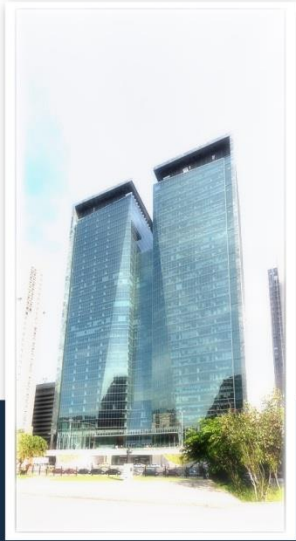


BRProperties



Divulgação de Resultados 3T14

Relações com Investidores

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 Resultado

Português

4 de novembro de 2014
10h00 horas (Brasília)
Tel: (55 11) 2188-0155
Replay: (55 11) 2188-0400

Inglês

4 de novembro de 2014
12h00 horas (Brasília)
Tel: NY: 1 646 843 6054
Tel: (55 11) 2188-0155
Replay: (55 11) 2188-0400

Destaques do 3T14	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
Reciclagem do Portfólio.....	21
Projetos em Desenvolvimento	22
Mercado de Capitais.....	25
Demonstrações de Resultado do Exercício	26
Balanco Patrimonial.....	27
Fluxo de Caixa.....	28

BR Properties comercializa 64 mil m² de ABL no 3T14 e vacância financeira de escritórios cai pelo 5º trimestre consecutivo

São Paulo, 3 de novembro de 2014 – A BR Properties S.A. (Bovespa: BRPR3), uma das maiores companhias de investimento em imóveis comerciais do Brasil, anuncia hoje seus resultados referentes ao 3T14. 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).

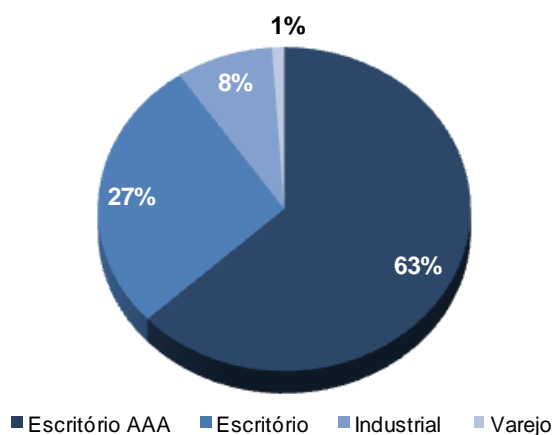
DESTAQUES DO 3T14

- A Companhia registrou no 3T14 uma receita líquida de R\$191,2 milhões, uma redução de 19% comparado ao 3T13, quando a mesma totalizou R\$236,6 milhões. Tal redução é explicada pela perda de receita de aluguel resultante das vendas de propriedades ocorridas nos últimos 12 meses. É importante ressaltar que durante este período o aluguel médio / m² / mês das mesmas propriedades cresceu 4,4% – 10 pontos base acima da inflação – enquanto a vacância financeira do portfólio consolidado caiu 220 pontos base, fechando o trimestre em 8,3%.
- A Companhia apresentou um EBITDA ajustado de R\$170,7 milhões, com uma margem de 89%.
- O lucro líquido do trimestre totalizou R\$107,9 milhões, um aumento de 21% em relação ao 3T13.
- O FFO ajustado totalizou R\$62,4 milhões, com uma margem de 33%, representando um acréscimo de 4 pontos percentuais em relação ao trimestre passado.
- Foi celebrado junto à Johnson & Johnson do Brasil um contrato de locação envolvendo 5 andares da torre B do Complexo JK, que será entregue no 4T14. A locação é celebrada pelo prazo de 5 anos e o locatário ocupará uma área de 24.972 m² ou 85% do imóvel. Dado que o imóvel ainda não foi entregue, a sua locação passará a impactar (favoravelmente) a taxa de vacância da Companhia apenas a partir do 1T15.
- Foi assinado um contrato de locação com prazo de 10 anos junto ao Banco ABC, envolvendo 2.256 m² de ABL do edifício Cidade Jardim. O imóvel encontra-se atualmente 91% locado.
- Mantendo a tendência de queda registrada nos últimos trimestre, a Companhia reduziu as taxas de vacância financeira de escritórios e galpões em 40 e 110 pontos base, alcançando 9,2% e 0,1%, respectivamente.
- A Companhia finalizou em setembro a 2ª tranche da venda de seu portfólio industrial para a GLP pelo valor de R\$92,1 milhões e representando um ABL de 31.155 m². Os ativos industriais remanescentes que representam 361.793 m² de ABL – incluindo o recém-entregue Galpão Gaia Ar Tucano – serão mantidos no portfólio da BR Properties.
- Também no trimestre, a Companhia concluiu a venda da totalidade das cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Comercial Progressivo II ao Capital Brasileiro de Empreendimentos Imobiliários Ltda. pelo valor de R\$606,7 milhões. O FII Comercial Progressivo II é composto por 98.714 m² de lojas de varejo e 13.789 m² de imóveis corporativos.
- A BR Properties pré-pagou uma debênture de R\$500,0 milhões que venceria em dezembro de 2014 com os recursos da venda do FII Comercial Progressivo II e tomou um empréstimo de R\$28,8 milhões para o financiamento do projeto de desenvolvimento do Galpão Gaia Ar - Tucano.

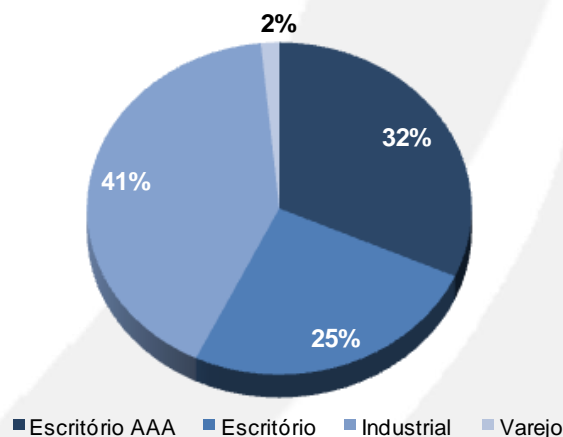
Tabela de Destaques

Destaques Financeiros	3T14	3T13	var %	9M14	9M13	var %
Receita Líquida	191.193	236.575	-19%	647.413	700.716	-8%
Despesas Gerais e Administrativas	21.355	20.010	7%	65.844	54.384	21%
EBITDA Ajustado	170.671	215.065	-21%	585.579	654.999	-11%
Margem EBITDA Ajustado	89%	91%	-2 p.p.	90%	93%	-3 p.p.
Lucro Líquido	107.932	89.555	21%	350.291	230.295	52%
FFO Ajustado	62.380	71.588	-13%	184.981	244.192	-24%
Margem FFO Ajustado	33%	30%	2 p.p.	29%	35%	-6 p.p.
Destaques Operacionais	3T14	3T13	var %	9M14	9M13	var %
ABL Portfólio Atual (m²)	965.224	1.939.384	-50%	965.224	1.939.384	-50%
- Escritórios (m²)	588.091	597.297	-2%	588.091	597.297	-2%
- Industrial (m²)	361.793	1.228.033	-71%	361.793	1.228.033	-71%
- Varejo (m²)	15.340	114.054	-87%	15.340	114.054	-87%
ABL Imóveis em Desenvolvimento e Terrenos	212.746	246.707	-14%	212.746	246.707	-14%
- Escritórios (m²)	84.865	90.050	-6%	84.865	90.050	-6%
- Industrial (m²)	125.000	153.776	-19%	125.000	153.776	-19%
- Varejo (m²)	2.881	2.881	0%	2.881	2.881	0%
Escritórios - Vacância Financeira	9,2%	14,7%	-6 p.p.	9,2%	14,7%	-6 p.p.
Escritórios - Vacância Física	9,9%	12,1%	-2 p.p.	9,9%	12,1%	-2 p.p.
Industrial - Vacância Financeira	0,1%	1,9%	-2 p.p.	0,1%	1,9%	-2 p.p.
Industrial - Vacância Física	0,2%	2,5%	-2 p.p.	0,2%	2,5%	-2 p.p.

Portfólio - Valor de Mercado



Portfólio - ABL



Receita Bruta

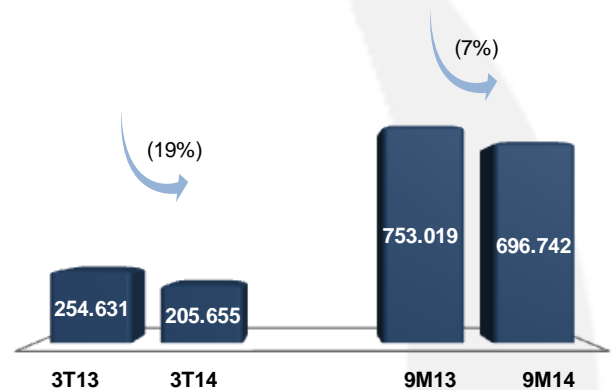
A receita bruta ao final do 3T14 totalizou R\$205,7 milhões, correspondendo a uma redução de 19% em relação ao 3T13, quando a receita bruta alcançou R\$254,6 milhões. Tal redução é explicada pela perda de receita de aluguel resultante das vendas de ativos ocorridas nos últimos 12 meses.

