

BRProperties



Divulgação de Resultados 2013

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

18 de fevereiro de 2014

10h00 horas (Brasília)

Tel: (55 11) 2188-0155

Replay: (55 11) 2188-0155

Inglês

18 de fevereiro de 2014

12h00 horas (Brasília)

Tel: NY: 1 646 843 6054

Tel: (55 11) 2188-0155

Replay: (55 11) 2188-0155

Destaques de 2013	3
Tabela de Destaques.....	4
Indicadores Financeiros.....	5
Receita Bruta	5
Receita Líquida	5
Depreciação.....	6
Despesas Gerais e Administrativas.....	6
Despesas de Vacância.....	7
EBITDA Ajustado e EBITDA.....	7
Resultado Financeiro Líquido.....	9
Outras Receitas / (Despesas) Operacionais.....	9
Lucro Líquido	9
FFO Ajustado.....	10
Endividamento e Disponibilidades.....	11
Tabela de Empréstimos	13
Taxa de Juros	14
Indicadores Operacionais	15
Administração de Propriedades	15
Locações.....	16
Vacância do Portfólio	18
Inadimplência.....	19
Portfólio.....	20
Portfólio <i>Build-to-Suit</i>	21
Aluguel Médio / m ² / Segmento.....	22
Reciclagem do Portfólio.....	24
Projetos em Desenvolvimento	25
Mercado de Capitais.....	28
Demonstrações de Resultado do Exercício	29
Balanço Patrimonial.....	30
Fluxo de Caixa.....	31

BR PROPERTIES REGISTRA REDUÇÃO NA TAXA DE VACÂNCIA PELO SEGUNDO TRIMESTRE CONSECUTIVO

São Paulo, 17 de fevereiro de 2014 – 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 a 2013. Atualmente, a BR Properties possui 120 imóveis comerciais que totalizam 2.186 mil m² de área bruta locável (ABL), dos quais 5 são projetos de desenvolvimento e 6 são terrenos que correspondem a 247 mil m² de ABL. A Companhia também administra propriedades de seu portfólio através de sua subsidiária BRPR A. As informações financeiras e operacionais a seguir são apresentadas em R\$, exceto onde indicado, e seguem as normas emanadas da Lei das S/A e da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

