

BRProperties

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

2T13

Relações com Investidores

Pedro Daltro | CFO e DRI

Marcos Haertel | Gerente de RI

Gabriel Barcelos | Analista de RI

ri@brpr.com.br

t: (55 11) 3201-1000

f: (55 11) 3201-1001

Teleconferência de Resultado

Português

6 de agosto de 2013

10h00 horas (Brasília)

Tel: (55 11) 2188-0155

Replay: (55 11) 2188-0155

Inglês

6 de agosto de 2013

12h00 horas (Brasília)

Tel: NY: 1 646 843 6054

Tel: (55 11) 2188-0155

Replay: (55 11) 2188-0155



ÍNDICE

Destaques do 2T13.....	3
Comentários da Administração	4
Destaques Financeiros e Operacionais.....	5
Comentários da Administração sobre os Resultados do 2T13	6
Receita Bruta.....	6
Receita Líquida.....	6
Depreciação	7
Despesas Gerais e Administrativas	7
Despesas de Vacância	8
Resultado Financeiro Líquido	8
Lucro Líquido.....	9
EBITDA/ EBITDA Ajustado	9
FFO Ajustado	11
Endividamento e Disponibilidades	12
Tabela de Empréstimos.....	14
Repactuação de Dívida	15
Indicadores Operacionais.....	16
Administração de Propriedades	16
Locações	17
Vacância do Portfólio.....	19
Inadimplência	20
Portfólio.....	21
Portfólio <i>Build-to-Suit</i>	22
Aluguel Médio / m ² / Segmento... ..	23
Reciclagem do Portfólio	25
Projetos em Desenvolvimento.....	26
Mercado de Capitais	29
Demonstrações de Resultado do Exercício.....	30
Balanco Patrimonial	31
Fluxo de Caixa	32

**BR PROPERTIES ANUNCIA FFO AJUSTADO
DE R\$ 88,8 MILHÕES COM MARGEM DE 37%**

São Paulo, 5 de agosto de 2013 – A BR Properties S.A. (Bovespa: BRPR3), maior companhia aberta de investimento em imóveis comerciais em área bruta locável do Brasil, anuncia hoje seus resultados referentes ao 2T13. Atualmente, a BR Properties possui 123 imóveis comerciais que totalizam 2.222 mil m² de área bruta locável (ABL), dos quais 6 são projetos de desenvolvimento e 6 são terrenos que, uma vez completados, corresponderão a 277 mil m² de ABL. A Companhia também administra edifícios de seu portfólio através de sua subsidiária BRPR A.

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

DESTAQUES DO 2T13

- A Companhia registrou no 2T13 **receita líquida de R\$238,2 milhões**, um **crescimento de 48%** comparado ao 2T12, quando a mesma totalizou R\$160,9 milhões. O forte crescimento registrado decorreu principalmente do início de geração de receitas de locação das propriedades, até então em desenvolvimento, adicionadas ao portfólio a partir do 2T12;
- A Companhia apresentou **EBITDA ajustado de R\$221,2 milhões**, acréscimo de 52% sobre 2T12 e **margem EBITDA ajustada de 93%**;
- O **lucro líquido do trimestre totalizou R\$49,8 milhões**, considerando o efeito líquido da valorização de propriedades e outras variações não caixa;
- No 2T13 o **FFO ajustado, excluindo despesas não caixa, totalizou R\$88,8 milhões**, acréscimo de 947% sobre o 2T12 e **margem FFO ajustado de 37%**;
- Durante o 2T13 foram obtidos **leasing spreads** líquidos de inflação de **15,3% nos imóveis de escritórios e 14,6% nos imóveis industriais**;
- A **taxa de vacância financeira do portfólio foi de 10,8%**, enquanto a **taxa de vacância física atingiu 5,5%**. Excluídos os edifícios recém-entregues, Ed. Paulista e Torres JK, as taxas de vacância financeira e física do portfólio de imóveis já estabilizados seriam de 3,6% e 3,1%, respectivamente;
- Ao longo do trimestre foi realizada a **repactuação de R\$983,6 milhões de dívidas atreladas à TR, reduzindo o custo médio ponderado de TR + 10,36% a.a. para TR + 9,39% a.a.**;
- A agência de *rating* **Standard & Poor's** alterou a perspectiva dos **ratings** da Companhia de **estável para positiva**;
- Em maio foi concluída a **terceira emissão de debêntures não conversíveis, da espécie quirografária, com a captação de R\$450,0 milhões** em série única, a uma **taxa de CDI + 0,80% a.a.** com prazo de 3 anos, a ser amortizada integralmente ao final do período;
- Também em maio, foi **resgatada a totalidade das notas promissórias emitidas no 1T13 no valor de R\$260,0 milhões**, utilizando parcialmente os recursos provenientes da terceira emissão de debêntures não conversíveis;
- Foi **entregue** em junho outro importante projeto da carteira, a primeira fase do empreendimento **Gaia Terra - Galpão Andiroba**, localizado em Jarinu – SP, **com 75% de ocupação**.

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

O segundo trimestre de 2013 mostrou-se como mais um período de sólidos resultados operacionais para a Companhia, atingindo ganhos reais robustos nas revisões/renovações dos contratos de locação e a entrega de outro importante projeto de sua carteira, a primeira fase do empreendimento Gaia Terra - Galpão Andiroba, localizado em Jarinu – SP, com 75% de ocupação.

No trimestre a Companhia obteve *leasing spreads* (líquidos de inflação) de 15,3% nos imóveis de escritórios e 14,6% nos imóveis industriais, o que é consistente com o esforço de manutenção dos valores locativos a níveis de mercado.

O portfólio fechou o trimestre com taxas de vacância financeira e física de 10,8% e 5,5%, respectivamente. Excluídos os edifícios recém-entregues, Ed. Paulista e Torres JK, as taxas de vacância financeira e física do portfólio de imóveis já estabilizados seriam de 3,6% e 3,1%, respectivamente. A inadimplência do portfólio manteve-se em nível desprezível, atingindo 0,4% ao término do trimestre.

Os esforços de locação estão concentrados nos maiores imóveis do portfólio ainda não locados, como o Edifício Paulista e Torres JK. À medida em que esses imóveis são locados, as margens financeiras e operacionais da Companhia sofrerão incrementos positivos.

Em maio a Companhia concluiu sua terceira emissão de debêntures não conversíveis, da espécie quirografária, na qual captou R\$450,0 milhões em série única, a taxa de CDI + 0,80% a.a., com prazo de três anos e amortização integral ao final do período. Os recursos líquidos obtidos pela Companhia com a emissão foram parcialmente utilizados para o resgate da totalidade das notas promissórias emitidas no 1T13. Adicionalmente, a agência de rating a Standard & Poor's alterou a perspectiva dos ratings da Companhia de estável para positiva.

Ainda, ao longo do trimestre, foi realizada a repactuação de R\$983,6 milhões de dívidas atreladas à TR, reduzindo o custo médio ponderado de TR + 10,36% a.a. para TR + 9,39% a.a.

Em termos de resultados, a receita líquida ao final do 2T13 totalizou R\$238,2 milhões, o que corresponde a um aumento de 48% em relação ao mesmo período do ano passado. O forte crescimento registrado decorreu principalmente do início de geração de receitas de locação das propriedades até então em desenvolvimento, adicionadas ao portfólio a partir do 2T12. O EBITDA ajustado, excluindo despesas não caixa como provisão de bônus e plano de opções, alcançou R\$221,2 milhões, aumento de 52% sobre o 2T12, com margem EBITDA ajustada de 93%, a maior de setor. Já o FFO ajustado excluindo despesas não caixa totalizou R\$88,8 milhões, com margem de 37%.

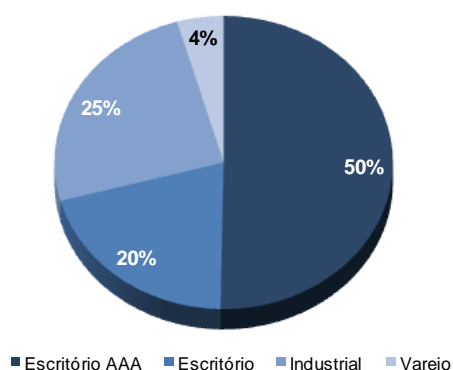
DESTAQUES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

Destques Financeiros	2T13	2T12	var %	6M13	6M12	var %
Receita Líquida	238.214	160.935	48%	464.141	262.128	77%
Despesas Gerais e Administrativas	18.727	25.184	-26%	34.374	39.067	-12%
EBITDA Ajustado	221.247	145.325	52%	433.338	237.176	83%
Margem EBITDA Ajustado	93%	90%	3 p.p.	93%	90%	3 p.p.
Lucro Líquido *	49.847	332.390	-85%	140.740	785.103	-82%
FFO Ajustado	88.772	8.482	947%	166.008	62.365	166%
Margem FFO Ajustado	37%	5%	32 p.p.	36%	24%	12 p.p.
Destques Operacionais	2T13	2T12	var %	6M13	6M12	var %
ABL Portfólio Atual (m ²)	1.944.883	1.730.594	12%	1.944.883	1.730.594	12%
- Escritórios (m ²)	618.121	472.089	31%	618.121	472.089	31%
- Galpões (m ²)	1.212.708	1.144.451	6%	1.212.708	1.144.451	6%
- Varejo (m ²)	114.054	114.054	0%	114.054	114.054	0%
ABL Imóveis em Desenvolvimento e Terrenos	276.829	451.260	-39%	276.829	451.260	-39%
- Escritórios (m ²)	90.050	241.466	-63%	90.050	241.466	-63%
- Galpões (m ²)	183.898	206.913	-11%	183.898	206.913	-11%
- Varejo (m ²)	2.881	2.881	0%	2.881	2.881	0%
Vacância Financeira	10,8%	1,3%	9 p.p.	10,8%	1,3%	9 p.p.
Vacância Física	5,5%	1,9%	4 p.p.	5,5%	1,9%	4 p.p.
Leasing Spread **	2T13	2T12	var %	6M13	6M12	var %
Leasing Spread - Escritórios	15,3%	15,9%	-1 p.p.	16,7%	26,7%	-10 p.p.
Leasing Spread - Galpões	14,6%	34,4%	-20 p.p.	9,7%	3,0%	7 p.p.
Leasing Spread - Varejo	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Área Revisões - Escritórios (m ²)	3.169	17.147	-82%	10.421	40.040	-74%
Área Revisões - Galpões (m ²)	12.129	2.871	322%	28.017	62.634	-55%
Área Revisões - Varejo (m ²)	-	-	n/a	-	-	n/a

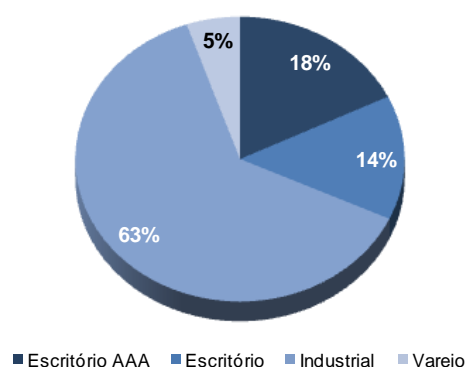
* Lucro Líquido do 2T12 foi positivamente impactado pelo ganho não caixa na reavaliação das propriedades em carteira

** Leasing spreads são líquidos de inflação

Portfólio - Valor de Mercado



Portfólio - ABL

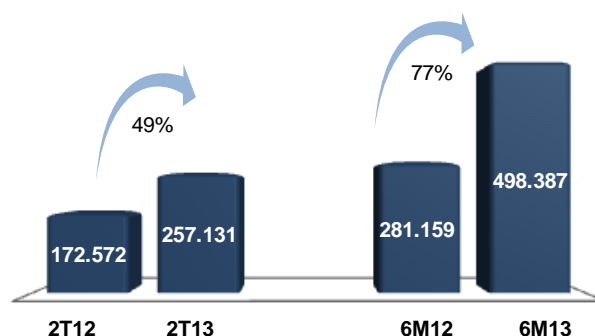


COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE OS RESULTADOS DO 2T13

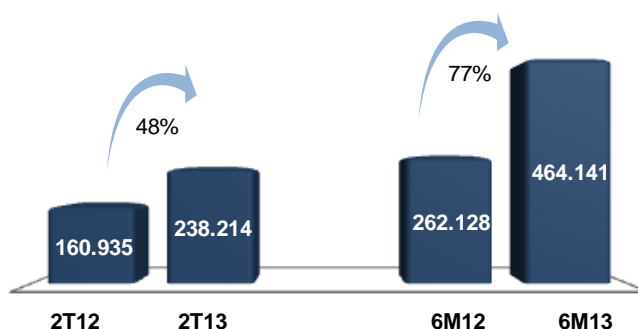
Receita Bruta

A receita bruta ao final do 2T13 totalizou R\$257,1 milhões, correspondendo a um aumento de 49% em relação ao 2T12, quando a receita bruta alcançou R\$172,6 milhões. Esse aumento significativo decorreu principalmente do início de geração de receitas de locação das propriedades até então em desenvolvimento, adicionadas ao portfólio a partir do 2T12.