- 82%, ou R\$169,3 milhões, resultaram da receita de locação de escritórios;
- 10%, ou R\$19,8 milhões, resultaram da receita de locação de imóveis industriais;
- 5%, ou R\$9,7 milhões, resultaram da receita de locação de imóveis de varejo;
- 2%, ou R\$4,6 milhões, resultaram da receita de serviços;
- 1%, ou R\$2,3 milhões, resultaram da linearização da receita.

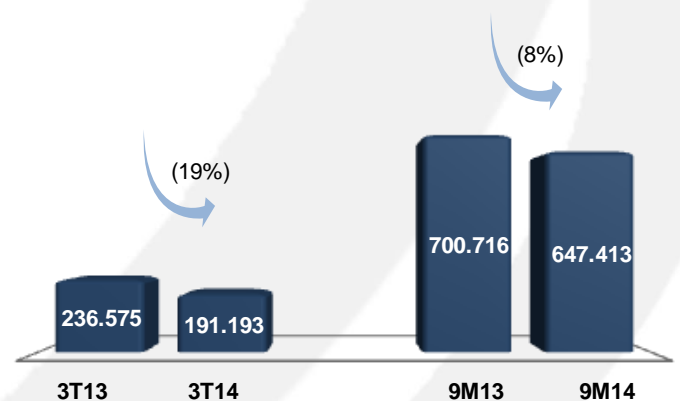
Receita Líquida

A receita líquida foi de R\$191,2 milhões, que corresponde a uma redução de 19% em relação ao 3T13, quando a receita líquida totalizou R\$236,6 milhões.

Evolução da Receita Bruta (R\$ mil)



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\$16,8 milhões, enquanto no 3T13 essas despesas totalizavam R\$15,0 milhões, um aumento de 12%. As despesas gerais e administrativas (ex-vacância e SOP) representaram 9% 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	3T14	3T13	var %	9M14	9M13	var %
Despesas Gerais e Administrativas	(21.355)	(20.010)	7%	(65.844)	(54.384)	21%
Despesas Operacionais	(11.716)	(8.874)	32%	(30.761)	(23.702)	30%
Despesas com Pessoal	(2.480)	(4.956)	-50%	(15.663)	(13.179)	19%
Honorários da Administração	(2.602)	(1.217)	114%	(5.069)	(5.358)	-5%
Provisão de Stock Option	(190)	(387)	-51%	(734)	(1.435)	-49%
Despesas de Vacância	(4.367)	(4.576)	-5%	(13.617)	(10.709)	27%
Despesas Gerais e Administrativas Ex. Vacância e SOP	(16.798)	(15.047)	12%	(51.493)	(42.240)	22%
Percentual: SG&A / Receita Líquida	9%	6%	2 p.p.	8%	6%	2 p.p.

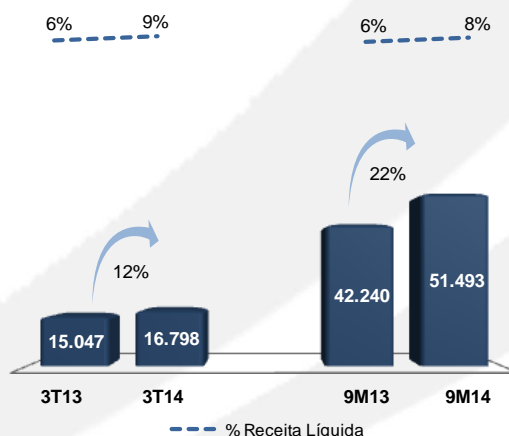
Variações nas Despesas Operacionais do 3T14:

- Despesa de provisão de devedores duvidosos no valor de R\$2,0 milhões
- Despesa não recorrente de *due diligence* no valor de R\$1,4 milhão

Variações nas Despesas com Pessoal e Honorários de Administração do 3T14:

- Reversão no valor de R\$1,3 milhão referente a encargos sociais da administração (reclassificação entre linhas)

Evolução do G&A (R\$ mil)

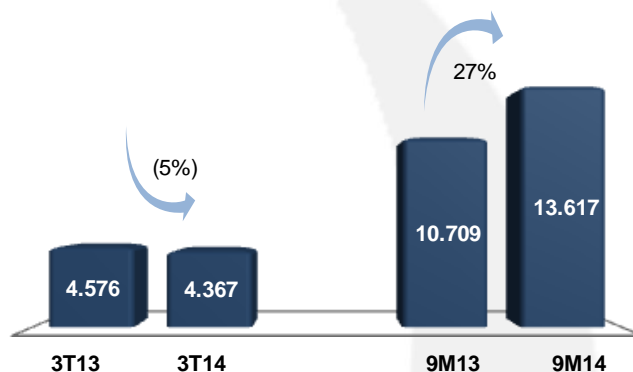


Despesas de Vacância

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 3T14 foram registradas despesas de vacância no montante de R\$4,4 milhões, enquanto no 3T13 essas despesas foram de R\$4,6 milhões, o que resultou em uma redução de 5% no período. Este decréscimo decorreu do aumento na taxa de ocupação do portfólio da Companhia.

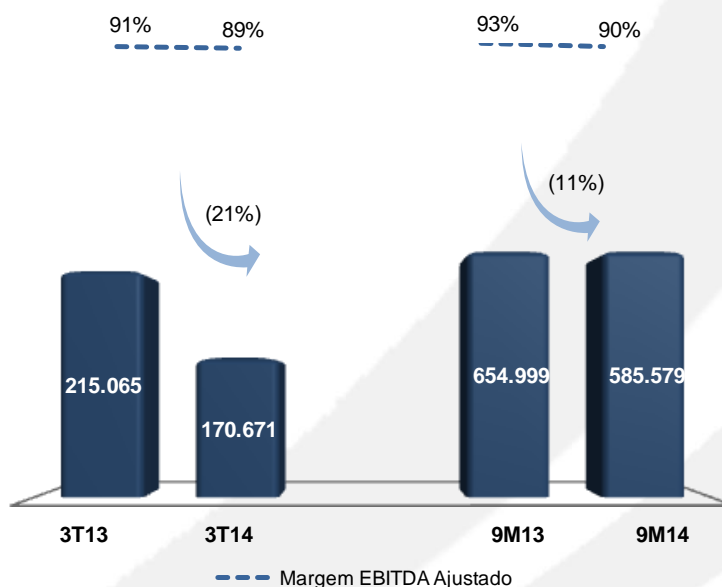
Evolução das Despesas de Vacância (R\$ mil)



EBITDA Ajustado e EBITDA

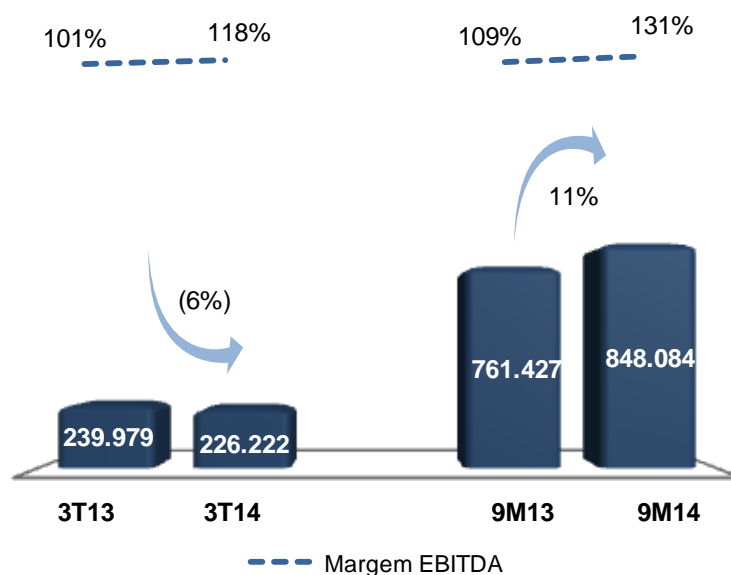
O EBITDA ajustado reduziu em 21%, passando de R\$215,1 milhões no 3T13 para R\$170,7 milhões no 3T14, com uma margem de 89%. Mesmo com as vendas ocorridas nos últimos 12 meses, totalizando R\$3.500,0 milhões em ativos, a Companhia manteve sua margem operacional em nível elevado.

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



Utilizando a metodologia determinada pela Instrução nº 527/12 da CVM, o EBITDA do 3T14 registrou R\$226,2 milhões, com margem EBITDA de 118%.

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



Composição do EBITDA e EBITDA Ajustado

Composição do EBITDA	3T14	3T13	var %	9M14	9M13	var %
Lucro/ Prejuízo do Período Antes de Part. Não Control.	108.567	92.641	17%	350.691	226.785	55%
(+) Impostos Diferidos	(146.032)	(18.278)	699%	(164.253)	29.469	-657%
(+) Provisão para IR e CSLL	89.376	29.125	207%	254.605	50.821	401%
(-) Participações dos não controladores	(634)	(3.086)	-79%	(400)	3.511	-111%
(+) Depreciação	128	50	157%	229	274	-17%
(+) Resultado Financeiro Líquido	174.817	139.526	25%	407.212	450.567	-10%
EBITDA	226.222	239.979	-6%	848.084	761.427	11%
Margem EBITDA	118%	101%	17 p.p.	131%	109%	22 p.p.