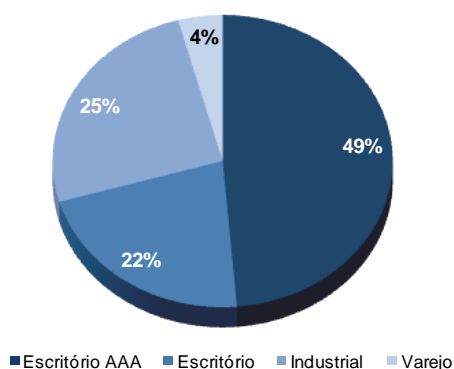
DESTAQUES DE 2013

- **A Companhia registrou em 2013 uma receita líquida de R\$923,7 milhões, um crescimento de 46% comparado a 2012**, quando a mesma totalizou R\$630,8 milhões. O forte crescimento registrado decorreu principalmente do início de geração de receitas de locação de propriedades que até então estavam em desenvolvimento ou comercialização;
- **A Companhia apresentou EBITDA ajustado de R\$866,1 milhões, acréscimo de 76% sobre 2012 e margem EBITDA ajustada de 94%;**
- **O lucro líquido do ano totalizou R\$81,2 milhões;**
- **O FFO ajustado**, excluindo despesas não caixa, **totalizou R\$310,3 milhões**, acréscimo de 246% sobre 2012 e **margem FFO ajustado de 34%;**
- **Em 2013 a Companhia concluiu a entrega de seis novos empreendimentos**, o equivalente a 205 mil m² de ABL. Deste total, 84% ou 173 mil m² já se encontram locados;
- **O leasing spread médio líquido de inflação do portfólio atingiu + 3,0% em 2013**, sobre uma área total 347 mil m²;
- **O portfólio fechou o ano com taxas de vacância financeira e física de 8,6% e 4,1%, respectivamente.** Excluídas as Torres D&E do Complexo JK, as taxas de vacância financeira e física seriam de 3,9% e 2,6%;
- **Em 2013 a Companhia repactuou/pré-pagou R\$1.336,7 milhões** em empréstimos e **emitiu R\$850,0 milhões em debêntures quirografárias**, o que reduziu o custo médio anual da dívida em 88 pontos base;
- Como parte de sua estratégia de reciclagem, a **Companhia concluiu 5 vendas** ao longo do ano, que totalizaram R\$492,2 milhões a um *cap rate* médio de 8,6%. **A perda de receita de aluguel no ano com as vendas foi de R\$13,2 milhões;**
- Em novembro a **Companhia celebrou com a WTGoodman um acordo visando a venda de 100% de seu portfólio industrial/logístico existente.** Pela aquisição do portfólio, **WTGoodman pagará à BR Properties o valor de R\$ 3.180,0 milhões**, sujeito a certos ajustes previstos no acordo. A efetivação da transação prevista no acordo está sujeita, entre outras condições, às aprovações contratuais necessárias, à negociação de contratos definitivos e à conclusão satisfatória de diligência a ser realizada pela WTGoodman. A Companhia pretende utilizar os recursos da venda para reduzir a dívida líquida, para o programa de recompra de ações e pagamento de dividendos aos acionistas.

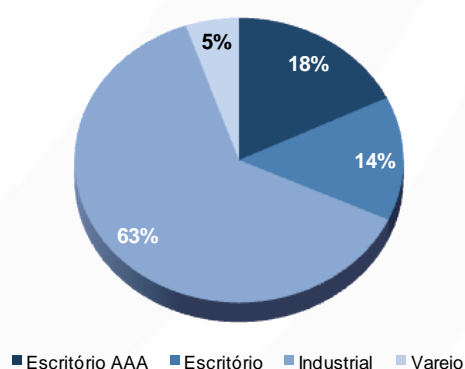
Destaques Financeiros	4T13	4T12	var %	2013	2012	var %
Receita Líquida	222.953	200.666	11%	923.670	630.825	46%
Despesas Gerais e Administrativas	35.309	33.929	4%	89.693	94.012	-5%
EBITDA Ajustado	211.148	144.371	46%	866.147	492.679	76%
Margem EBITDA Ajustado	95%	72%	23 p.p.	94%	78%	16 p.p.
Lucro Líquido	(149.132)	172.064	-187%	81.163	1.216.400	-93%
FFO Ajustado	66.111	36.815	80%	310.303	89.784	246%
Margem FFO Ajustado	30%	18%	11 p.p.	34%	14%	19 p.p.
Destaques Operacionais	4T13	4T12	var %	2013	2012	var %
ABL Portfólio Atual (m ²)	1.939.384	1.771.376	9%	1.939.384	1.771.376	9%
- Escritórios (m ²)	597.297	467.629	28%	597.297	467.629	28%
- Industrial (m ²)	1.228.033	1.189.693	3%	1.228.033	1.189.693	3%
- Varejo (m ²)	114.054	114.054	0%	114.054	114.054	0%
ABL Imóveis em Desenvolvimento e Terrenos	246.707	451.260	-45%	246.707	451.260	-45%
- Escritórios (m ²)	90.050	241.466	-63%	90.050	241.466	-63%
- Industrial (m ²)	153.776	206.913	-26%	153.776	206.913	-26%
- Varejo (m ²)	2.881	2.881	0%	2.881	2.881	0%
Vacância Financeira	8,6%	4,0%	5 p.p.	8,6%	4,0%	5 p.p.
Vacância Física	4,1%	2,6%	1 p.p.	4,1%	2,6%	1 p.p.
Leasing Spread *	4T13	4T12	var %	2013	2012	var %
Leasing Spread - Portfólio Consolidado	1,3%	31,9%	-31 p.p.	3,0%	26,8%	-24 p.p.
Área renegociada (m ²)	159.046	101.325	57%	346.942	241.382	44%
% Portfólio	8%	5%	3 p.p.	18%	13%	5 p.p.