- 66%, ou R\$170,9 milhões, resultaram da receita de locação de escritórios;
- 27%, ou R\$69,3 milhões, resultaram da receita de locação de galpões;
- 5%, ou R\$13,2 milhões, resultaram da receita de locação de imóveis de varejo;
- 1%, ou R\$2,2 milhões, resultou da receita de serviços;
- 1%, ou R\$1,6 milhão, resultou da linearização da receita.

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

A receita líquida foi de R\$238,2 milhões, que corresponde a um aumento de 48% em relação ao 2T12, quando a receita líquida totalizou R\$160,9 milhões.

Evolução da Receita Líquida (R\$ mil)

Depreciação

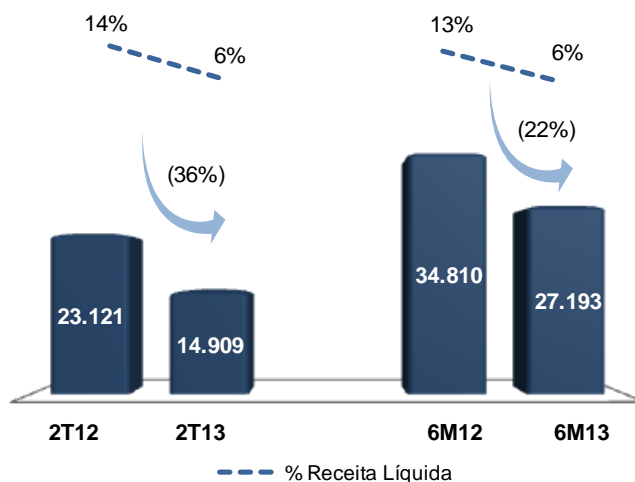
Atendendo aos pronunciamentos contábeis, no que diz respeito à atribuição de valor justo às propriedades para investimento, o custo de depreciação contábil dos imóveis do portfólio que transitava pela DRE, deixa de existir, sendo o ajuste feito única e exclusivamente através de reavaliação patrimonial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

Despesas Gerais e Administrativas (ex-vacância e SOP)

As despesas gerais e administrativas, excluindo despesas com vacância e plano de opções, alcançaram o montante de R\$14,9 milhões, enquanto no 2T12 essas despesas totalizavam R\$23,1 milhões, uma redução de 36%. **Vale lembrar que as despesas gerais e administrativas do 2T12 foram impactadas em R\$6,9 milhões por despesas referentes à incorporação da One Properties.**

As despesas gerais e administrativas ex-vacância e SOP representaram 6% da receita líquida no 2T13, enquanto no 2T12 essas despesas representavam 14%. Esta diluição nas despesas operacionais da Companhia comprova os ganhos de escala gerados com o crescimento do portfólio.

Evolução do G&A (R\$ mil)

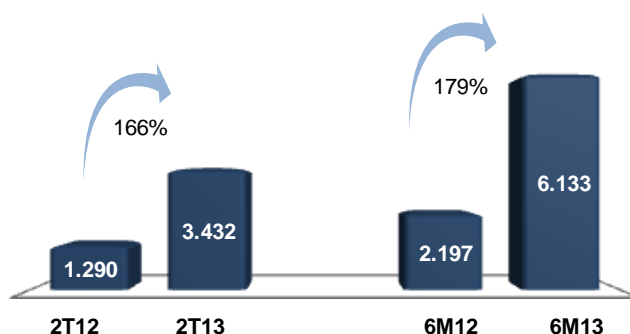


Despesas de Vacância

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

No 2T13 foram registradas despesas de vacância no montante de R\$3,4 milhões, enquanto no 2T12 essas despesas foram de R\$1,3 milhão, o que resultou em um aumento de 166% no período. Esse crescimento é resultado principalmente da despesa de vacância referente às Torres JK, atualmente em processo de locação. Como consequência, foi registrado um aumento na taxa de vacância financeira no 2T13, alcançando 10,8%, enquanto no 2T12 a mesma esteve em 1,3%. Excluídos os edifícios recém-entregues, Ed. Paulista e Torres JK, as taxas de vacância financeira e física do portfólio de imóveis já estabilizados seriam de 3,6% e 3,1%, respectivamente.

Evolução das Despesas de Vacância (R\$ mil)

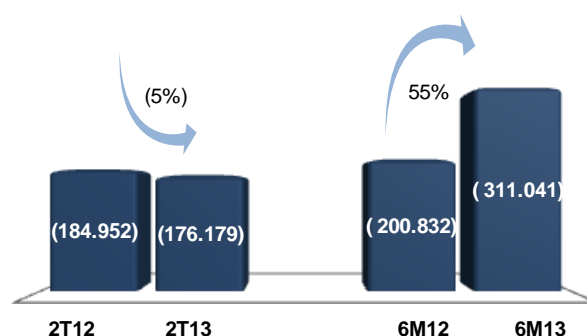


Resultado Financeiro Líquido

No 2T13, as despesas financeiras líquidas totalizaram R\$176,2 milhões, o que corresponde a uma redução de 5% em relação ao 2T12, quando o resultado financeiro apresentou uma despesa financeira líquida de R\$184,9 milhões.

Excluindo os efeitos não caixa na contabilização do bônus perpétuo denominado em dólar e variações de instrumentos derivativos, a despesa financeira líquida do 2T13 totalizaria R\$112,2 milhões.

Resultado Financeiro Líquido (R\$ mil)



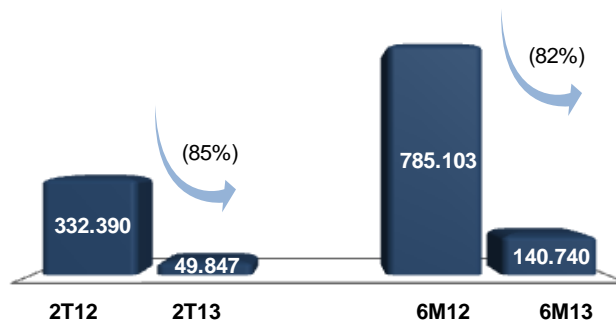
Resultado Financeiro	2T13	2T12	var %	6M13	6M12	var %
Receitas Financeiras	15.436	30.447	-49%	59.138	116.557	-49%
Aplicações Financeiras	24.777	15.322	62%	33.612	40.277	-17%
Variações Não-Caixa de Instrumentos Derivativos	(14.389)	14.943	-196%	-	27.899	-100%
Varição Cambial	3.543	453	682%	23.014	48.581	-53%
Outros	1.506	(271)	-656%	2.512	(200)	-1354%
Despesas Financeiras	(191.615)	(215.399)	-11%	(370.179)	(317.389)	17%
Juros e Encargos Sobre Empréstimos	(137.678)	(143.129)	-4%	(271.270)	(198.013)	37%
Variações Não-Caixa de Instrumentos Derivativos	8.963	(11.352)	-179%	(24.070)	(24.588)	-2%
Varição Cambial	(62.107)	(57.794)	7%	(73.310)	(90.858)	-19%
Outros	(794)	(3.123)	-75%	(1.528)	(3.930)	-61%
Resultado Financeiro	(176.179)	(184.952)	-5%	(311.041)	(200.832)	55%
(-) Ganhos Não-caixa na Varição Cambial	(3.543)	(453)	682%	(23.014)	(48.581)	-53%
(+) Perdas Não-caixa na Varição Cambial	62.107	57.794	7%	73.310	90.858	-19%
(-) Ganhos Não-caixa de Instrumentos Derivativos	14.389	(14.943)	-196%	-	(27.899)	-100%
(+) Perdas Não-caixa de Instrumentos Derivativos	(8.963)	11.352	-179%	24.070	24.588	-2%
Resultado Financeiro Caixa	(112.189)	(131.201)	-14%	(236.674)	(161.866)	46%

Lucro Líquido

Em decorrência dos fatores descritos anteriormente, o lucro líquido atingiu R\$49,8 milhões no 2T13, impactado por efeitos não caixa na reavaliação das propriedades em carteira.

É importante ressaltar que o lucro líquido do 2T12 foi fortemente impactado por um ganho não caixa de R\$554,5 milhões na reavaliação das propriedades para investimento após a incorporação da One Properties.

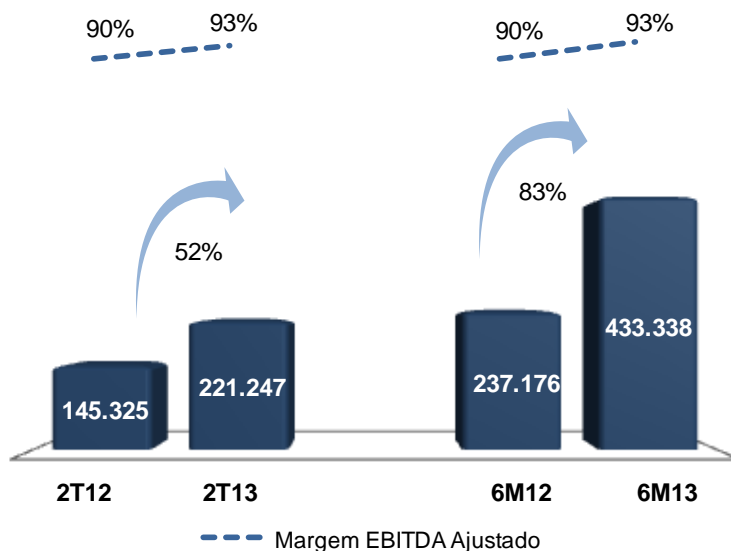
Evolução do Lucro Líquido (R\$ mil)



EBITDA Ajustado e EBITDA

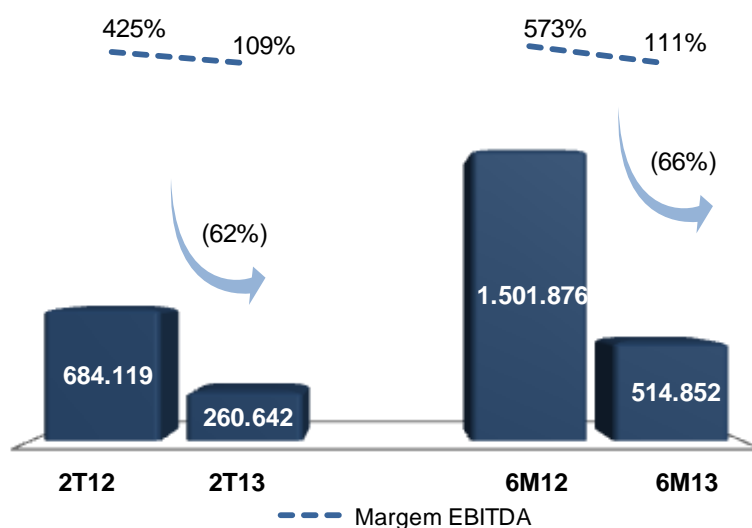
O EBITDA ajustado cresceu 52%, passando de R\$145,3 milhões no 2T12 para R\$221,2 milhões no 2T13. A margem EBITDA ajustada alcançou 93% ao término do trimestre.

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



Utilizando a metodologia determinada pela Instrução nº 527/12 da CVM, o EBITDA registrou ao final do 2T13 o valor de R\$260,6 milhões, com margem EBITDA de 109%.