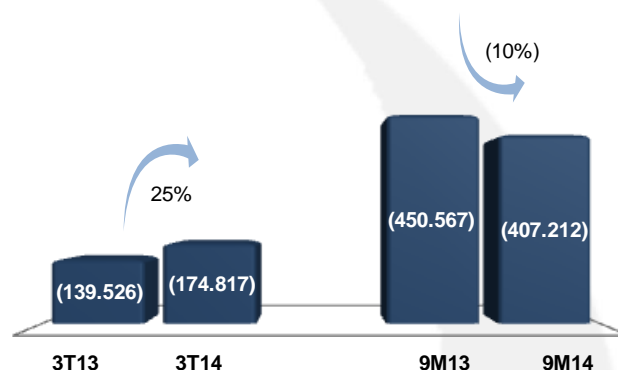
Composição do EBITDA Ajustado	3T14	3T13	var %	9M14	9M13	var %
EBITDA	226.222	239.979	-6%	848.084	761.427	11%
(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(92)	(44.449)	-100%	(92.634)	(133.269)	-30%
(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	548	n/a	(377)	(1.702)	-78%
(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	(56.798)	17.452	-425%	(173.675)	23.662	-834%
(+) Provisão de Stock Option	190	387	-51%	734	1.435	-49%
(+) Provisão de Bônus	1.149	1.149	0%	3.447	3.447	0%
EBITDA Ajustado	170.671	215.065	-21%	585.579	654.999	-11%
Margem EBITDA Ajustado	89%	91%	-2 p.p.	90%	93%	-3 p.p.

Resultado Financeiro Líquido

No 3T14 as despesas financeiras líquidas totalizaram R\$174,8 milhões, o que corresponde a um aumento de 25% em relação ao 3T13, quando o resultado financeiro apresentou uma despesa financeira líquida de R\$139,5 milhões.

Excluindo os efeitos não caixa na contabilização do bônus perpétuo denominado em dólar e variações de instrumentos derivativos, a despesa financeira líquida do 3T14 totaliza R\$103,7 milhões.

Resultado Financeiro Líquido (R\$ mil)



Resultado Financeiro	3T14	3T13	var %	9M14	9M13	var %
Receitas Financeiras	31.049	58.983	-47%	150.220	118.121	27%
Aplicações Financeiras	20.585	17.064	21%	70.010	50.676	38%
Variações Não-Caixa de Instrumentos Derivativos	1.011	-	n/a	4.467	-	n/a
Variação Cambial	8.067	41.590	-81%	73.814	64.603	14%
Outros	1.386	330	320%	1.929	2.842	-32%
Despesas Financeiras	(205.866)	(198.509)	4%	(557.432)	(568.688)	-2%
Juros e Encargos Sobre Empréstimos	(124.623)	(145.493)	-14%	(435.230)	(416.763)	4%
Variações Não-Caixa de Instrumentos Derivativos	271	(7.581)	-104%	(11.832)	(31.651)	-63%
Variação Cambial	(80.434)	(45.463)	77%	(105.621)	(118.773)	-11%
Outros	(1.080)	28	-3974%	(4.749)	(1.500)	217%
Resultado Financeiro	(174.817)	(139.526)	25%	(407.212)	(450.567)	-10%
(-) Ganhos Não-caixa na Variação Cambial	(8.067)	(41.590)	-81%	(73.814)	(64.603)	14%
(+) Perdas Não-caixa na Variação Cambial	80.434	45.463	77%	105.621	118.773	-11%
(-) Ganhos Não-caixa de Instrumentos Derivativos	(1.011)	-	n/a	(4.467)	-	n/a
(+) Perdas Não-caixa de Instrumentos Derivativos	(271)	7.581	-104%	11.832	31.651	-63%
Resultado Financeiro Caixa	(103.732)	(128.072)	-19%	(368.040)	(364.746)	1%

Outras Receitas / (Despesas) Operacionais

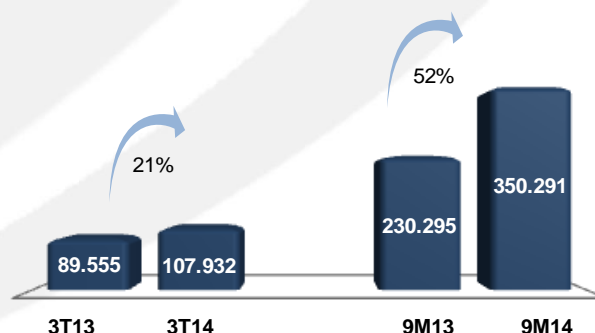
A rubrica de “Outras Receitas / (Despesas)” registrou no trimestre uma receita de R\$56,8 milhões, impactada pelos seguintes fatores:

- Ganho na venda de cotas de SPEs no valor de R\$11,4 milhões
- Ajuste *post-closing* de R\$36,9 milhões na transação realizada com a GLP
- R\$8,5 milhões de correção pela taxa SELIC sobre parcela dos “Impostos a Compensar / Recuperar” a ser utilizada no pagamento de impostos sobre ganho de capital na venda de ativos e participações

Lucro Líquido

Em decorrência dos fatores já descritos no relatório, o Lucro Líquido da Companhia totalizou R\$107,9 milhões no 3T14, um crescimento de 21% em relação ao mesmo período do ano passado, com uma margem líquida de 56%.

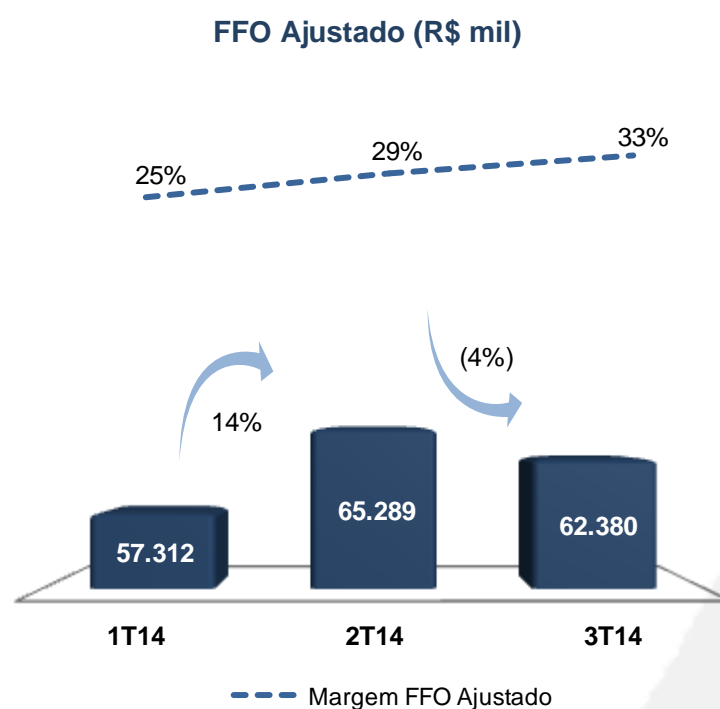
Evolução do Lucro Líquido (R\$ mil)



FFO Ajustado

No 3T14 o FFO ajustado totalizou R\$62,4 milhões com margem de 33%, implicando um acréscimo na margem de 2 p.p. em relação ao mesmo período do ano anterior e de 4 p.p. se comparado com o 2T14.

Embora as vendas de ativos tenham impactado negativamente a margem EBITDA da Companhia, a menor despesa financeira, decorrente da desalavancagem financeira e o pré-pagamento de dívidas mais caras, propiciou uma importante expansão da margem FFO.



Composição do FFO Ajustado	3T14	3T13	var %	9M14	9M13	var %
Lucro Líquido do Exercício	107.932	89.555	21%	350.291	230.295	52%
(+) Impostos Diferidos	(146.032)	(18.278)	699%	(164.253)	29.469	-657%
(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	77.821	15.821	392%	223.345	16.453	1258%
(+) PIS/Cofins sobre Vendas de Propriedades	-	16.936	n/a	-	17.125	n/a
(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(92)	(44.449)	-100%	(92.634)	(133.269)	-30%
(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	548	n/a	(377)	(1.702)	-78%
(+) Variação Cambial Passiva Não-Caixa	80.434	45.463	77%	105.621	118.773	-11%
(-) Variação Cambial Ativa Não-Caixa	(8.067)	(41.590)	-81%	(73.814)	(64.603)	14%
(+) Variações Não-Caixa de Instrumentos Derivativos	(1.282)	7.581	-117%	7.365	31.651	-77%
(-) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Venda de Ativos)	(48.334)	-	n/a	(170.563)	-	n/a
FFO Ajustado	62.380	71.588	-13%	184.981	244.192	-24%
Margem FFO Ajustado	33%	30%	2 p.p.	29%	35%	-6 p.p.

