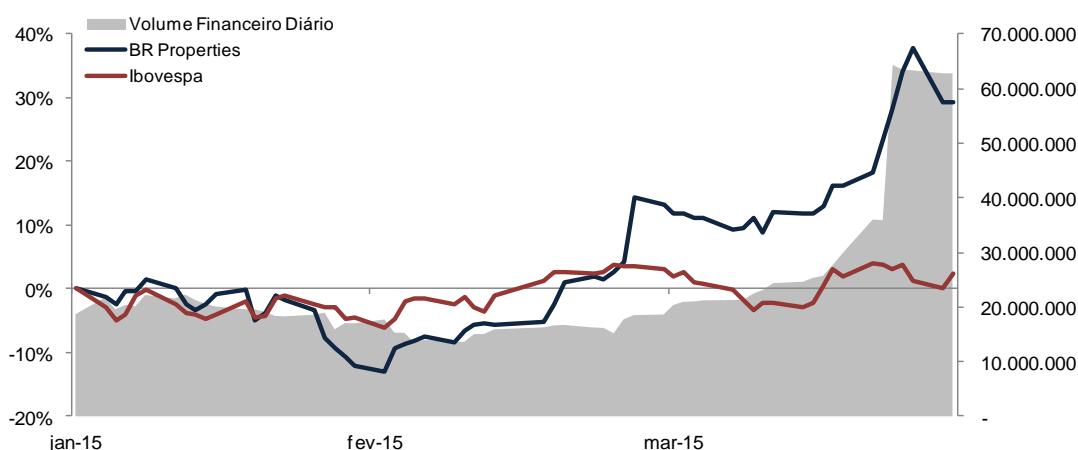
MERCADO DE CAPITAIS

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.

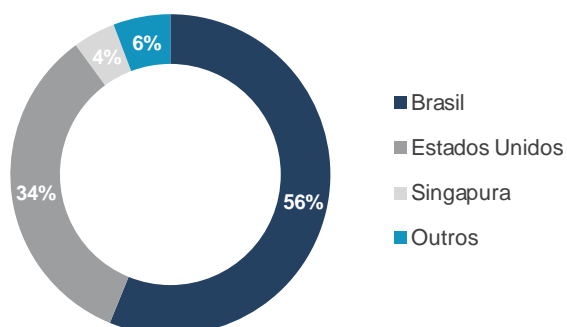
Performance da Ação (BRPR3)	1T15	1T14	var %
Número total de ações	298.228.434	312.653.445	-5%
Free Float (%)	99%	99%	0%
Preço da ação (média do período)	10,72	11,69	-8%
Preço da ação (final do período)	13,07	13,13	0%
Market Cap final do período (R\$ milhões)	3.898	5.825	-33%
Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)	31,16	41,65	-25%
Volume de ações médio diário	2.754.236	2.441.980	13%
Número de negociações médio diário	4.970	5.805	-14%

* Para fins comparativos, os preços históricos da ação foram ajustados de acordo com os dividendos pagos em junho de 2014 (R\$5,50/ação).

Desempenho BRPR3 – 1T15



Distribuição da Base Acionária



Índices	Peso BRPR
Ibovespa	0,41%
IBrX-50	0,40%
IBrX	0,35%
IBrA	0,34%
IVBX-2	1,08%
SMLL	3,90%
IMOB	12,05%
IGCX	0,53%
IGCT	0,43%
IGC-NM	0,76%
ITAG	0,47%
IDIV	2,88%