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



Composição do EBITDA e EBITDA Ajustado

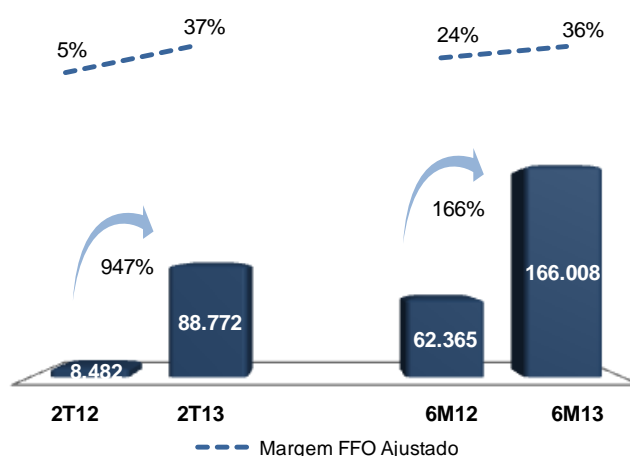
Composição do EBITDA	2T13	2T12	var %	6M13	6M12	var %
Lucro Líquido/ Prejuízo do Período	49.847	332.390	-85%	140.740	785.103	-82%
(+) Impostos Diferidos	16.911	153.916	-89%	47.747	498.023	-90%
(+) Provisão para IR e CSLL	18.083	12.104	49%	21.695	17.089	27%
(-) Participações dos não controladores	(603)	-	n/a	(6.596)	-	n/a
(+) Depreciação	224	757	-70%	224	830	-73%
(+) Resultado Financeiro Líquido	176.179	184.952	-5%	311.041	200.832	55%
EBITDA	260.642	684.119	-62%	514.852	1.501.876	-66%
Margem EBITDA	109%	425%	-316 p.p.	111%	573%	-462 p.p.

Composição do EBITDA Ajustado	2T13	2T12	var %	6M13	6M12	var %
EBITDA	260.642	684.119	-62%	514.852	1.501.876	-66%
(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(39.944)	(554.489)	-93%	(88.820)	(1.284.395)	-93%
(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	(2.250)	8.525	-126%	(2.250)	8.525	-126%
(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	1.263	(1.646)	-177%	6.211	(2.116)	-393%
(+) Provisão de Stock Option	387	773	-50%	1.048	2.061	-49%
(+) Provisão de Bônus	1.149	1.149	0%	2.298	2.298	0%
(+) Despesas com Fusão	-	6.894	n/a	-	8.927	n/a
EBITDA Ajustado	221.247	145.325	52%	433.338	237.176	83%
Margem EBITDA Ajustado	93%	90%	3 p.p.	93%	90%	3 p.p.

FFO Ajustado

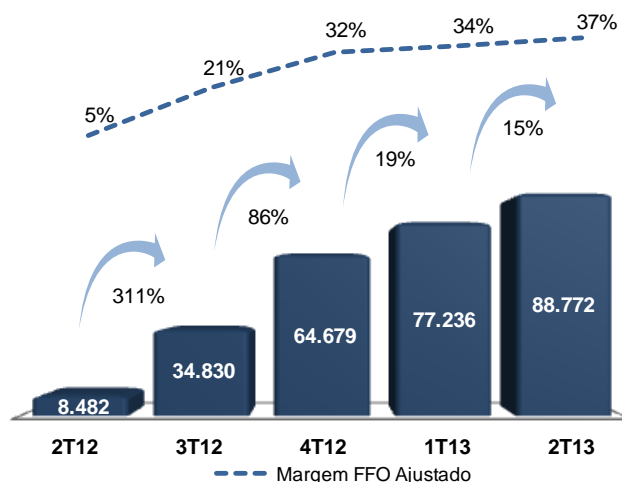
No 2T13 o FFO ajustado totalizou R\$88,8 milhões com margem de 37%, implicando um aumento de 947% em relação ao mesmo período de 2012. Tal aumento decorreu das receitas oriundas das propriedades incorporadas em 2012. Em relação aos últimos trimestres, o aumento significativo do FFO ajustado reflete os bons resultados obtidos no processo de reestruturação da dívida herdada da One Properties, bem como a entrada gradativa das receitas de locações de imóveis recém-entregues.

FFO Ajustado (R\$ mil)



Composição do FFO Ajustado	2T13	2T12	var %	6M13	6M12	var %
Lucro Líquido do Exercício	49.847	332.390	-85%	140.740	785.103	-82%
(+) Impostos Diferidos	16.911	153.916	-89%	47.747	498.023	-90%
(+) Impostos sobre Vendas de Propriedades	820	3.905	-79%	820	3.905	-79%
(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(39.944)	(554.489)	-93%	(88.820)	(1.284.395)	-93%
(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	(2.250)	8.525	-126%	(2.250)	8.525	-126%
(+) Variação Cambial Passiva Não-Caixa	62.107	57.794	7%	73.310	90.858	-19%
(-) Variação Cambial Ativa Não-Caixa	(3.543)	(453)	682%	(23.014)	(48.581)	-53%
(+) Variações Não-Caixa de Instrumentos Derivativos	5.427	-	n/a	24.070	-	n/a
(-) Participação de Não Controladores	(603)	-	n/a	(6.596)	-	n/a
(+) Despesas com Fusão	-	6.894	n/a	-	8.927	n/a
FFO Ajustado	88.772	8.482	947%	166.008	62.365	166%
Margem FFO Ajustado	37%	5%	32 p.p.	36%	24%	12 p.p.

Evolução do FFO Ajustado – Últimos 5 trimestres (R\$ mil)



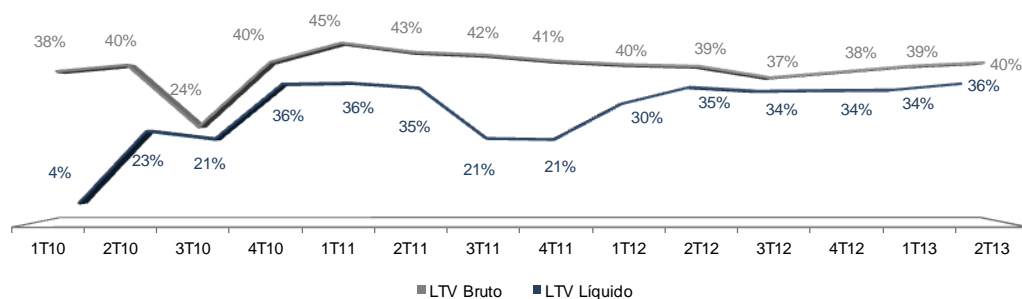
Endividamento e Disponibilidades

Empréstimos e Financiamentos

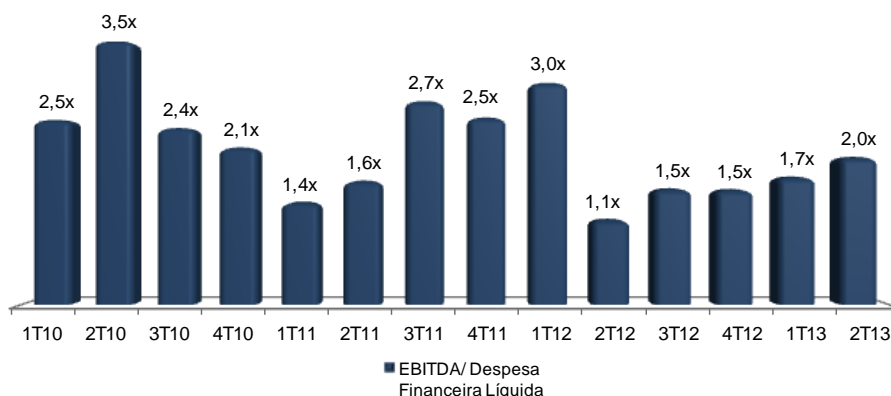
Endividamento	2T13	1T13	var %
Empréstimos e Financiamentos de Curto Prazo	679.678	941.695	-28%
Empréstimos e Financiamentos	603.183	871.586	-31%
Bônus Perpétuos	64.949	59.033	10%
Derivativos	-	-	n/a
Obrigações por Aquisição de Propriedades para Investimento	11.547	11.076	4%
Empréstimos e Financiamentos de Longo Prazo	5.003.863	4.598.686	9%
Empréstimos e Financiamentos	4.422.211	4.070.176	9%
Bônus Perpétuos	581.652	528.510	10%
Dívida Bruta	5.683.541	5.540.381	3%
Caixa e Equivalentes de Caixa	660.598	771.193	-14%
Dívida Líquida	5.022.943	4.769.188	5%
Valor do Portfólio Imobiliário	14.096.206	14.031.097	0%
Dívida Bruta / Valor Portfólio (Loan to Value)	40%	39%	1 p.p.
Dívida Líquida / Valor Portfólio (Loan to Value)	36%	34%	2 p.p.
EBITDA Ajustado / Despesa Financeira Líquida*	2,0x	1,7x	16%
Duration (anos)	4,4	4,4	0%
Dívida Quirografária / Dívida Total	28%	24%	4 p.p.

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

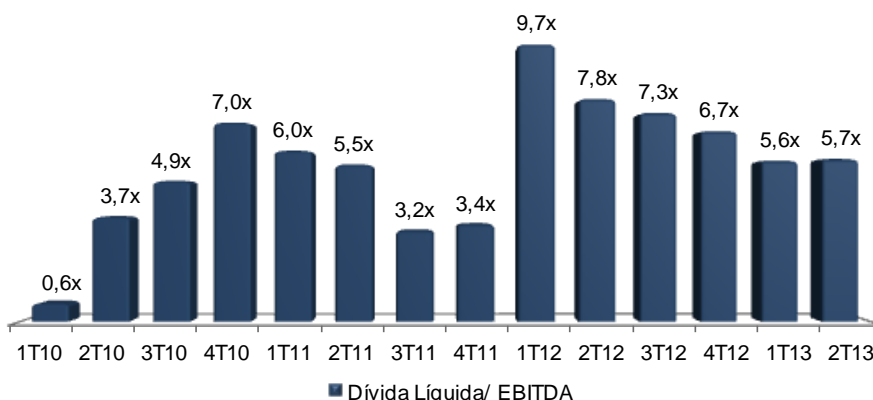
LTV Bruto (Dívida Bruta / Valor do Portfólio) e LTV Líquido (Dívida Líquida / Valor do Portfólio)



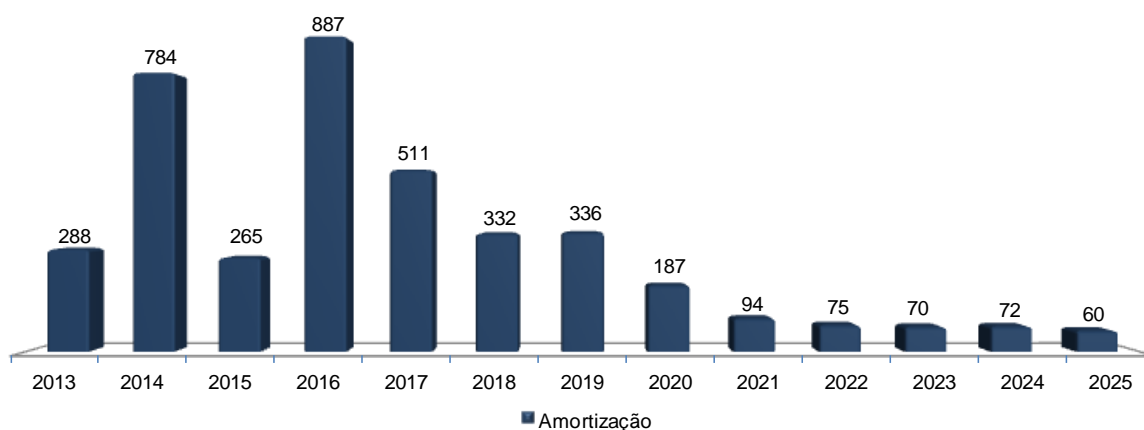
Cobertura de Juros



Dívida Líquida / EBITDA Ajustado



Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões)