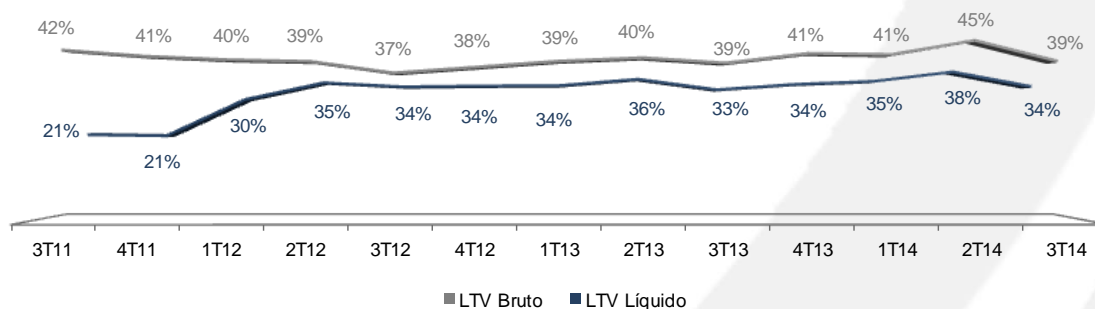
Endividamento e Disponibilidades

Empréstimos e Financiamentos

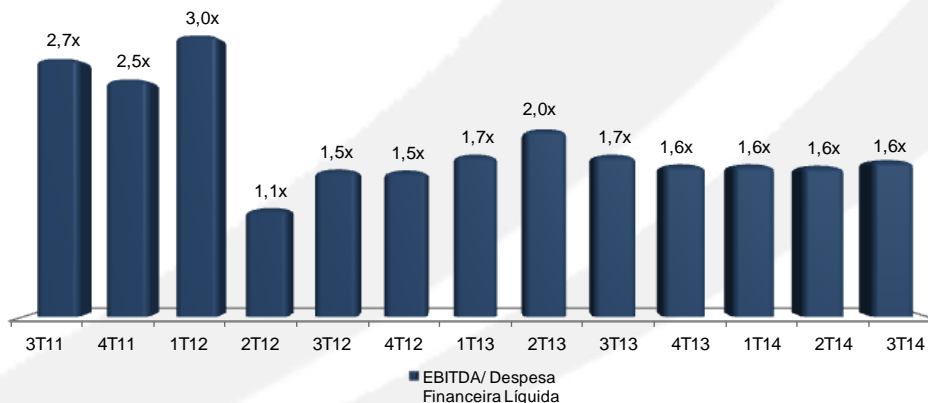
Endividamento	3T14	2T14	var %
Empréstimos e Financiamentos de Curto Prazo	336.216	863.514	-61%
Empréstimos e Financiamentos	249.865	779.717	-68%
Bônus Perpétuos	71.849	64.565	11%
Derivativos	-	-	n/a
Obrigações por Aquisição de Propriedades para Investimento	14.501	19.233	-25%
Empréstimos e Financiamentos de Longo Prazo	3.845.446	4.147.019	-7%
Empréstimos e Financiamentos	3.201.822	3.568.825	-10%
Bônus Perpétuos	643.625	578.194	11%
Dívida Bruta	4.181.662	5.010.533	-17%
Caixa e Equivalentes de Caixa	606.736	790.672	-23%
Dívida Líquida	3.574.926	4.219.862	-15%
Valor do Portfólio Imobiliário	10.594.395	11.247.509	-6%
Dívida Bruta / Valor Portfólio (Loan to Value)	39%	45%	-5 p.p.
Dívida Líquida / Valor Portfólio (Loan to Value)	34%	38%	-4 p.p.
EBITDA Ajustado / Despesa Financeira Líquida*	1,6x	1,6x	0%
Duration (anos)	4,7	4,2	12%
Dívida Quirografária / Dívida Total	34%	40%	-6 p.p.

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

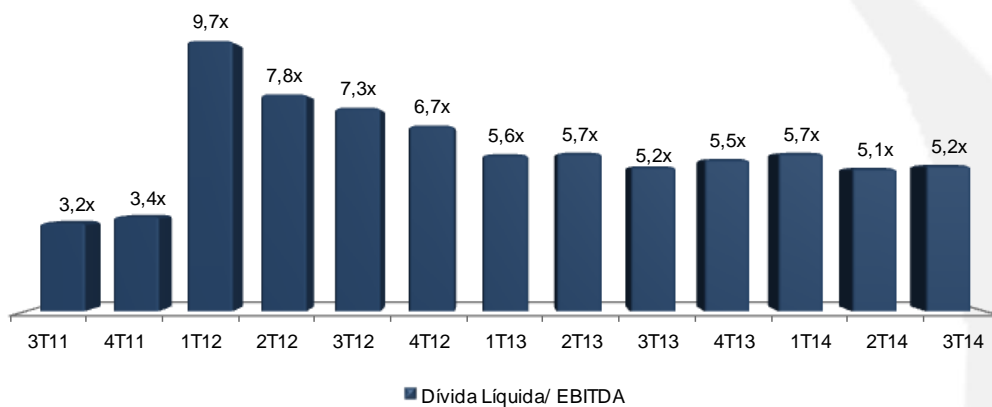
LTV Bruto (Dívida Bruta / Valor do Portfólio) e LTV Líquido (Dívida Líquida / Valor do Portfólio)



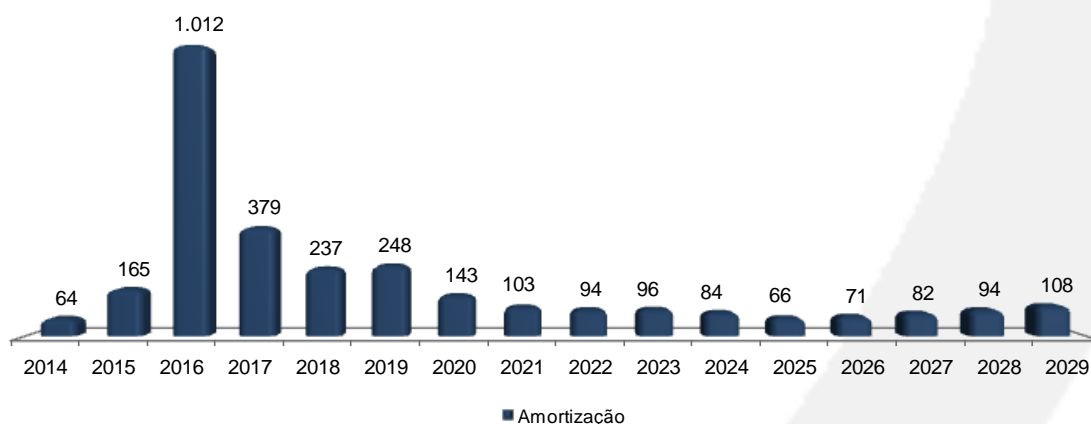
Cobertura de Juros



Dívida Líquida / EBITDA Ajustado



Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões)