DRE

DRE	1T15	1T14	var %
Receita Bruta	197.978	250.622	-21%
Receita de Locação	191.559	243.397	-21%
Escritórios	170.143	155.418	9%
Industrial	18.431	74.221	-75%
Varejo	2.985	13.757	-78%
Receita de Serviços	4.574	2.242	104%
Linearização da Receita	1.845	4.983	-63%
Deduções da Receita Bruta	(15.646)	(17.764)	-12%
Impostos (PIS/Cofins e ISS)	(14.174)	(17.595)	-19%
Abatimentos	(1.473)	(169)	770%
Receita Líquida	182.332	232.858	-22%
Custo de Bens	-	-	n/a
Lucro Bruto	182.332	232.858	-22%
Despesas Gerais e Administrativas	(27.448)	(25.892)	6%
Despesas Operacionais	(6.308)	(10.898)	-42%
Despesas com Pessoal	(7.649)	(8.594)	-11%
Honorários da Administração	(5.444)	(1.205)	352%
Provisão de Stock Option	(1.444)	(354)	308%
Despesas de Vacância	(6.603)	(4.841)	36%
Resultado Financeiro Líquido	(269.910)	(120.777)	123%
Receitas Financeiras	25.298	74.956	-66%
Despesas Financeiras	(295.208)	(195.734)	51%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(810)	(3.876)	-79%
Ganho/(Perda) na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a
Ganho/(Perda) com Valor Justo de Propriedade para Invest.	196.361	36.240	442%
Resultado antes de Tributação	80.525	118.553	-32%
Provisão para IR e CSLL	(14.793)	(11.938)	24%
Impostos Diferidos	(34.194)	(47.941)	-29%
Lucro/ Prejuízo do Período Antes de PNC	31.538	58.674	-46%
Participação de Não Controladores	(1.377)	793	-274%
Lucro Líquido do Exercício	30.161	59.467	-49%

Composição do EBITDA	1T15	1T14	var %
Lucro/ Prejuízo do Período Antes de Part. Não Control.	31.538	58.674	-46%
(+) Impostos Diferidos	34.194	47.941	-29%
(+) Provisão para IR e CSLL	14.793	11.938	24%
(-) Participações dos não controladores	(1.377)	793	-274%
(+) Depreciação	155	6	2469%
(+) Resultado Financeiro Líquido	269.910	120.777	123%
EBITDA	349.213	240.129	45%
Margem EBITDA	192%	103%	88 p.p.

Composição do EBITDA Ajustado	1T15	1T14	var %
EBITDA	349.213	240.129	45%
(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(196.361)	(36.240)	442%
(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a
(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	810	3.876	-79%
(+) Provisão de Stock Option	1.444	354	308%
(+) Provisão de Bônus	1.149	1.149	0%
EBITDA Ajustado	156.255	209.269	-25%
Margem EBITDA Ajustado	86%	90%	-4 p.p.

Composição do FFO Ajustado	1T15	1T14	var %
Lucro Líquido do Exercício	30.161	59.467	-49%
(+) Impostos Diferidos	34.194	47.941	-29%
(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	-	-	n/a
(+) PIS/Cofins sobre Vendas de Propriedades	-	-	n/a
(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(196.361)	(36.240)	442%
(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a
(+) Variação Cambial Passiva Não-Caixa	160.550	24.252	562%
(-) Variação Cambial Ativa Não-Caixa	-	(47.404)	n/a
(+) Variações Não-Caixa de Instrumentos Derivativos	(1.920)	9.297	-121%
(+) Impacto Não Recorrente da Tributação dos Dividendos de FII	3.956	-	n/a
(+) Provisão de Stock Option	1.444	354	308%
FFO Ajustado	32.023	57.666	-44%
Margem FFO Ajustado	18%	25%	-7 p.p.

BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO	31/03/2015	31/12/2014	var %
Ativo Circulante	898.780	940.532	-4%
Caixa e Equivalentes de Caixa	515.030	595.322	-13%
Contas a Receber	105.977	87.295	21%
MTM de Instrumentos Derivativos	20.732	15.890	30%
Linearização de aluguéis a receber	73.510	71.271	3%
Imóveis Destinados a venda	-	-	n/a
Despesas Antecipadas	12.767	13.675	-7%
Impostos Antecipados / a Compensar / a Recuperar	138.899	127.011	9%
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	-	-	n/a
Outros Valores a Receber	31.865	30.069	6%
Ativo Não Circulante	11.254.150	11.041.572	2%
Depósitos Judiciais	-	-	n/a
Outros ativos não circulantes a receber	17.526	4.648	277%
Imobilizado de uso	8.687	4.489	94%
Propriedades para Investimento	10.673.095	10.473.317	2%
Intangível	554.842	559.118	-1%
Ativo Total	12.152.930	11.982.104	1%