Índices de Reajuste da Dívida Total

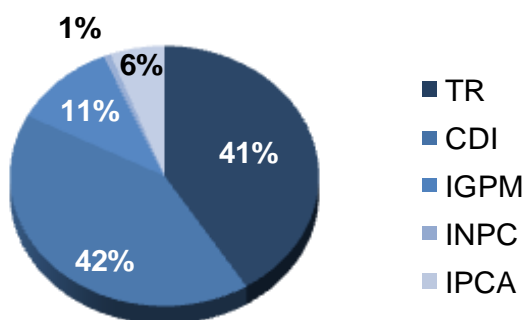


Tabela de Empréstimos

Empréstimos	Modalidade	Instituição	Índice	Cupom	Prazo	Vencimento	Saldo 2T13	Saldo 1T13
Icomap	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	8,84%	120 meses	16/04/17	8.545	8.957
BP Itapevi	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	22.652	23.456
Piraporinha	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	8.712	9.022
Jundiá	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	34.588	35.816
Alphaville	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	15.247	15.788
Panamérica Park	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	25/05/17	37.180	37.653
Plaza Centenário	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	25/05/17	4.121	4.273
Henrique Schaumann	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/10/17	27.073	27.420
Bolsa RJ	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	8.375	8.757
Galpão Ind. Araucária	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	7.519	7.862
Glória	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/07/17	19.250	19.667
Joaquim Floriano	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	8.453	8.516
Paulista Park	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	1.954	1.962
Paulista Plaza	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	7.532	7.562
Isabela	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	2.188	2.205
Olympic	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	3.969	3.985
Midas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	2.757	2.778
Network	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	649	654
Number One	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	1.770	1.777
Celebration	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	16.272	16.395
Athenas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	12.626	12.747
Raja Hills	CCI	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	10.627	10.859
Ed. Comercial Indaiatuba	CCI	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	19.987	20.424
Sylvio Fraga	CCI	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	12.750	13.028
MV9	CCI	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	17.186	17.561
Galpão Industrial Paraná	CCI	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	13.087	12.782
Jandira I & II	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	CDI	1,28%	120 meses	17/08/17	26.094	27.100
Ed. Vargas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/09/17	9.017	9.412
São Pedro	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/09/17	9.463	9.568
São José & Santo Antônio	CCI	Brazilian Finance	IGPM	6,00%	120 meses	17/01/18	25.444	25.884
Souza Aranha	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	155 meses	17/01/21	3.483	3.571
Cond. Ind. São José dos Campos	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/01/18	19.291	19.792
Cond. Ind. Itapevi	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	08/04/18	9.800	10.039
DP Louveira 1 , 2	CCI	Santander	TR	9,24%	116 meses	04/08/19	105.642	103.153
Galpão Ind. Sorocaba	CCI	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	156 meses	04/09/21	7.563	7.710
BBP	CCI	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,00%	144 meses	07/07/22	75.236	76.274
CD Castelo	CCI	Bradesco	TR	9,60%	99 meses	27/02/18	27.337	28.462
TNU	CCI	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,00%	144 meses	07/07/22	58.875	59.687
Alexandre Dumas	CCI	Bradesco	TR	9,60%	120 meses	05/03/20	12.823	13.157
DP Araucária	CCI	Santander	TR	9,25%	120 meses	13/04/20	32.225	33.064
Ovidor 107	CCI	Bradesco	TR	9,60%	120 meses	12/05/20	16.206	16.592
DP Louveira 3, 4	CCI	Santander	TR	9,27%	120 meses	13/06/20	46.605	47.790
DP Louveira 5, 6	CCI	Santander	TR	9,27%	120 meses	13/06/20	41.964	43.031
DP Louveira 8, 9	CCI	Bradesco	TR	9,60%	120 meses	12/09/20	77.043	78.838
RB 115	CCI	Santander	TR	10,30%	120 meses	16/12/20	-	57.664
Ed. Jacarandá	CCI	Santander	TR	9,29%	120 meses	16/12/20	99.475	101.743
Manchete	CCI	Santander	TR	9,29%	120 meses	16/12/20	171.765	118.018
FII CPII	CCI	Bradesco	TR	9,60%	120 meses	31/01/21	201.337	205.844
BR Properties (holding)	Bônus Perpétuo	Mercado de Capitais	CDI	113,65%	Perpétuo	Pré-pagável (out/15)	646.601	587.543
BRPR 40	CCI	RB Capital	IPCA	10,82%	125 meses	07/08/19	43.822	42.042
BRPR 41	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	11,68%	120 meses	30/11/14	3.893	3.753
BRPR 42	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,50%	120 meses	05/08/23	92.865	92.865
BRPR 44	CRI	Mercado de Capitais	INPC	11,25%	132 meses	10/06/16	30.592	41.435
BRPR 45	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	7,60%	146 meses	10/10/17	34.701	33.833
BRPR 46	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	12,50%	152 meses	03/05/15	24.767	27.389
BRPR 47	CCI	RB Capital	TR	10,50%	237 meses	18/11/29	730.286	712.085
BRPR 48	CCI	Altere	IGPM	15,17%	121 meses	30/06/13	3.249	3.288
BRPR 48	CCI	RB Capital	IGPM	18,29%	128 meses	30/06/13	5.487	5.549
BRPR 48	CCI	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	13,60%	117 meses	30/06/13	1.347	1.284
BRPR 51	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	13,00%	134 meses	09/12/14	37.950	36.527
BRPR 51	CRI	Mercado de Capitais	INPC	13,80%	132 meses	10/12/14	14.430	13.783
BRPR 51	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	12,50%	122 meses	10/07/15	15.299	14.751
BRPR 51	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	9,50%	110 meses	11/11/14	12.288	11.926
BRPR 52	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	12,50%	122 meses	11/02/16	9.882	9.527
BRPR 53	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	13,00%	146 meses	03/07/15	77.225	74.278
BRPR 55	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	10,30%	183 meses	03/11/20	21.067	20.385
BRPR 56	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	9,50%	183 meses	07/03/21	138.920	134.769
BRPR 58	CCI	Santander	IGPM	9,70%	122 meses	01/01/18	18.367	17.780
BRPR 59	CCI	RB Capital	IPCA	11,72%	125 meses	07/08/19	21.498	20.665
BRPR 62	CCB	HSBC	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	4.916	5.294
BRPR 62	CCB	Bradesco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	12.046	13.607
BRPR 62	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	2.946	3.208
BRPR 62	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	2.946	3.208
BRPR 62	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	105 meses	30/11/16	4.539	5.142
BRPR 62	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	1.735	1.678
BR Properties (holding)	Debêntures	Banco do Brasil	CDI	113,83%	58 meses	30/09/15	-	50.004
BR Properties (holding)	CCB	Santander	CDI	1,50%	47 meses	15/08/13	257.970	252.527
BR Properties (holding)	CCB	Santander	CDI	1,14%	84 meses	19/08/19	98.820	102.558
BR Properties (holding)	CCB	Bradesco	IGPM	9,25%	121 meses	05/06/17	138.317	183.437
BR Properties (holding)	CCB	Bradesco	IGPM	9,25%	121 meses	05/06/17	13.720	18.196
Ed. Paulista	CDC	Santander	TR	9,29%	144 meses	28/06/24	134.452	136.222
BR Properties (holding)	Debêntures - 1ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,08%	60 meses	15/07/17	382.644	374.914
BR Properties (holding)	Debêntures - 1ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	5,85%	84 meses	15/07/19	259.744	252.816
CD Anhanguera	CDC	Santander	TR	9,58%	144 meses	20/12/24	46.011	46.582
BR Properties (holding)	Debêntures - 2ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	0,64%	24 meses	10/12/14	502.409	511.066
BR Properties (holding)	Nota Promissória	Banco do Brasil	CDI	0,80%	6 meses	20/09/13	-	260.553
BR Properties (holding)	Debêntures - 3ª Emissão	Banco do Brasil	CDI	0,80%	36 meses	23/03/16	455.388	-
Total							5.704.898	5.554.768

Repactuação de Dívida

Ao longo do trimestre, foi realizada a repactuação de R\$983,6 milhões de dívidas atreladas à TR, reduzindo o custo médio ponderado de TR + 10,36% a.a. para TR + 9,39% a.a, uma economia de 97 pontos base.

Dívida Pré-repactuação

Empréstimos	Índice	Cupom	Vencimento	Saldo 31/03/2013 (R\$ mil)
DP Louveira 1, 2	TR	10,50%	04/08/2019	103.153
CD Castelo	TR	11,00%	27/02/2018	28.462
Alexandre Dumas	TR	10,50%	11/03/2020	13.157
DP Araucária	TR	10,50%	13/04/2020	33.064
Ouvidor 107	TR	10,50%	12/05/2020	16.592
DP Louveira 3, 4, 5, 6	TR	10,50%	13/06/2020	90.821
DP Louveira 8, 9	TR	10,50%	12/09/2020	78.838
Ed. Jacarandá & Manchete	TR	10,30%	16/11/2020	277.425
Comercial Progressivo II	TR	10,34%	31/01/2021	205.844
Ed. Paulista	TR	10,00%	28/06/2024	136.222
Saldo da Dívida				983.577

Dívida Pós-repactuação

Empréstimos	Índice	Cupom	Vencimento	Saldo 30/06/2013 (R\$ mil)
DP Louveira 1, 2	TR	9,24%	04/08/2019	105.642
CD Castelo	TR	9,60%	27/02/2018	27.337
Alexandre Dumas	TR	9,60%	11/03/2020	12.823
DP Araucária	TR	9,25%	13/04/2020	32.225
Ouvidor 107	TR	9,60%	12/05/2020	16.206
DP Louveira 3, 4, 5, 6	TR	9,27%	13/06/2020	88.570
DP Louveira 8, 9	TR	9,60%	12/09/2020	77.043
Ed. Jacarandá & Manchete	TR	9,29%	16/11/2020	271.240
Comercial Progressivo II	TR	9,60%	31/01/2021	201.337
Ed. Paulista	TR	9,29%	28/06/2024	134.452
Saldo da Dívida				966.875

INDICADORES OPERACIONAIS

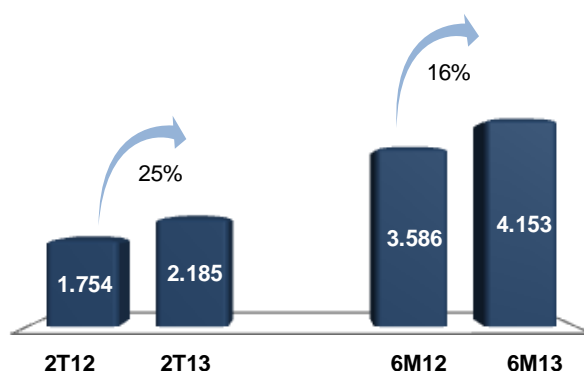
Administração de Propriedades

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

Receitas BRPR A

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

Evolução da Receita BRPR A (R\$ mil)



Propriedades Administradas

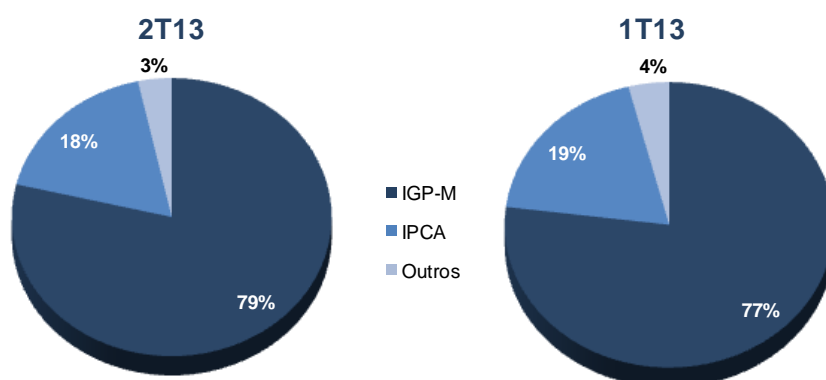
A BRPR A administra atualmente 32 propriedades comerciais, das quais 27 são imóveis de escritórios e 5 são galpões industriais e logísticos.