Índices de Reajuste da Dívida Total

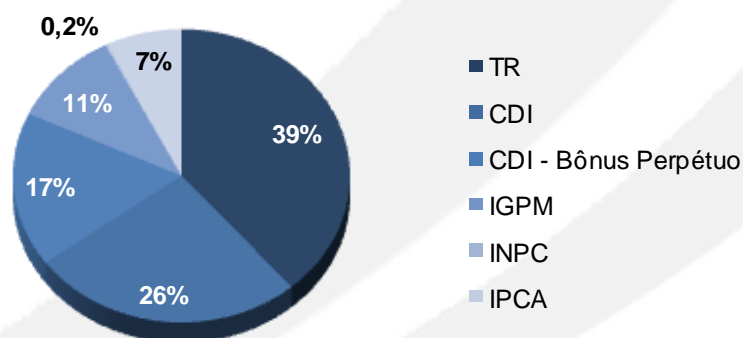


Tabela de Empréstimos

Empréstimos	Modalidade	Instituição	Índice	Cupom	Prazo	Vencimento	Saldo 3T14	Saldo 2T14
Icomap	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	8,84%	120 meses	16/04/17	6.416	7.033
BP Itapevi	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	19.479	19.282
Piraporinha	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	7.492	7.416
Jundiá	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	29.743	29.442
Alphaville	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	13.111	12.978
Panamérica Park	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	25/05/17	34.869	35.321
Plaza Centenário	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	25/05/17	3.322	3.488
Henrique Schaumann	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	25.948	25.684
Bolsa RJ	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	6.834	6.764
Galpão Ind. Araucária	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	6.135	6.072
Glória	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/07/17	17.096	17.540
Joaquim Floriano	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	8.298	8.213
Paulista Park	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	1.949	1.929
Paulista Plaza	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	7.510	7.434
Isabela	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	2.148	2.126
Olympic	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	3.957	3.917
Midas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	2.706	2.679
Network	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	637	631
Number One	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	1.764	1.746
Celebration	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	15.974	15.811
Athenas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	12.280	12.155
Raja Hills	CCI	Brazilian Securities	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	9.468	9.704
Ed. Comercial Indaiatuba	CCI	Brazilian Securities	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	17.807	18.251
Sylvio Fraga	CCI	Brazilian Securities	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	11.359	11.642
MV9	CCI	Brazilian Securities	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	15.311	15.693
Jandira I & II	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	CDI	1,28%	120 meses	17/08/17	21.339	22.292
Ed. Vargas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	7.419	7.344
São Pedro	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	9.143	9.050
São José & Santo Antônio	CCI	Brazilian Mortgages	IGPM	6,00%	120 meses	17/01/18	21.419	22.389
Souza Aranha	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	155 meses	17/06/24	3.148	3.116
Cond. Ind. São José dos Campos	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	17.381	17.204
Cond. Ind. Itapevi	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	08/06/24	9.447	9.350
Galpão Ind. Sorocaba	CCI	CIBRASEC	TR	10,15%	156 meses	04/09/21	6.833	6.984
TNU	CCI	Brazilian Securities	TR	9,40%	144 meses	07/07/22	54.783	55.603
Alexandre Dumas	CCI	CIBRASEC	TR	9,60%	120 meses	05/03/20	11.162	11.505
Ouvidor 107	CCI	CIBRASEC	TR	9,60%	120 meses	12/05/20	14.164	14.580
Ed. Jacarandá	CCI	RB Capital	TR	9,29%	120 meses	16/12/20	87.838	90.190
Manchete	CCI	RB Capital	TR	9,29%	120 meses	16/12/20	151.699	155.761
FII CPII	CCI	Brazilian Securities	TR	9,60%	120 meses	31/01/21	-	183.492
BR Properties (holding)	Bônus Perpétuo	Mercado de Capitais	CDI	113,65%	Perpétuo	Pré-pagável (out/15)	715.474	646.547
BRPR 40	CCI	RB Capital	IPCA	10,82%	125 meses	06/05/25	39.770	44.808
BRPR 42	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,50%	120 meses	05/08/23	56.368	57.719
BRPR 45	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	7,60%	146 meses	10/10/17	30.951	30.682
BRPR 46	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	12,50%	152 meses	03/05/15	9.755	13.210
BRPR 47	CCI	RB Capital	TR	10,50%	237 meses	18/11/29	750.945	731.323
BRPR 51	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	13,00%	134 meses	09/12/14	21.977	21.481
BRPR 51	CRI	Mercado de Capitais	INPC	13,80%	132 meses	10/12/14	8.490	8.193
BRPR 51	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	12,50%	122 meses	10/07/15	5.534	11.523
BRPR 51	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	9,50%	110 meses	11/11/14	6.950	6.857
BRPR 52	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	12,50%	122 meses	11/02/16	7.599	7.445
BRPR 53	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	13,00%	146 meses	03/07/15	27.890	58.053
BRPR 55	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	10,30%	183 meses	03/11/20	20.824	20.478
BRPR 56	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	9,50%	183 meses	07/03/21	136.784	134.922
BRPR 62	CCB	HSBC	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	4.128	4.292
BRPR 62	CCB	Bradesco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	9.644	9.976
BRPR 62	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	2.401	2.507
BRPR 62	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	2.401	2.507
BRPR 62	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	105 meses	30/11/16	3.079	3.331
BRPR 62	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	2.066	2.034
BR Properties (holding)	CCB	Bradesco	IGPM	9,25%	121 meses	05/06/17	112.056	110.418
BR Properties (holding)	CCB	Bradesco	IGPM	9,25%	121 meses	05/06/17	11.164	11.001
Ed. Paulista	CDC	Santander	TR	9,37%	144 meses	28/06/24	125.897	127.589
BR Properties (holding)	Debêntures - 1ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,08%	60 meses	15/07/17	378.284	387.793
BR Properties (holding)	Debêntures - 1ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	5,85%	84 meses	15/07/19	267.232	276.564
CD Anhanguera	CDC	Santander	TR	9,55%	144 meses	20/12/24	43.311	43.876
BR Properties (holding)	Debêntures - 2ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	0,64%	24 meses	10/12/14	-	502.818
BR Properties (holding)	Debêntures - 3ª Emissão	Banco do Brasil	CDI	0,80%	36 meses	23/03/16	472.669	459.172
BR Properties (holding)	Debêntures - 4ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,15%	24 meses	05/12/16	231.090	402.906
Total							4.202.117	5.031.837

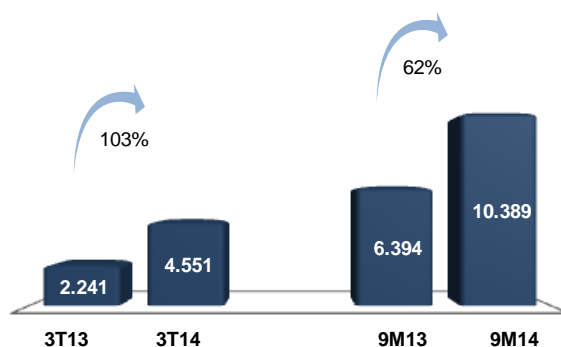
Administração de Propriedades

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 no período é explicado pelo início da prestação de serviço de administração nas Torres Ventura pela BRPR A.

Evolução da Receita BRPR A (R\$ mil)



Propriedades Administradas

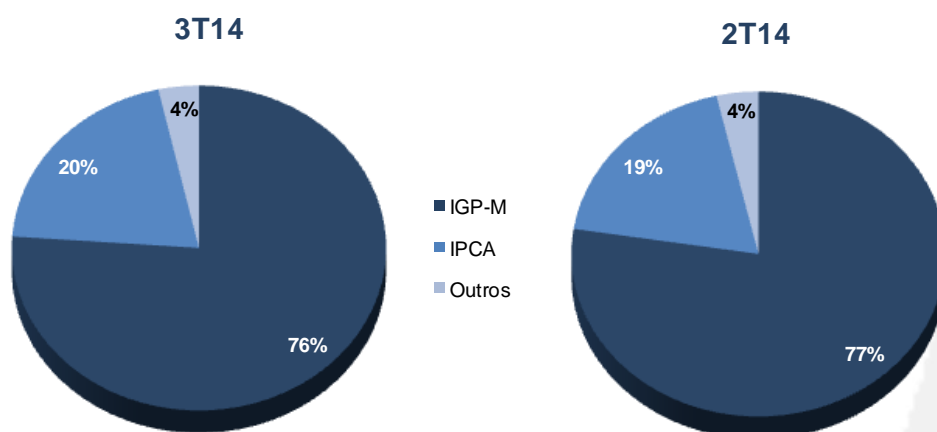
Após a adição das Torres Ventura à carteira de gestão predial da Companhia no 3T14, a BRPR A passa a administrar 29 propriedades, sendo 28 prédios de escritório e um galpão industrial.

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	

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 3T14 cresceu 4,4% ao longo dos últimos 12 meses.

Aluguel / m ² / Mês - Mesmas Propriedades *	1T12	2T12	3T12	4T12	1T13	2T13	3T13	4T13	1T14	2T14	3T14
Escritório	16,0%	13,7%	11,4%	8,3%	8,6%	12,9%	7,9%	7,3%	5,6%	6,1%	4,1%
Industrial	6,4%	6,3%	5,4%	7,8%	8,8%	8,3%	6,9%	5,3%	3,8%	6,6%	6,7%
Varejo	20,8%	5,1%	5,1%	5,1%	5,4%	6,5%	6,6%	6,6%	5,9%	6,2%	6,0%
Total	12,4%	9,9%	8,3%	7,9%	8,4%	10,9%	7,5%	6,7%	5,1%	6,2%	4,4%
IPCA	5,2%	4,9%	5,3%	5,8%	6,6%	6,7%	5,9%	5,9%	6,2%	6,5%	6,7%
IGP-M	3,2%	5,1%	8,1%	7,8%	8,1%	6,3%	4,4%	5,5%	7,3%	6,2%	3,5%
Média Ponderada: IPCA x IGP-M (24% x 76%)	3,7%	5,1%	7,4%	7,4%	7,7%	6,4%	4,7%	5,6%	7,0%	6,3%	4,3%

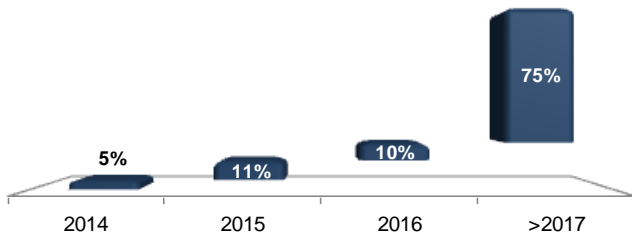
* Comparação entre: o aluguel médio da mesma propriedade no período atual vs o aluguel médio da mesma propriedade em igual período do ano passado

* Considera somente as áreas locadas de cada propriedade

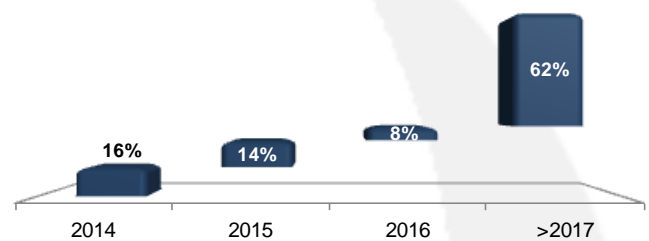
* Em termos nominais

Cronograma de Vencimento dos Contratos de Locação

Receita (%)

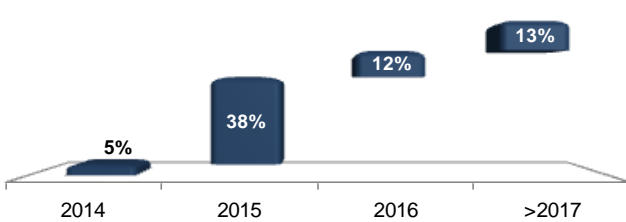


Área Bruta Locável (%)