PASSIVO	31/03/2015	31/12/2014	var %
Passivo Circulante	460.923	512.533	-10%
Empréstimos e Financiamentos	277.752	268.856	3%
Derivativos	-	-	n/a
Contas a Pagar	13.148	16.613	-21%
Obrigações por aquisição de imóveis	15.073	14.775	2%
Impostos e Contribuições a Recolher	5.241	6.585	-20%
IR e CS Correntes	15.785	48.234	-67%
Provisão para gratificação a empregados	1.198	15.000	-92%
Obrigações Trabalhistas	5.677	2.362	140%
Dividendos a Pagar	66.730	66.730	0%
Outros débitos e valores a pagar	60.319	73.379	-18%
Passivo Não Circulante	5.590.877	5.401.426	4%
IR e CS Diferidos	1.428.683	1.394.498	2%
Empréstimos e Financiamentos	4.060.810	3.906.340	4%
Outros Passivos Não Circulantes	101.384	100.589	1%
Patrimônio Líquido	6.101.127	6.068.145	1%
Capital Social	2.361.522	2.361.522	0%
Capital Social a Integralizar	-	-	n/a
(-) Gastos com Emissões	(47.288)	(47.288)	0%
Opções Outorgadas Reconhecidas	16.465	15.021	10%
Reserva de Capital	2.703.779	2.703.779	0%
Reserva Legal	123.069	123.069	0%
Lucros do Exercício	30.161	-	n/a
Dividendos Adicionais Propostos	-	-	n/a
Lucros Acumulados	849.012	849.012	0%
Participação de Não Controladores	64.407	63.030	2%
Passivo Total	12.152.930	11.982.104	1%

FLUXO DE CAIXA

Fluxo de Caixa - Consolidado	1T15	1T14
Caixa Líquido Atividades Operacionais	58.067	140.005
Caixa Gerado nas Operações	167.825	226.334
Resultado antes de Tributação	80.525	118.553
Depreciação e Amortização	3.627	3.325
Valor Justo das Propriedades para Investimento	(196.361)	(36.240)
Linearização das Receitas de Aluguel	(1.845)	(4.983)
Juros e Variações Monetárias de Empréstimos	128.341	158.384
MTM Juros do Bônus Perpétuo	(360)	(1.889)
MTM do Swap	(1.560)	11.185
Participação de Não Controladores	(1.377)	(792)
Variação Cambial Líquida	160.550	(23.152)
Perdas (ganhos) com Instrumentos Financeiros Derivativos	(8.282)	(3.861)
Plano de Opção de Compra de Ações	1.444	354
Resultados apurados na venda de investimentos	-	-
Outros	3.124	5.450
Variações nos Ativos e Passivos	(109.758)	(86.329)
Contas a Receber de Clientes	(19.189)	(29.523)
Impostos a Recuperar	(58.089)	(23.389)
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	-	-
Imóveis disponíveis à venda	-	-
Outros ativos	(2.377)	6.385
Contas a Pagar	(208)	(26.719)
Obrigações por Aquisição de Imóveis	-	18.209
Impostos e Contribuições	1.362	(11.475)
Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	(14.239)	(11.543)
Outros passivos	(17.018)	(8.274)
Caixa Líquido Atividades de Investimento	(10.939)	(93.821)
Recebimento na Venda de Propriedades para Investimentos	-	-
Aquisição de Imobilizado	(77)	(121)
Baixa de Imobilizado	-	16
Aquisição de Propriedades para Investimentos	(15.863)	(98.691)
Caixa Líquido Adquirido de Investida Incorporada	-	-
Recebimento de Ganhos com Instrumentos Financeiros	5.001	4.974
Pagamento de Perdas com Instrumentos Financeiros	-	-
Alteração de Participações em Controladas	-	-
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	(127.420)	(182.581)
Aumento de Capital Social	-	-
Ganho e Perda na Venda de Ações	-	-
Gastos com Emissões de Ações	-	-
Dividendos Pagos	-	-
Tomada de Empréstimos e Financiamentos	-	-
Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	(127.420)	(145.950)
Recuperação de Ações	-	(36.631)
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	(80.292)	(136.397)
Disponibilidades		
No início do exercício	595.322	950.864
No final do exercício	515.030	814.467