Propriedades Administradas	Nº	ABL	Cidade
Ed. Manchete	1	23.591	Rio de Janeiro
Glória	1	5.969	Rio de Janeiro
Henrique Schaumann	1	14.045	São Paulo
Raja Hills	1	7.534	Belo Horizonte
Mairynk Veiga (MV9)	1	12.511	Rio de Janeiro
Santo Antonio	1	4.009	São Paulo
São José	1	5.043	São Paulo
Icomap	1	8.802	Rio de Janeiro
Vargas	1	13.448	Rio de Janeiro
Panamérica Park	9	45.020	São Paulo
Ouvidor	1	7.802	Rio de Janeiro
TNU	1	22.450	São Paulo
RB 115	1	13.500	Rio de Janeiro
Plaza Centenário	1	6.671	Curitiba
Ed. Comercial Indaiatuba	1	9.969	Indaiatuba
BP Jundiá	1	53.345	Jundiá
Cond. Indl. São José dos Campos	1	73.199	SJ dos Campos
BP Jandira	2	34.424	Jandira
BP Itapeví	1	33.526	Itapeví
Ed. Jacarandá	1	31.766	Alphaville
Ed. Paulista	1	22.855	São Paulo
Complexo JK - Bloco D&E	2	34.583	São Paulo
TOTAL	32	484.061	

Locações

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

Índices de Reajuste de Aluguéis



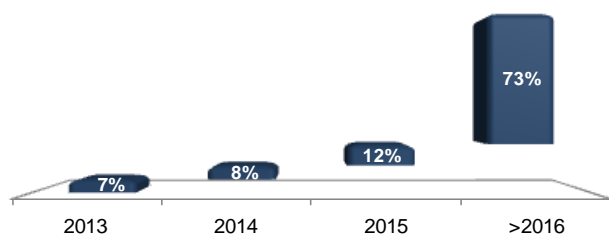
Leasing Spreads

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

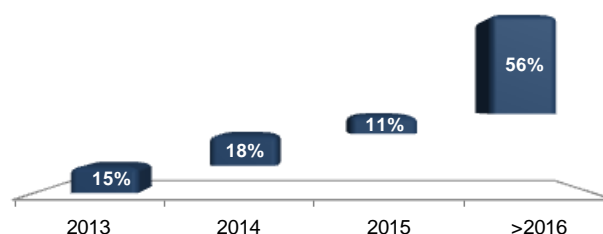
Leasing Spread	2T13	2T12	6M13	6M12
Leasing Spread - Escritórios	15,3%	15,9%	16,7%	26,7%
Área renegociada (m ²)	3.169	17.147	10.421	40.040
% Portfólio de Escritórios	1%	4%	2%	10%
Leasing Spread - Galpões	14,6%	34,4%	9,7%	3,0%
Área renegociada (m ²)	12.129	2.871	28.017	62.634
% Portfólio de Galpões	1%	0%	2%	5%
Leasing Spread - Varejo	n/a	n/a	n/a	n/a
Área renegociada (m ²)	-	-	-	-
% Portfólio de Varejo	0%	0%	0%	0%

Cronograma de Vencimento dos Contratos de Locação

Receita (%)



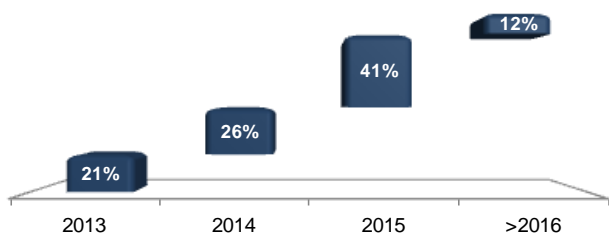
Área Bruta Locável (%)



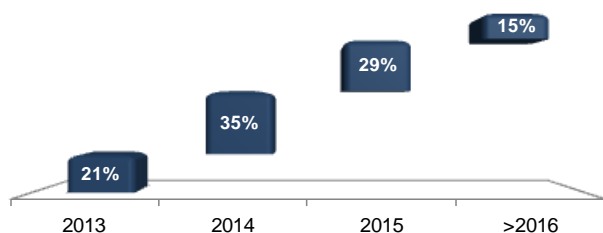
Cronograma de Revisional a cada 3 anos de aniversário dos contratos de locação

Cronograma abaixo desconsidera as propriedades "Build-to-Suit"

Receita (%)



Área Bruta Locável (%)



Duration dos Contratos de Locação

Contratos	Duration
Todos Contratos	6,1 anos
Contratos <i>Build-to-Suit</i>	6,9 anos

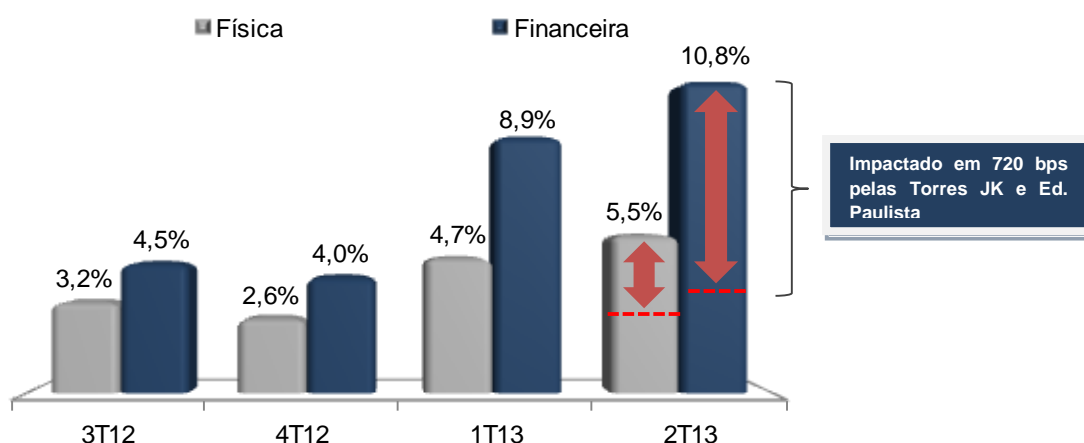
Vacância do Portfólio

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.

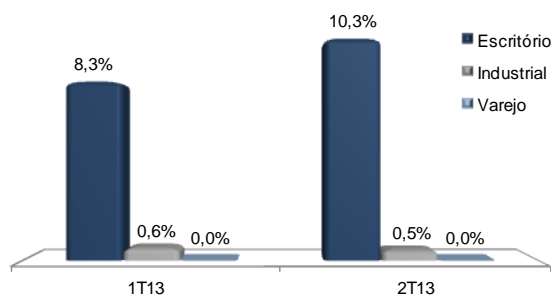
A taxa de vacância financeira do portfólio foi de 10,8% ao término do 2T13 enquanto a vacância física atingiu 5,5%. Excluídos os edifícios recém-entregues, Ed. Paulista e Torres JK, as taxas de vacância financeira e física do portfólio de imóveis já estabilizados seriam de 3,6% e 3,1%, respectivamente.

Uma área de 9.214 m² referente ao Ed. Manchete foi devolvida pelo locatário na segunda quinzena do mês de junho/13. Como multa por rescisão de contrato antecipada, a BR Properties recebeu uma quantia de R\$10,9 milhões, o que representa 6,3 aluguéis mensais. A área vaga encontra-se atualmente em processo de locação.

Evolução da Vacância



Vacância Financeira por Segmento

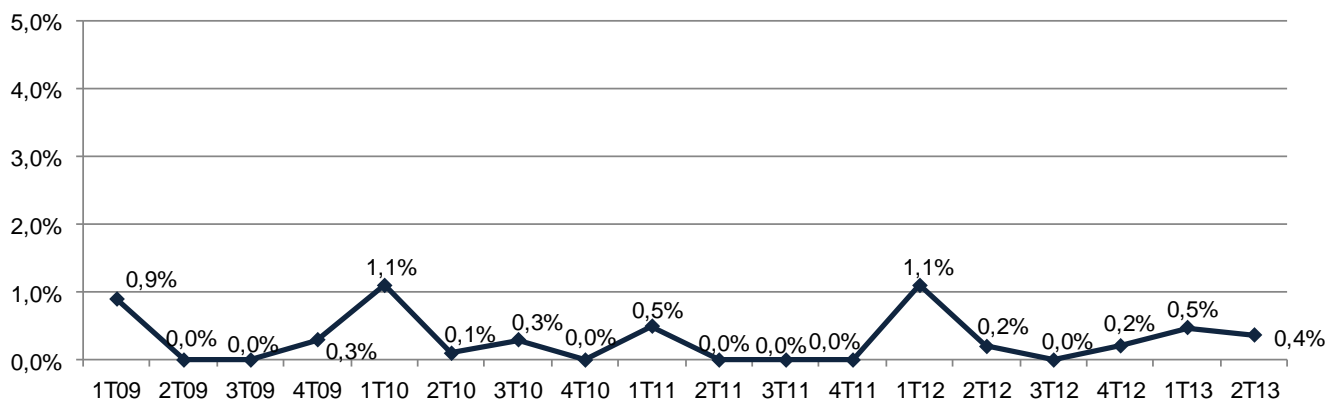


Vacância por Imóvel – 2T13

Imóvel	Tipo	Financeira	Física
Ed. Jacarandá	Escritório	0,1%	0,1%
Ventura - Torre Oeste	Escritório	0,3%	0,1%
Icomap	Escritório	0,03%	0,05%
RB115	Escritório	0,1%	0,1%
Manchete	Escritório	1,2%	0,5%
Complexo JK - Torres D&E	Escritório	5,5%	1,7%
Cidade Jardim	Escritório	0,6%	0,2%
Paulista	Escritório	1,8%	0,6%
Santo Antonio	Escritório	0,03%	0,03%
Raja Hills	Escritório	0,1%	0,2%
Brasília	Escritório	0,6%	0,4%
Total Escritório		10,3%	4,0%
BP Jandira	Industrial	0,1%	0,2%
BP Jundiá	Industrial	0,1%	0,3%
DP Louveira #9	Industrial	0,1%	0,4%
BBP CEA Topázio	Industrial	0,05%	0,1%
BBP Barão de Mauá-Brahms	Industrial	0,04%	0,1%
Gaia Terra Andiroba	Industrial	0,1%	0,3%
Cond.Ind.S.JC	Industrial	0,03%	0,1%
Total Industrial		0,5%	1,5%
Total Portfólio		10,8%	5,5%

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 2T13 a inadimplência foi de 0,4%.



Principais Locatários

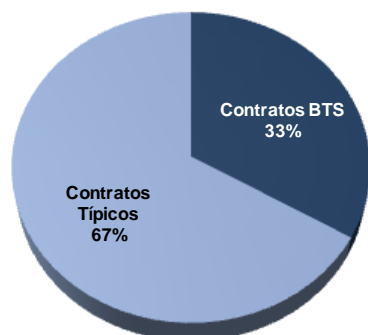
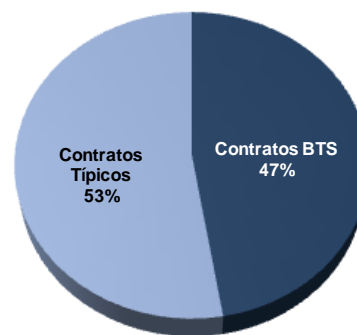