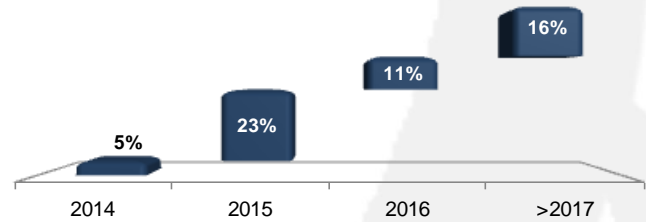


Cronograma de Revisão a cada 3 anos de aniversário dos contratos de locação

Receita (%)



Área Bruta Locável (%)



Duration dos Contratos de Locação

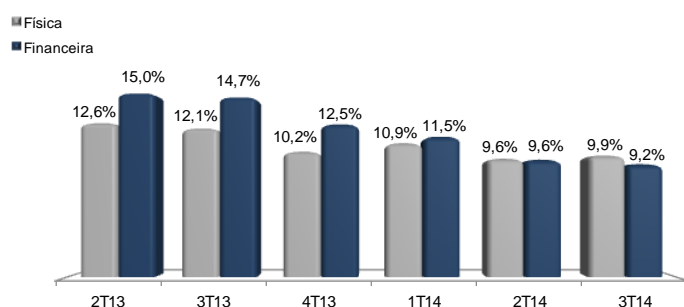
Contratos	Duration
Todos Contratos	6,1 anos
Contratos <i>Build-to-Suit</i>	8,8 anos

Vacância do Portfólio

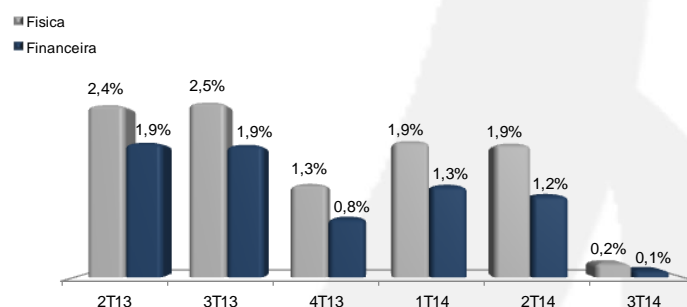
A vacância física é mensurada utilizando o total de áreas vagas do portfólio, dividido pela ABL total do portfólio. Embora a métrica seja relevante para a companhia, ela não reflete fielmente a perda de receita gerada pela vacância, pois não considera o valor de aluguel que poderia ser cobrado em tais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

Neste trimestre a BR Properties comercializou 64 mil m² de ABL, o que contribuiu para uma redução da taxa de vacância financeira de escritórios e galpões de 40 e 110 pontos base, respectivamente. Vale destacar também que este é o 5º trimestre consecutivo em que a taxa vacância financeira de escritórios decresce.

Evolução da Vacância – Escritórios



Evolução da Vacância - Industrial

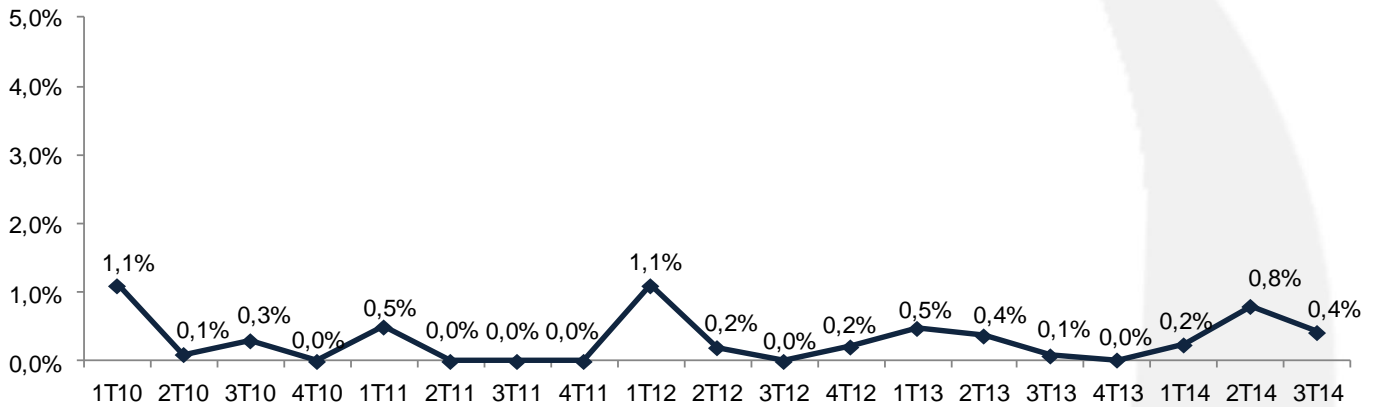


Propriedades com Vacância (Taxa de Ocupação por Ativo)

Ocupação por Imóvel	Tipo	ABL	2T14	3T14	Δ
CBOP - Ed. Jacarandá	Escritório	31.954	93%	90%	-3 p.p
Ed. Ventura - Torre Oeste	Escritório	42.986	99%	99%	0 p.p
Icomap	Escritório	9.164	90%	90%	0 p.p
RB 115	Escritório	11.516	90%	90%	0 p.p
Ed. Manchete	Escritório	23.591	77%	77%	0 p.p
Complexo JK - Torres D&E	Escritório	34.583	50%	51%	1 p.p
Cidade Jardim	Escritório	6.792	43%	91%	48 p.p
Ed. Paulista	Escritório	22.855	83%	62%	-21 p.p
TNU	Escritório	27.931	95%	95%	0 p.p
Panamérica Park	Escritório	18.667	55%	40%	-15 p.p
Panamérica Green Park I	Escritório	4.583	75%	75%	0 p.p
Raja Hills	Escritório	7.534	68%	59%	-9 p.p
Brasília	Escritório	7.751	48%	65%	17 p.p
Santo Antonio	Escritório	5.017	89%	89%	0 p.p
Total - Escritório					
Condomínio Industrial SJC	Industrial	73.382	94%	99%	5 p.p
Total - Industrial					
Total - Portfólio					

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 3T14 a inadimplência foi de 0,4%.

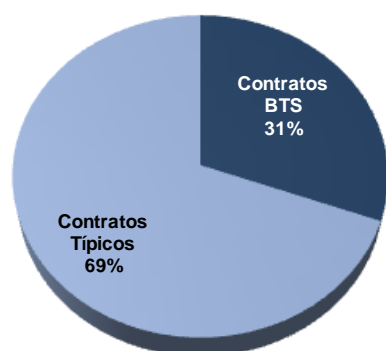


Propriedade	Tipo	Cidade	Estado	Data Aquisição	Nº de Imóveis	ABL Próprio (m²)	Vacância Física
Panamérica Park	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	4	18.667	60%
Glória	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	17/07/07	1	8.436	0%
Alphaville	Escritório	Barueri	SP	31/07/07	1	9.292	0%
Bolsa RJ	Escritório AAA	Rio de Janeiro	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	10%
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	41%
MV9	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	20/12/07	1	14.572	0%
Ed. Comercial Indaiatuba	Escritório	Indaiatuba	SP	20/12/07	1	11.335	0%
Sylvio Fraga	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	20/12/07	1	2.153	0%
Santo Antônio	Escritório	São Paulo	SP	17/01/08	1	5.017	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%
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	5%
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	10%
Ed. Manchete	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	30/06/10	1	23.591	23%
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%
Chucris 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	38%
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	9%
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	Jarinu	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	12%
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	

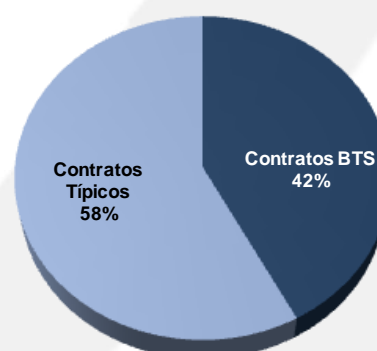
* Entregue em outubro de 2014

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 Vinhedo	Vinhedo	Grande Campinas	112.501
Galpão SBC	São Bernado do Campo	ABCD	47.353
Galpão DF	Brasília	n/a	38.947
Sub-total Industrial			226.828
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			407.194

Composição dos Contratos de Locação (% Receita)



Composição dos Contratos de Locação (% ABL)



Venda do Portfólio Industrial – 2ª Tranche

Venda Portfólio de Galpões - 2ª Tranche	
ABL Vendido	31.155
Valor de Venda	R\$ 92.055.000

Propriedades Vendidas	Tipo	Cidade	Estado	Data Aquisição	Nº de Imóveis	ABL Próprio (m²)
BBP - CEA - Cristal	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	1	6.453
BBP - Barão de Mauá - Beethoven	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	1	3.919
BBP - Barão de Mauá - Brahms	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	1	6.317
BBP - Barão de Mauá - Mozart	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	1	14.467
Total					4	31.155

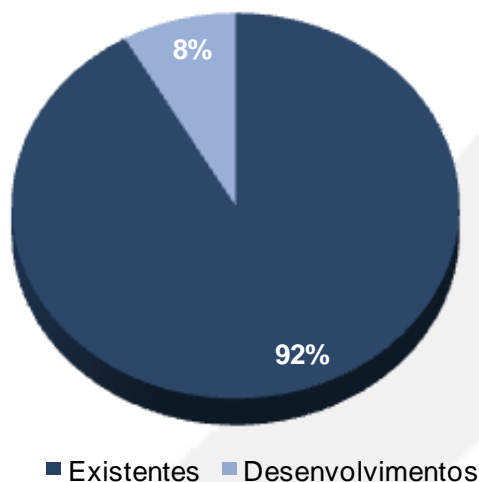
A BR Properties investiu R\$33,9 milhões em seus projetos de desenvolvimento no 3T14 e pretende investir adicionalmente R\$30,4 milhões até o final do ano.

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\$ 29	93%	4T14
Gaia Ar - Tucano	Industrial	Desenvolvimento	Jarinú / SP	Grande Campinas	31.719	R\$17 - R\$20	R\$ 61	97%	4T14
Complexo JK - Torre B	Escritório AAA	Desenvolvimento	São Paulo / SP	Marginal	29.539	R\$120 - R\$150	R\$ 158	85%	4T14
Souza Aranha	Escritório A	Desenvolvimento	São Paulo / SP	Marginal	2.019	R\$60 - R\$80	R\$ 11	2%	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

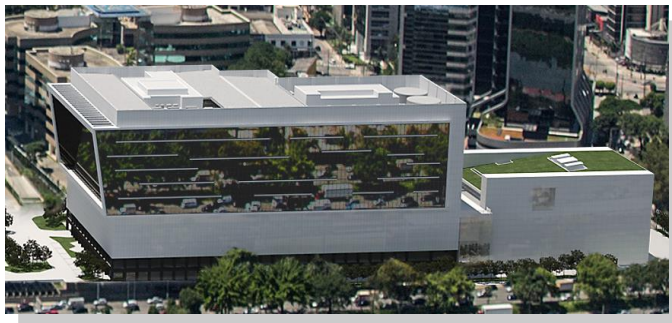
Cronograma de CAPEX dos Desenvoltimentos/Retrofit (R\$ mil)

Cronograma de Capex	1T14	2T14	3T14	4T14 E	2015 E
Panamérica Green Park I	1.319	649	5.841	-	-
Ed. Vargas	3.477	4.144	3.976	2.018	-
Complexo JK - Torre B	17.629	17.782	14.889	24.092	-
Gaia Ar - Tucano	43.542	6.017	9.187	1.756	-
Souza Aranha	-	-	-	2.550	8.546
Total	65.967	28.592	33.893	30.416	8.546

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



Complexo JK - Bloco B



O Complexo JK – Bloco B é um projeto de escritório “Triple A” de 30 mil 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 encontram-se em estágio final de acabamento. Sua entrega está prevista para o final de 2014.

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 final de 2014.



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.

Condomínio Panamérica Green Park II e III

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. A primeira torre do complexo foi entregue no 1T14, e não há previsão para a data de entrega das outras 2 torres. O projeto pode ser considerado uma expansão do condomínio de escritórios situado ao lado, do qual a BR Properties detém 4 dos 9 prédios existentes, o que possibilitará o compartilhamento da infraestrutura já instalada no local, gerando reduções nos custos de ocupação para os locatários.

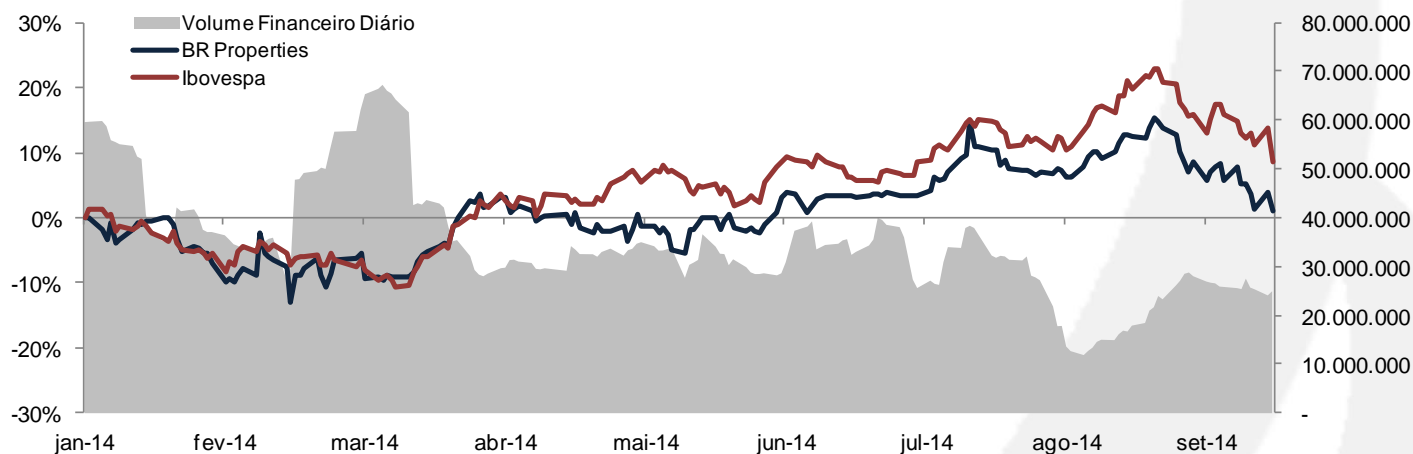


A BR Properties tem suas ações ordinárias negociadas no Novo Mercado da BM&F Bovespa, sob o código BRPR3. Além disso, a empresa possui um programa de ADR nível 1, permitindo a negociação das ações no mercado secundário ou de balcão (OTC) nos Estados Unidos, sob o código BRPPY.

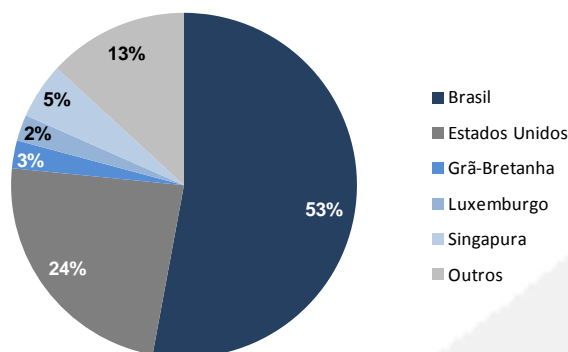
Performance da Ação (BRPR3)	3T14	3T13	var %	9M14	9M13	var %
Número total de ações	298.228.434	312.653.445	-5%	298.228.434	312.653.445	-5%
Free Float (%)	99%	99%	0%	99%	99%	0%
Preço da ação (média do período) *	14,11	13,42	5%	12,86	16,01	-20%
Preço da ação (final do período) *	13,00	14,20	-8%	13,00	14,20	-8%
Market Cap final do período (R\$ milhões)	3.877	6.159	-37%	3.877	6.159	-37%
Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)	25,13	41,49	-39%	32,92	43,60	-25%
Volume de ações médio diário	1.780.366	2.207.791	-19%	2.029.218	2.103.783	-4%
Número de negociações médio diário	4.701	6.456	-27%	5.206	6.493	-20%

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

Desempenho BRPR3 – 9M14



Distribuição da Base Acionária



Índices	Peso BRPR
Ibovespa	0,39%
MSCI Brazil	0,34%
IBrX-50	0,40%
IBrX	0,35%
IBrA	0,34%
IVBX-2	0,96%
SMLL	3,41%
IMOB	11,73%
IGCX	0,54%
IGCT	0,43%
IGC-NM	0,82%
ITAG	0,49%
IDIV	1,70%

DRE	3T14	3T13	var %	9M14	9M13	var %
Receita Bruta	205.655	254.631	-19%	696.742	753.019	-7%
Receita de Locação	198.776	241.202	-18%	676.110	712.401	-5%
Escritórios	169.269	154.800	9%	482.616	461.671	5%
Industrial	19.767	72.577	-73%	156.053	210.636	-26%
Varejo	9.740	13.825	-30%	37.441	40.094	-7%
Receita de Serviços	4.551	2.241	103%	10.389	6.394	62%
Linearização da Receita	2.328	11.188	-79%	10.243	34.223	-70%
Deduções da Receita Bruta	(14.462)	(18.057)	-20%	(49.329)	(52.302)	-6%
Impostos (PIS/Cofins e ISS)	(14.058)	(17.232)	-18%	(48.612)	(50.986)	-5%
Abatimentos	(404)	(825)	-51%	(717)	(1.316)	-46%
Receita Líquida	191.193	236.575	-19%	647.413	700.716	-8%
Custo de Bens	-	-	n/a	-	-	n/a
Lucro Bruto	191.193	236.575	-19%	647.413	700.716	-8%
Despesas Gerais e Administrativas	(21.355)	(20.010)	7%	(65.844)	(54.384)	21%
Despesas Operacionais	(11.716)	(8.874)	32%	(30.761)	(23.702)	30%
Despesas com Pessoal	(2.480)	(4.956)	-50%	(15.663)	(13.179)	19%
Honorários da Administração	(2.602)	(1.217)	114%	(5.069)	(5.358)	-5%
Provisão de Stock Option	(190)	(387)	-51%	(734)	(1.435)	-49%
Despesas de Vacância	(4.367)	(4.576)	-5%	(13.617)	(10.709)	27%
Resultado Financeiro Líquido	(174.817)	(139.526)	25%	(407.212)	(450.567)	-10%
Receitas Financeiras	31.049	58.983	-47%	150.220	118.121	27%
Despesas Financeiras	(205.866)	(198.509)	4%	(557.432)	(568.688)	-2%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	56.798	(17.452)	-425%	173.675	(23.662)	-834%
Ganho/(Perda) na Venda de Propriedade para Investimento	-	(548)	n/a	377	1.702	-78%
Ganho/(Perda) com Valor Justo de Propriedade para Invest.	92	44.449	-100%	92.634	133.269	-30%
Resultado antes de Tributação	51.911	103.489	-50%	441.044	307.075	44%
Provisão para IR e CSLL	(89.376)	(29.125)	207%	(254.605)	(50.821)	401%
Impostos Diferidos	146.032	18.278	699%	164.253	(29.469)	-657%
Lucro/ Prejuízo do Período Antes de PNC	108.567	92.641	17%	350.691	226.785	55%
Participação de Não Controladores	(634)	(3.086)	-79%	(400)	3.511	-111%
Lucro Líquido do Exercício	107.932	89.555	21%	350.291	230.295	52%