PORTFÓLIO

Propriedade	Tipo	Cidade	Estado	Data Aquisição	Nº de Imóveis	ABL Próprio (m²)	Vacância Física
Plaza Centenário	Escritório	Curitiba	PR	25/05/07	1	3.366	0%
Panamérica Park	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	4	18.667	0%
Glória	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	17/07/07	1	8.436	0%
Alphaville	Escritório	Barueri	SP	31/07/07	1	9.232	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	5.550	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	0%
Henrique Schaumann	Escritório	São Paulo	SP	14/11/07	1	14.125	0%
Raja Hills	Escritório	Belo Horizonte	MG	20/12/07	1	7.534	47%
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%
Sylmo 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	0%
CBOP - Ed. Jacarandá	Escritório	Barueri	SP	12/04/10	1	31.954	7%
RB 115	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	02/06/10	1	11.516	10%
Ed. Manchete	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	30/06/10	1	23.591	39%
Ed. Ventura - Torre Oeste	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	12/08/10	1	42.986	5%
Ed. Santa Catarina	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/12/10	1	4.257	0%
Alphaville - Araguaia	Escritório	Barueri	SP	29/12/10	1	8.084	0%
Call Center Conexão	Escritório	São Paulo	SP	29/12/10	1	1.448	0%
Águas Claras	Escritório AAA	Nova Lima	MG	29/03/12	1	8.932	0%
Chucrí 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	92%
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	54%
Pateo Bandeirantes	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/03/12	1	17.458	0%
Complexo JK - Torres D&E	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/03/12	2	34.583	97%
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	57%
Sub-total Escritório					44	618.121	
BP Jundiá	Industrial	Jundiá	SP	31/07/07	1	53.343	9%
BP Itapeví	Industrial	Itapeví	SP	31/07/07	1	33.526	0%
Jandira I (Vetco)	Industrial	Barueri	SP	31/07/07	1	16.314	0%
Jandira II (Interfile)	Industrial	Barueri	SP	31/07/07	1	17.990	21%
Galpão Ind. Paraná (Coveright)	Industrial	São José dos Pinhais	PR	20/12/07	1	7.748	0%
Galpão Ind. Araucária (Interbox)	Industrial	Araucária	PR	31/01/08	1	6.462	0%
Cond. Ind. São José dos Campos	Industrial	São José dos Campos	SP	18/02/08	1	73.382	4%
Galpão Itapeví (Trisoft)	Industrial	Itapeví	SP	08/05/08	1	15.500	0%
Galpão Sorocaba (Tecsis)	Industrial	Sorocaba	SP	04/08/08	1	14.797	0%
CD Castelo	Industrial	Itapeví	SP	02/10/09	1	73.681	0%
DP Louveira I	Industrial	Louveira	SP	30/12/09	1	138.095	0%
DP Louveira II	Industrial	Louveira	SP	30/12/09	1	6.503	0%
DP Araucária	Industrial	Araucária	PR	22/01/10	1	42.697	0%
BBP - CEA - Cristal	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	1	6.453	0%
BBP - Barão de Mauá - Beethoven	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	1	3.919	0%
BBP - Barão de Mauá - Brahms	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	1	6.317	33%
BBP - Barão de Mauá - Fernando Pessoa	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	1	28.026	0%
BBP - Barão de Mauá - Mozart	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	1	14.467	0%
DP Louveira 3 e 4	Industrial	Louveira	SP	20/04/10	2	49.684	0%
DP Louveira 5 e 6	Industrial	Louveira	SP	20/04/10	2	56.622	0%
DP Louveira 8 e 9	Industrial	Louveira	SP	17/06/10	2	88.643	9%
BBP - CEA - Topázio	Industrial	Atibaia	SP	17/12/10	1	12.923	21%
Galpão Suape I	Industrial	Ipojuca	PE	29/03/12	1	36.239	0%
Galpão Palmares	Industrial	Ipojuca	PE	29/03/12	1	29.864	0%
Galpão Suape II	Industrial	Cabo de Sto Agostinho	PE	29/03/12	1	5.710	0%
Galpão Vinhedo	Industrial	Vinhedo	SP	29/03/12	1	112.501	0%
Galpão SBC	Industrial	São Bemado do Campo	SP	29/03/12	1	47.353	0%
Galpão Pirituba	Industrial	Pirituba	SP	29/03/12	1	12.340	0%
Galpão DF	Industrial	Brasília	DF	29/03/12	1	38.947	0%
Galpão Duque de Caxias	Industrial	Duque de Caxias	RJ	29/03/12	1	46.424	0%
Galpão Resende	Industrial	Resende	RJ	29/03/12	1	23.867	0%
Galpão Queimados	Industrial	Queimados	RJ	29/03/12	1	24.112	0%
CD Anhanguera	Industrial	Jundiá	SP	23/11/12	1	45.242	0%
Gaia Terra - Andrioba - Fase 1	Industrial	Jarinu	SP	18/10/11	1	23.015	25%
Sub-total Industrial					37	1.212.708	
Portifólio C&A	Varejo	Diversos	n/a	29/12/10	28	98.714	0%
Varejo Barra da Tijuca	Varejo	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	8.245	0%
Varejo Marginal Tietê	Varejo	São Paulo	SP	29/03/12	1	7.095	0%
Sub-total Varejo					30	114.054	
DP Louveira 7	Industrial	Louveira	SP	20/04/10	1	30.122	0%
Gaia Terra - Araucária - Fase 2	Industrial	Atibaia	SP	18/10/11	1	14.388	100%
Panamérica Green Park - Fase 1	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	1	5.185	100%
Varejo Petrobrás	Varejo	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	2.881	100%
Complexo JK - Bloco B	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/03/12	1	29.539	100%
Souza Aranha	Escritório	São Paulo	SP	31/01/08	1	2.019	100%
Sub-total Desenvolvimentos					6	84.134	
Gaia Terra - Castanheira - Fase 3	Industrial	Atibaia	SP	18/10/11	1	14.388	n/a
Panamérica Green Park - Fase 2	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	1	4.659	n/a
Panamérica Green Park - Fase 3	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	1	4.659	n/a
Tech Park SJC	Industrial	São José dos Campos	SP	18/02/08	1	125.000	n/a
Ed. CES II	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	22.000	n/a
Ed. Bayview	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	21.989	n/a
Sub-total Terrenos					6	192.695	
Total					123	2.221.712	

Portfólio *Build-to-Suit* (BTS)

Propriedade	Cidade	Região (CBRE)	ABL Próprio (m ²)
Águas Claras	Nova Lima	n/a	8.932
Chucrí Zaidan	São Paulo	Marginal	21.906
Barra Funda	São Paulo	Outros	11.384
Barra da Tijuca	Rio de Janeiro	Barra da Tijuca	23.210
Porto Alegre	Porto Alegre	n/a	4.421
CES	Rio de Janeiro	Centro	95.174
Sub-total Escritório			165.027
Jandira I (Vetco)	Barueri	Barueri	16.314
Galpão Ind. Paraná (Coveright)	São José dos Pinhais	n/a	7.748
CD Castelo	Itapevi	Barueri	73.681
DP Louveira I	Louveira	Grande Campinas	138.095
DP Araucária	Araucária	n/a	42.697
BBP - Barão de Mauá - Fernando Pessoa	Atibaia	Atibaia	28.026
DP Louveira 5 e 6	Louveira	Grande Campinas	56.622
Galpão Suape I	Ipojuca	n/a	36.239
Galpão Palmares	Ipojuca	n/a	29.864
Galpão Suape II	Cabo de Sto Agostinho	n/a	5.710
Galpão Vinhedo	Vinhedo	Grande Campinas	112.501
Galpão SBC	São Bernado do Campo	ABCD	47.353
Galpão Pirituba	Pirituba	São Paulo	12.340
Galpão DF	Brasília	n/a	38.947
Galpão Duque de Caxias	Duque de Caxias	n/a	46.424
Galpão Resende	Resende	n/a	23.867
Galpão Queimados	Queimados	n/a	24.112
Sub-total Industrial			740.542
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			920.909

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

Aluguel Médio / m² / Segmento - Escritórios

Escritórios - Tipo AAA	São Paulo	Região (CBRE)	ABL Próprio (m ²)	Aluguel/ m ² 3T12	Aluguel/ m ² 4T12	Aluguel/ m ² 1T13	Aluguel/ m ² 2T13
Ed. Santa Catarina	São Paulo	Paulista	4.257	-	-	-	-
Chucri Zaidan	São Paulo	Marginal	21.906	-	-	-	-
Pateo Bandeirantes	São Paulo	Jardins	17.458	-	-	-	-
WTNU - Torre III	São Paulo	Marginal	14.868	-	-	-	-
Cidade Jardim	São Paulo	Jardins	6.792	-	-	-	-
Aluguel Médio / m ² / mês				R\$ 133,04	R\$ 133,04	R\$ 133,09	R\$ 138,88

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

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

Escritórios - Tipo A e B	São Paulo	Região (CBRE)	ABL Próprio (m ²)	Aluguel/ m ² 3T12	Aluguel/ m ² 4T12	Aluguel/ m ² 1T13	Aluguel/ m ² 2T13
Panamérica Park	São Paulo	Marginal	18.667	-	-	-	-
Alphaville	Barueri	Alphaville	9.292	-	-	-	-
Celebration	São Paulo	Jardins	5.590	-	-	-	-
São Pedro	São Paulo	Outros	3.575	-	-	-	-
Henrique Schaumann	São Paulo	Jardins	14.125	-	-	-	-
Santo Antônio	São Paulo	Outros	5.017	-	-	-	-
São José	São Paulo	Outros	5.080	-	-	-	-
Souza Aranha	São Paulo	Outros	2.329	-	-	-	-
Alexandre Dumas	São Paulo	Outros	6.889	-	-	-	-
TNU	São Paulo	Marginal	27.931	-	-	-	-
Cetenco Plaza	São Paulo	Paulista	534	-	-	-	-
Alphaville - Araguaia	Barueri	Alphaville	8.084	-	-	-	-
Call Center Conexão	São Paulo	Centro	1.448	-	-	-	-
Barra Funda	São Paulo	Outros	11.384	-	-	-	-
Ed. Paulista	São Paulo	Paulista	22.855	-	-	-	-
CBOP - Ed. Jacarandá	Barueri	Alphaville	31.954	-	-	-	-
Aluguel Médio / m ² / mês				R\$ 66,83	R\$ 68,64	R\$ 70,56	R\$ 70,83

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

* Apenas 4.649 m² geram receita. O restante encontra-se em retrofit

Escritórios - Tipo A e B	Outros	Região (CBRE)	ABL Próprio (m ²)	Aluguel/ m ² 3T12	Aluguel/ m ² 4T12	Aluguel/ m ² 1T13	Aluguel/ m ² 2T13
Plaza Centenário	Curitiba / PR	n/a	3.366	-	-	-	-
Raja Hills	Belo Horizonte / MG	n/a	7.534	-	-	-	-
Ed. Comercial Indaiatuba	Indaiatuba / MG	n/a	11.335	-	-	-	-
Águas Claras	Nova Lima / MG	n/a	8.932	-	-	-	-
Brasília	Brasília / DF	n/a	7.751	-	-	-	-
Porto Alegre	Porto Alegre / RS	n/a	4.421	-	-	-	-
Aluguel Médio / m ² / mês				R\$ 50,89	R\$ 51,69	R\$ 51,98	R\$ 52,12

Aluguel Médio / m² / Segmento - Industrial e Varejo

Galpões	Todos	Região (CBRE)	ABL Próprio (m ²)	Aluguel/ m ² 3T12	Aluguel/ m ² 4T12	Aluguel/ m ² 1T13	Aluguel/ m ² 2T13
BP Jundiá	Jundiá	Jundiá	53.343	-	-	-	-
BP Itapeví	Itapeví	Barueri	33.526	-	-	-	-
Jandira I (Vetco)	Barueri	Barueri	16.314	-	-	-	-
Jandira II (Interfile)	Barueri	Barueri	17.990	-	-	-	-
Galpão Ind. Paraná (Coveright)	São José dos Pinhais	n/a	7.748	-	-	-	-
Galpão Ind. Araucária (Interbox)	Araucaria	n/a	6.462	-	-	-	-
Cond. Ind. São José dos Campos	São José dos Campos	Vale do Paraíba	73.382	-	-	-	-
Galpão Itapeví (Trisoft)	Itapeví	Barueri	15.500	-	-	-	-
Galpão Sorocaba (Teccis)	Sorocaba	Sorocaba	14.797	-	-	-	-
CD Castelo	Itapeví	Barueri	73.681	-	-	-	-
DP Louveira I	Louveira	Grande Campinas	138.095	-	-	-	-
DP Louveira II	Louveira	Grande Campinas	6.503	-	-	-	-
DP Araucária	Araucaria	n/a	42.697	-	-	-	-
BBP - CEA - Cristal	Atibaia	Atibaia	6.453	-	-	-	-
BBP - Barão de Mauá - Beethoven	Atibaia	Atibaia	3.919	-	-	-	-
BBP - Barão de Mauá - Brahms	Atibaia	Atibaia	6.317	-	-	-	-
BBP - Barão de Mauá - Fernando Pessoa	Atibaia	Atibaia	28.026	-	-	-	-
BBP - Barão de Mauá - Mozart	Atibaia	Atibaia	14.467	-	-	-	-
DP Louveira 3 e 4	Louveira	Grande Campinas	49.684	-	-	-	-
DP Louveira 5 e 6	Louveira	Grande Campinas	56.622	-	-	-	-
DP Louveira 8 e 9	Louveira	Grande Campinas	88.643	-	-	-	-
BBP - CEA - Topázio	Atibaia	Atibaia	12.923	-	-	-	-
Galpão Suape I	Ipojuca	n/a	36.239	-	-	-	-
Galpão Palmares	Ipojuca	n/a	29.864	-	-	-	-
Galpão Suape II	Cabo de Sto Agostinho	n/a	5.710	-	-	-	-
Galpão Vinhedo	Vinhedo	Grande Campinas	112.501	-	-	-	-
Galpão SBC	São Bernardo do Campo	ABCD	47.353	-	-	-	-
Galpão Pirituba	Pirituba	São Paulo	12.340	-	-	-	-
Galpão DF	Brasília	n/a	38.947	-	-	-	-
Galpão Duque de Caxias	Duque de Caxias	n/a	46.424	-	-	-	-
Galpão Resende	Resende	n/a	23.867	-	-	-	-
Galpão Queimados	Queimados	n/a	24.112	-	-	-	-
CD Anhanguera	Jundiá	Jundiá	45.242	-	-	-	-
Aluguel Médio / m ² / mês				R\$ 18,60	R\$ 19,30	R\$ 19,80	R\$ 19,89
Varejo	Todos	Região (CBRE)	ABL Próprio (m ²)	Aluguel/ m ² 3T12	Aluguel/ m ² 4T12	Aluguel/ m ² 1T13	Aluguel/ m ² 2T13
Portfólio C&A	Diversos	n/a	98.714	-	-	-	-
Varejo Barra da Tijuca	Rio de Janeiro	n/a	8.245	-	-	-	-
Varejo Marginal Tietê	São Paulo	n/a	7.095	-	-	-	-
Aluguel Médio / m ² / mês				R\$ 36,63	R\$ 36,63	R\$ 36,87	R\$ 38,78

RECICLAGEM DO PORTFÓLIO

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

Em 21 de junho de 2013, foi aprovado pelo Conselho de Administração da BR Properties, a alienação de três empreendimentos imobiliários detidos e administrados pela Companhia, avaliados em, aproximadamente, R\$690 milhões.