Composição do EBITDA	3T14	3T13	var %	9M14	9M13	var %
Lucro/ Prejuízo do Período Antes de Part. Não Control.	108.567	92.641	17%	350.691	226.785	55%
(+) Impostos Diferidos	(146.032)	(18.278)	699%	(164.253)	29.469	-657%
(+) Provisão para IR e CSLL	89.376	29.125	207%	254.605	50.821	401%
(-) Participações dos não controladores	(634)	(3.086)	-79%	(400)	3.511	-111%
(+) Depreciação	128	50	157%	229	274	-17%
(+) Resultado Financeiro Líquido	174.817	139.526	25%	407.212	450.567	-10%
EBITDA	226.222	239.979	-6%	848.084	761.427	11%
Margem EBITDA	118%	101%	17 p.p.	131%	109%	22 p.p.

Composição do EBITDA Ajustado	3T14	3T13	var %	9M14	9M13	var %
EBITDA	226.222	239.979	-6%	848.084	761.427	11%
(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(92)	(44.449)	-100%	(92.634)	(133.269)	-30%
(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	548	n/a	(377)	(1.702)	-78%
(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	(56.798)	17.452	-425%	(173.675)	23.662	-834%
(+) Provisão de Stock Option	190	387	-51%	734	1.435	-49%
(+) Provisão de Bônus	1.149	1.149	0%	3.447	3.447	0%
EBITDA Ajustado	170.671	215.065	-21%	585.579	654.999	-11%
Margem EBITDA Ajustado	89%	91%	-2 p.p.	90%	93%	-3 p.p.

Composição do FFO Ajustado	3T14	3T13	var %	9M14	9M13	var %
Lucro Líquido do Exercício	107.932	89.555	21%	350.291	230.295	52%
(+) Impostos Diferidos	(146.032)	(18.278)	699%	(164.253)	29.469	-657%
(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	77.821	15.821	392%	223.345	16.453	1258%
(+) PIS/Cofins sobre Vendas de Propriedades	-	16.936	n/a	-	17.125	n/a
(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(92)	(44.449)	-100%	(92.634)	(133.269)	-30%
(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	548	n/a	(377)	(1.702)	-78%
(+) Variação Cambial Passiva Não-Caixa	80.434	45.463	77%	105.621	118.773	-11%
(-) Variação Cambial Ativa Não-Caixa	(8.067)	(41.590)	-81%	(73.814)	(64.603)	14%
(+) Variações Não-Caixa de Instrumentos Derivativos	(1.282)	7.581	-117%	7.365	31.651	-77%
(-) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Venda de Ativos)	(48.334)	-	n/a	(170.563)	-	n/a
FFO Ajustado	62.380	71.588	-13%	184.981	244.192	-24%
Margem FFO Ajustado	33%	30%	2 p.p.	29%	35%	-6 p.p.

ATIVO	30/09/2014	30/06/2014	var %
Ativo Circulante	1.197.905	1.312.721	-9%
Caixa e Equivalentes de Caixa	606.736	790.672	-23%
Contas a Receber	38.557	42.632	-10%
MTM de Instrumentos Derivativos	17.745	17.034	4%
Linearização de aluguéis a receber	228.072	186.587	22%
Imóveis Destinados a venda	-	-	n/a
Despesas Antecipadas	14.758	14.263	3%
Impostos a Compensar / Recuperar	264.781	209.416	26%
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	-	313	-100%
Outros Valores a Receber	27.258	51.805	-47%
Ativo Não Circulante	11.162.554	11.815.964	-6%
Depósitos Judiciais	-	-	n/a
Outros ativos não circulantes a receber	4.571	4.876	-6%
Imobilizado de uso	4.548	4.629	-2%
Propriedades para Investimento	10.594.395	11.247.509	-6%
Intangível	559.039	558.951	0%
Ativo Total	12.360.459	13.128.685	-6%

PASSIVO	30/09/2014	30/06/2014	var %
Passivo Circulante	688.311	1.105.000	-38%
Empréstimos e Financiamentos	321.715	844.282	-62%
Derivativos	-	-	n/a
Contas a Pagar	19.745	14.405	37%
Obrigações por aquisição de imóveis	14.501	19.233	-25%
Impostos e Contribuições a Recolher	4.412	5.482	-20%
IR e CS Correntes	252.951	165.197	53%
Provisão para gratificação a empregados	2.181	3.179	-31%
Obrigações Trabalhistas	3.066	2.969	3%
Dividendos a Pagar	-	-	n/a
Outros débitos e valores a pagar	69.739	50.252	39%
Passivo Não Circulante	5.454.115	5.919.226	-8%
IR e CS Correntes e Diferidos	1.507.477	1.669.015	-10%
Empréstimos e Financiamentos	3.845.446	4.147.019	-7%
Outros Passivos Não Circulantes	101.191	103.192	-2%
Patrimônio Líquido	6.218.034	6.104.459	2%
Capital Social	2.351.805	2.068.357	14%
Capital Social a Integralizar	9.717	9.717	0%
(-) Gastos com Emissões	(47.520)	(47.520)	0%
Opções Outorgadas Reconhecidas	14.831	14.641	1%
Reserva de Capital	2.704.011	2.982.640	-9%
Reserva Legal	123.069	123.069	0%
Lucros do Exercício	350.291	242.359	45%
Dividendos Adicionais Propostos	-	-	n/a
Lucros Acumulados	650.706	650.706	0%
Participação de Não Controladores	61.124	60.490	1%
Passivo Total	12.360.459	13.128.685	-6%

Fluxo de Caixa - Consolidado	9M14	9M13
Caixa Líquido Atividades Operacionais	364.460	482.957
Caixa Gerado nas Operações	627.112	629.019
Resultado antes de Tributação	441.045	307.074
Depreciação e Amortização	11.253	8.146
Valor Justo das Propriedades para Investimento	(93.011)	(134.971)
Linearização das Receitas de Aluguel	(10.243)	(34.223)
Juros e Variações Monetárias de Empréstimos	426.748	411.014
MTM Juros do Bônus Perpétuo	(4.467)	9.358
MTM do Swap	11.832	22.293
Participação de Não Controladores	400	(3.511)
Variação Cambial Líquida	31.807	54.170
Perdas (ganhos) com Instrumentos Financeiros Derivativos	(9.424)	(17.677)
Plano de Opção de Compra de Ações	734	1.435
Resultados apurados na venda de investimentos	(185.158)	-
Outros	5.596	5.911
Variações nos Ativos e Passivos	(262.652)	(146.062)
Contas a Receber de Clientes	(126.090)	(68.571)
Impostos a Recuperar	(101.955)	(72.948)
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	313	-
Imóveis disponíveis à venda	-	-
Outros ativos	20.817	9.594
Contas a Pagar	(21.341)	10.396
Obrigações por Aquisição de Imóveis	6.358	-
Impostos e Contribuições	(19.976)	5.411
Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	(18.979)	(15.266)
Outros passivos	(1.799)	(14.678)
Caixa Líquido Atividades de Investimento	2.585.474	331.585
Recebimento na Venda de Propriedades para Investimentos	911.445	488.200
Aquisição de Imobilizado	(280)	(221)
Baixa de Imobilizado	-	-
Aquisição de Propriedades para Investimentos	(169.033)	(174.979)
Caixa Líquido Adquirido de Investida Incorporada	-	-
Recebimento de Ganhos com Instrumentos Financeiros	10.868	18.584
Pagamento de Perdas com Instrumentos Financeiros	-	-
Alteração de Participações em Controladas	1.832.474	-
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	(3.294.063)	(550.435)
Aumento de Capital Social	4.819	9.717
Ganho e Perda na Venda de Ações	-	-
Gastos com Emissões de Ações	-	-
Dividendos Pagos	(1.796.464)	(160.000)
Tomada de Empréstimos e Financiamentos	1.255	712.837
Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	(1.450.762)	(1.112.988)
Recuperação de Ações	(52.910)	-
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	(344.128)	264.107
Disponibilidades		
No início do exercício	950.864	575.623
No final do exercício	606.736	839.730