O Edifício Pateo Bandeirantes, localizado na cidade de São Paulo, e os edifícios RB 115 e Ouvidor 107, localizados na cidade do Rio de Janeiro, foram transferidos para o Fundo de Investimento Imobiliário – FII Commercial Properties, do qual a Companhia é titular da totalidade de cotas de sua emissão. O propósito da Companhia é alienar as cotas do fundo.

Edifício Pateo Bandeirantes

Tipo: Escritório Classe AAA

Cidade: São Paulo

Região: Jardins

Área Bruta Locável: 17.458,32 m²

Aluguel Mensal (R\$): 3.104.047,00

Locatário	Área (m ²)	Vencimento	Reajuste
Banco BTG Pactual	17.458	28/02/2022	IGP-M

**Edifício RB 115**

Tipo: Escritório Classe A

Cidade: Rio de Janeiro

Região: Centro

Área Bruta Locável: 11.511,50 m²

Aluguel Mensal (R\$): 1.300.247,00

Locatário	Área (m ²)	Vencimento	Reajuste
Vale S.A	4.401	05/01/2016	IGP-M
Cast Informática	554	31/12/2015	IGP-M
Camargo Correa	554	06/12/2015	IGP-M
Engenix	2.769	02/12/2020	IGP-M
Banco Mattone	1.108	20/01/2016	IGP-M
Sonangol Oil & Gas	2.100	16/12/2015	IGP-M
Vivo S.A	27	31/05/2013	IGP-M

**Edifício Ouvidor 107**

Tipo: Escritório Classe A

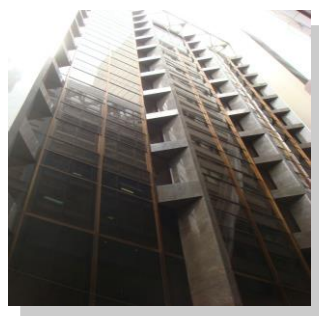
Cidade: Rio de Janeiro

Região: Centro

Área Bruta Locável: 6.284,81 m²

Aluguel Mensal (R\$): 611.432,00

Locatário	Área (m ²)	Vencimento	Reajuste
Banco Real	872	20/04/2017	IGP-M
Eletrobrás	5.413	30/05/2014	IGP-M

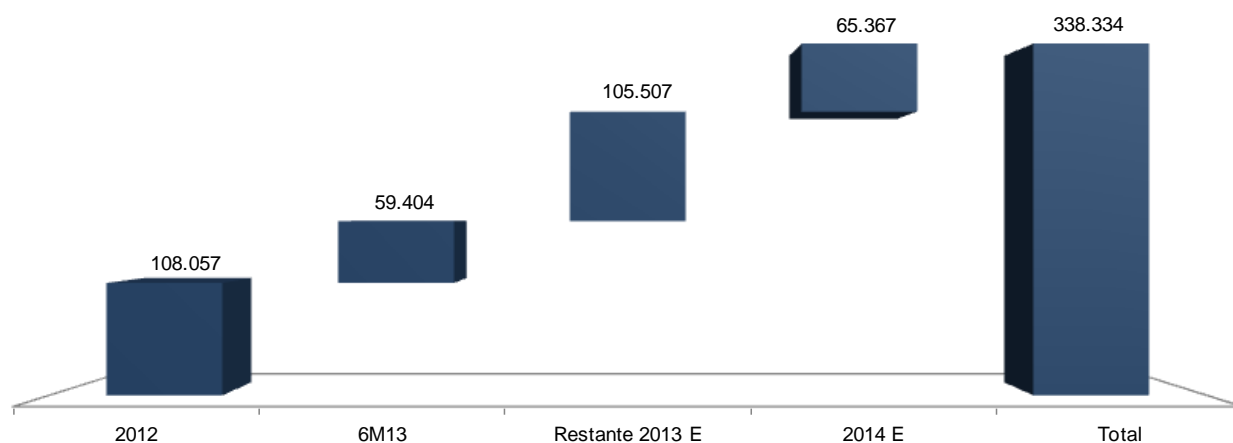


PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

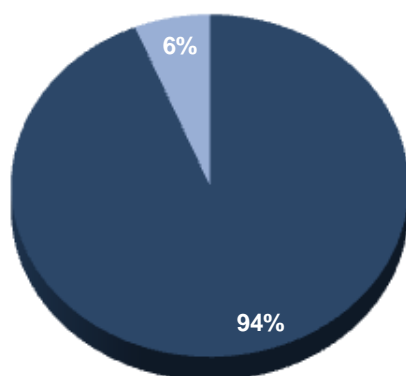
A BR Properties investiu R\$59,4 milhões em seus projetos de desenvolvimento no primeiro semestre de 2013 e investirá adicionalmente R\$105,5 milhões até o final de ano.

Projetos	Segmento	Tipo	Cidade / Estado	Região (CBRE)	ABL Próprio (m ²)	Aluguel Estimado (R\$/m ²)	CAPEX Total Estimado (R\$ mm)	Investimento Realizado (%)	Entrega Prevista
Cidade Jardim	Escritório AAA	Desenvolvimento	São Paulo / SP	Jardins	6.792	R\$150 - R\$170	R\$ 64	100%	Entregue
WTNU - Torre III	Escritório AAA	Desenvolvimento	São Paulo / SP	Marginal	14.868	R\$110 - R\$130	R\$ 38	100%	Entregue
Gaia Terra - Andiroba - Fase 1	Industrial	Desenvolvimento	Jarínú / SP	Grande Campinas	23.017	R\$18 - R\$23	R\$ 36	87%	Entregue
Panamérica Green Park - Fase 1	Escritório A	Desenvolvimento	São Paulo / SP	Marginal	5.185	R\$50 - R\$60	R\$ 32	96%	3T13
DP Louveira 7	Industrial	Desenvolvimento	Louveira / SP	Grande Campinas	30.122	R\$19 - R\$24	R\$ 59	73%	3T13
Ed. Vargas	Escritório A	Retrofit	Rio de Janeiro / RJ	Centro	14.809	R\$70 - R\$90	R\$ 25	25%	3T13
Souza Aranha	Escritório A	Desenvolvimento	São Paulo / SP	Marginal	2.019	R\$65 - R\$85	R\$ 12	26%	2T14
Gaia Terra - Araucária - Fase 2	Industrial	Desenvolvimento	Atibaia / SP	Grande Campinas	14.388	R\$18 - R\$23	R\$ 22	20%	2T14
Complexo JK - Torre B	Escritório AAA	Desenvolvimento	São Paulo / SP	Marginal	29.539	R\$135 - R\$150	R\$ 131	22%	3T14
Tech Park SJC	Industrial	Terreno	SJC / SP	Vale do Paraíba	125.000	R\$12 - R\$16	n/a	0%	n/a
CES II	Escritório AAA	Terreno	Rio de Janeiro / RJ	Centro	22.000	R\$130 - R\$150	n/a	0%	n/a
Bayview	Escritório AAA	Terreno	Rio de Janeiro / RJ	Centro	21.989	R\$100 - R\$110	n/a	0%	n/a
Gaia Terra - Castanheira - Fase 3	Industrial	Terreno	Atibaia / SP	Grande Campinas	14.388	R\$18 - R\$23	n/a	0%	n/a
Panamérica Green Park - Fase 2	Escritório A	Terreno	São Paulo / SP	Marginal	4.659	R\$50 - R\$60	n/a	0%	n/a
Panamérica Green Park - Fase 3	Escritório A	Terreno	São Paulo / SP	Marginal	4.659	R\$50 - R\$60	n/a	0%	n/a

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



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



■ Existentes ■ Desenvolvimento

Condomínio Panamérica Green Park

O Condomínio Panamérica Green Park é um complexo de 3 torres de escritório que está sendo desenvolvido em um terreno em São Paulo, na região da Marginal Pinheiros. O projeto será entregue em diversas fases entre 2013 e 2015. O empreendimento pode ser considerado uma expansão do condomínio de escritórios situado ao lado, do qual a BR Properties detém 4 dos 9 prédios existentes, o que possibilitará o compartilhamento da infraestrutura já instalada no local, gerando reduções nos custos de ocupação para os locatários.



DP Louveira 7



O DP Louveira 7 está localizado no complexo de logística Distribution Park Louveira, composto por outros 8 galpões de alta qualidade de propriedade da BR Properties. Considerando a metragem que deverá ser entregue ao término do 3T13, possuímos atualmente 376.252 m² de ABL na região de Louveira, um importante centro industrial da Grande São Paulo e um dos principais eixos logísticos do país. O imóvel encontra-se 100% locado.

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 3T13.



Edifício Souza Aranha



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

Gaia Terra

O Gaia Terra é um parque logístico localizado na Rodovia Dom Pedro, um dos principais pólos logísticos do estado de São Paulo. O terreno possui fácil acesso a São Paulo e interior do estado, estando situado a 60 km da Capital e 35 km de Campinas. Com o novo projeto, a BR Properties consolida sua presença em um dos mercados logísticos mais líquidos do Brasil e onde já possui outros 6 galpões logísticos que compõem o complexo Brazilian Business Park. A fase 1 do projeto encontra-se 75% locada e foi entregue no 2T13.



Complexo JK - Bloco B

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

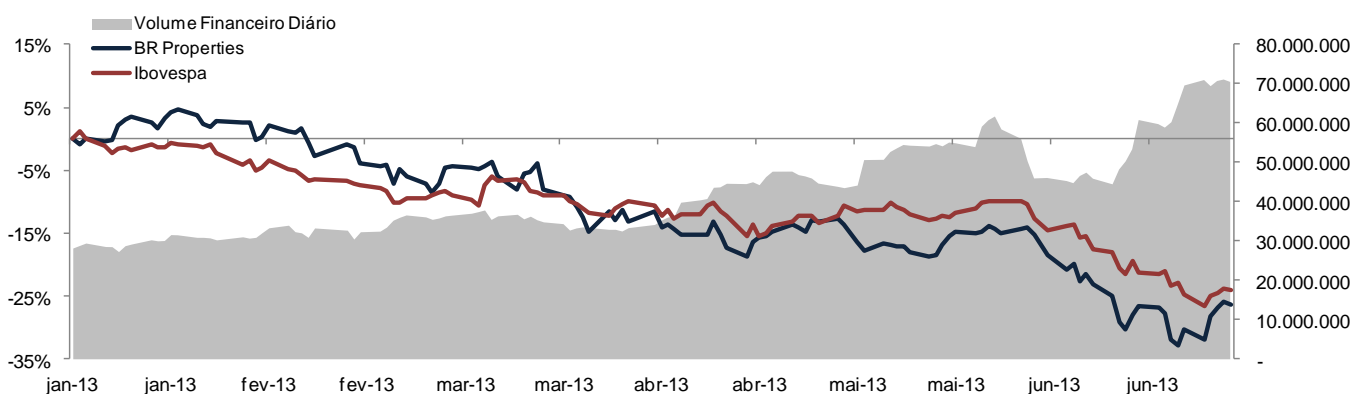


MERCADO DE CAPITAIS

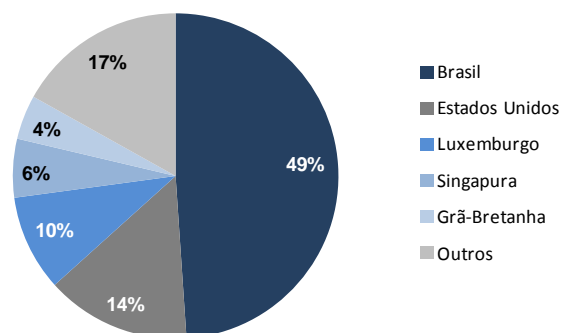
A BR Properties tem suas ações ordinária negociadas no Novo Mercado da BM&F Bovespa, sob o código BRPR3. Além disso, a empresa possui um programa de ADR nível 1, permitindo a negociação das ações no mercado secundário ou de balcão (OTC) nos Estados Unidos, sob o código BRPPY.

Performance da Ação (BRPR3)	2T13	2T12	var %	6M13	6M12	var %
Número total de ações	312.653.445	310.307.396	1%	312.653.445	310.307.396	1%
Free Float (%)	99%	99%	0%	99%	99%	0%
Preço da ação (média do período)	20,91	23,02	-9%	22,89	21,80	5%
Preço da ação (final do período)	19,00	23,70	-20%	19,00	23,70	-20%
Market Cap final do período (R\$ milhões)	5.940	7.354	-19%	5.940	7.354	-19%
Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)	55,14	36,51	51%	44,73	29,40	52%
Volume de ações médio diário	2.698.460	1.592.098	69%	2.048.370	1.329.762	54%
Número de negociações médio diário	7.594	4.074	86%	6.493	3.550	83%

Desempenho BRPR3 – 6M13



Distribuição da Base Acionária



Índices	Peso BRPR
Ibovespa	0,74%
MSCI Brazil	0,55%
IBrX	0,67%
IBrA	0,63%
IVBX-2	1,98%
MLCX	0,71%
IMOB	14,05%
IGC	1,01%
IGCT	0,82%
IGC-NM	1,53%
ITAG	0,95%

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO DO EXERCÍCIO - DRE

DRE	2T13	2T12	var %	6M13	6M12	var %
Receita Bruta	257.131	172.572	49%	498.387	281.159	77%
Receita de Locação	253.379	172.602	47%	471.200	275.049	71%
Escritórios	170.919	99.151	72%	306.871	151.551	102%
Industrial	69.259	62.642	11%	138.059	102.561	35%
Varejo	13.201	10.809	22%	26.270	20.937	25%
Receita de Serviços	2.185	1.754	25%	4.153	3.586	16%
Linearização da Receita	1.567	(1.784)	-188%	23.035	2.525	812%
Deduções da Receita Bruta	(18.917)	(11.636)	63%	(34.246)	(19.031)	80%
Impostos (PIS/Cofins e ISS)	(18.662)	(11.443)	63%	(33.754)	(18.635)	81%
Abatimentos	(255)	(193)	32%	(492)	(396)	24%
Receita Líquida	238.214	160.935	48%	464.141	262.128	77%
Custo de Bens	-	-	n/a	-	-	n/a
Lucro Bruto	238.214	160.935	48%	464.141	262.128	77%
Despesas Gerais e Administrativas	(18.727)	(25.184)	-26%	(34.374)	(39.067)	-12%
Despesas Operacionais	(8.145)	(10.744)	-24%	(14.828)	(16.763)	-12%
Despesas com Pessoal	(3.773)	(4.213)	-10%	(8.224)	(6.921)	19%
Despesas com Fusão	-	(6.894)	n/a	-	(8.927)	n/a
Honorários da Administração	(2.990)	(1.270)	135%	(4.141)	(2.199)	88%
Provisão de Stock Option	(387)	(773)	-50%	(1.048)	(2.061)	-49%
Despesas de Vacância	(3.432)	(1.290)	166%	(6.133)	(2.197)	179%
Resultado Financeiro Líquido	(176.179)	(184.952)	-5%	(311.041)	(200.832)	55%
Receitas Financeiras	15.436	30.447	-49%	59.138	116.557	-49%
Despesas Financeiras	(191.615)	(215.399)	-11%	(370.179)	(317.389)	17%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(1.263)	1.646	-177%	(6.211)	2.116	-393%
Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	2.250	(8.525)	-126%	2.250	(8.525)	-126%
Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	39.944	554.489	-93%	88.820	1.284.395	-93%
Resultado antes de Tributação	84.238	498.410	-83%	203.586	1.300.214	-84%
Provisão para IR e CSLL	(18.083)	(12.104)	49%	(21.695)	(17.089)	27%
Impostos Diferidos	(16.911)	(153.916)	-89%	(47.747)	(498.023)	-90%
Lucro/ Prejuízo do Período Antes de PNC	49.245	332.390	-85%	134.144	785.103	-83%
Participação de Não Controladores	603	-	n/a	6.596	-	n/a
Lucro Líquido do Exercício	49.847	332.390	-85%	140.740	785.103	-82%

Composição do EBITDA	2T13	2T12	var %	6M13	6M12	var %
Lucro Líquido/ Prejuízo do Período	49.847	332.390	-85%	140.740	785.103	-82%
(+) Impostos Diferidos	16.911	153.916	-89%	47.747	498.023	-90%
(+) Provisão para IR e CSLL	18.083	12.104	49%	21.695	17.089	27%
(-) Participações dos não controladores	(603)	-	n/a	(6.596)	-	n/a
(+) Depreciação	224	757	-70%	224	830	-73%
(+) Resultado Financeiro Líquido	176.179	184.952	-5%	311.041	200.832	55%
EBITDA	260.642	684.119	-62%	514.852	1.501.876	-66%
Margem EBITDA	109%	425%	-316 p.p.	111%	573%	-462 p.p.

Composição do EBITDA Ajustado	2T13	2T12	var %	6M13	6M12	var %
EBITDA	260.642	684.119	-62%	514.852	1.501.876	-66%
(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(39.944)	(554.489)	-93%	(88.820)	(1.284.395)	-93%
(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	(2.250)	8.525	-126%	(2.250)	8.525	-126%
(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	1.263	(1.646)	-177%	6.211	(2.116)	-393%
(+) Provisão de Stock Option	387	773	-50%	1.048	2.061	-49%
(+) Provisão de Bônus	1.149	1.149	0%	2.298	2.298	0%
(+) Despesas com Fusão	-	6.894	n/a	-	8.927	n/a
EBITDA Ajustado	221.247	145.325	52%	433.338	237.176	83%
Margem EBITDA Ajustado	93%	90%	3 p.p.	93%	90%	3 p.p.

Composição do FFO Ajustado	2T13	2T12	var %	6M13	6M12	var %
Lucro Líquido do Exercício	49.847	332.390	-85%	140.740	785.103	-82%
(+) Impostos Diferidos	16.911	153.916	-89%	47.747	498.023	-90%
(-) Impostos sobre Vendas de Propriedades	820	3.905	-79%	820	3.905	-79%
(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(39.944)	(554.489)	-93%	(88.820)	(1.284.395)	-93%
(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	(2.250)	8.525	-126%	(2.250)	8.525	-126%
(+) Variação Cambial Passiva Não-Caixa	62.107	57.794	7%	73.310	90.858	-19%
(-) Variação Cambial Ativa Não-Caixa	(3.543)	(453)	682%	(23.014)	(48.581)	-53%
(+) Variações Não-Caixa de Instrumentos Derivativos	5.427	-	n/a	24.070	-	n/a
(-) Participação de Não Controladores	(603)	-	n/a	(6.596)	-	n/a
(+) Despesas com Fusão	-	6.894	n/a	-	8.927	n/a
FFO Ajustado	88.772	8.482	947%	166.008	62.365	166%
Margem FFO Ajustado	37%	5%	32 p.p.	36%	24%	12 p.p.

BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO	30/06/2013	31/03/2013	var %
Ativo Circulante	1.250.429	1.250.447	0%
Caixa e Equivalentes de Caixa	660.598	771.193	-14%
Contas a Receber	50.273	52.909	-5%
MTM de Instrumentos Derivativos	43.792	45.549	-4%
Linearização de aluguéis a receber	186.006	120.879	54%
Imóveis Destinados a venda	40.460	4.360	828%
Despesas Antecipadas	16.418	16.808	-2%
Impostos a Compensar / Recuperar	185.424	165.380	12%
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	313	313	0%
Outros Valores a Receber	67.144	73.055	-8%
Ativo Não Circulante	14.715.393	14.650.450	0%
Depósitos Judiciais	-	-	n/a
IR CS Diferido Ativo	4.893	4.864	1%
Imobilizado de uso	4.743	4.773	-1%
Propriedades para Investimento	14.096.206	14.031.097	0%
Intangível	609.551	609.716	0%
Ativo Total	15.965.826	15.900.899	0%

PASSIVO	30/06/2013	31/03/2013	var %
Passivo Circulante	818.949	1.075.995	-24%
Empréstimos e Financiamentos	668.131	930.619	-28%
Derivativos	-	-	n/a
Contas a Pagar	23.698	17.730	34%
Obrigações por aquisição de imóveis	11.547	11.076	4%
Impostos e Contribuições a Recolher	9.581	11.665	-18%
IR e CS Correntes e Diferidos	52.762	40.914	29%
Provisão para gratificação a empregados	2.628	13.244	-80%
Obrigações Trabalhistas	4.068	5.518	-26%
Dividendos a Pagar	0	0	n/a
Outros débitos e valores a pagar	46.533	45.230	3%
Passivo Não Circulante	7.054.537	6.633.229	6%
IR e CS Correntes e Diferidos	2.029.270	2.013.566	1%
Empréstimos e Financiamentos	5.003.863	4.598.686	9%
Outros Passivos Não Circulantes	21.404	20.977	2%
Patrimônio Líquido	8.092.337	8.191.671	-1%
Capital Social	2.346.987	2.346.987	0%
Capital Social a Integralizar	9.717	-	n/a
(-) Gastos com Emissões	(47.288)	(47.288)	0%
Opções Outorgadas Reconhecidas	13.324	12.937	3%
Reserva de Capital	2.982.640	2.982.640	0%
Reserva Legal	119.011	119.011	0%
Lucros do Exercício	140.740	90.893	55%
Dividendos Adicionais Propostos	-	160.000	n/a
Lucros Acumulados	2.370.066	2.370.066	0%
Outros	157.141	156.427	0%
Passivo Total	15.965.826	15.900.899	0%

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA – DFC

Fluxo de Caixa - Consolidado	6M13	6M12
Caixa Líquido Atividades Operacionais	271.707	55.755
Caixa Gerado nas Operações	434.648	232.177
Lucro Líquido do Exercício	203.586	1.302.582
Depreciação e Amortização	4.564	255
Valor Justo das Propriedades para Investimento	(91.070)	(1.278.942)
Linearização das Receitas de Aluguel	(23.035)	(25.718)
Juros e Variações Monetárias de Empréstimos	267.796	196.154
MTM Juros do Bônus Perpétuo	10.667	-
MTM do Swap	13.403	-
Participação de Não Controladores	3.465	-
Variação Cambial Líquida	50.297	42.399
Perdas (ganhos) com Instrumentos Financeiros Derivativos	(11.912)	(4.134)
Plano de Opção de Compra de Ações	1.048	(419)
Outros	5.839	-
Variações nos Ativos e Passivos	(162.941)	(176.422)
Contas a Receber de Clientes	(66.684)	(72.236)
Impostos a Recuperar	(49.545)	(95.091)
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	-	12.295
Imóveis disponíveis à venda	40.100	33.838
Outros ativos	(37.619)	(11.801)
Contas a Pagar	11.222	-
Obrigações por Aquisição de Imóveis	-	(14)
Impostos e Contribuições	(11.927)	-
Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	(14.314)	(7.702)
Outros passivos	(34.175)	(35.711)
Caixa Líquido Atividades de Investimento	(95.961)	(639.681)
Recebimento na Venda de Propriedades para Investimentos	6.100	125.715
Aquisição de Imobilizado	-	(889)
Baixa de Imobilizado	197	-
Aquisição de Propriedades para Investimentos	(114.053)	(832.116)
Caixa Líquido Adquirido de Investida Incorporada	-	67.609
Recebimento de Ganhos com Instrumentos Financeiros	11.795	-
Pagamento de Perdas com Instrumentos Financeiros	-	-
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	(90.770)	162.928
Aumento de Capital Social	9.716	4.171
Ganho e Perda na Venda de Ações	-	-
Gastos com Emissões de Ações	-	-
Dividendos Pagos	(160.000)	(60.000)
Tomada de Empréstimos e Financiamentos	712.837	682.507
Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	(653.323)	(463.750)
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	84.976	(420.998)
Disponibilidades		
No início do exercício	575.623	1.032.350
No final do exercício	660.599	611.352