* Leasing spreads são líquidos de inflação

Portfólio - Valor de Mercado



Portfólio - ABL

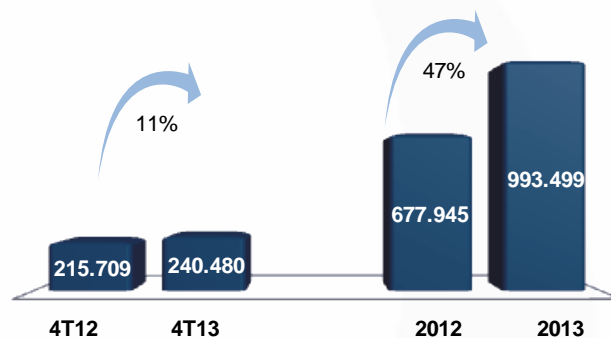


Receita Bruta

A receita bruta ao final de 2013 totalizou R\$993,5 milhões, correspondendo a um aumento de 47% em relação a 2012, quando a receita bruta alcançou R\$677,9 milhões. O forte crescimento registrado decorreu principalmente do início de geração de receitas de locação de propriedades que até então estavam em desenvolvimento ou comercialização.

- 62%, ou R\$618,9 milhões, resultaram da receita de locação de escritórios;
- 28%, ou R\$280,6 milhões, resultaram da receita de locação de imóveis industriais;
- 6%, ou R\$53,6 milhões, resultaram da receita de locação de imóveis de varejo;
- 1%, ou R\$9,5 milhões, resultaram da receita de serviços;
- 3%, ou R\$31,0 milhões, resultaram da linearização da receita.

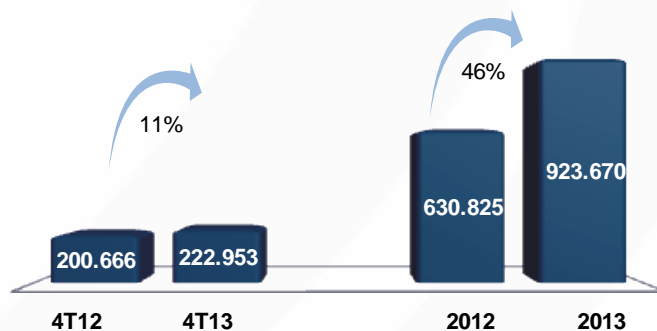
Evolução da Receita Bruta (R\$ mil)



Receita Líquida

A receita líquida foi de R\$923,7 milhões, que corresponde a um aumento de 46% em relação 2012, quando a receita líquida totalizou R\$630,8 milhões.

Evolução da Receita Líquida (R\$ mil)



Depreciação

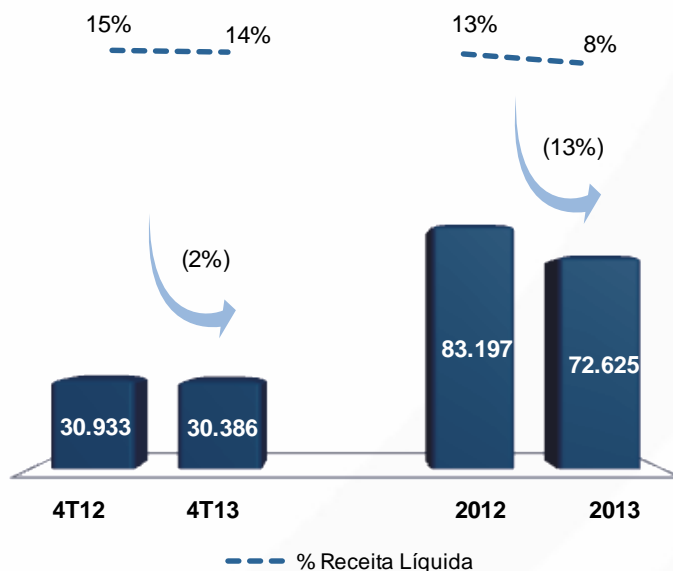
Atendendo aos pronunciamentos contábeis, no que diz respeito à atribuição de valor justo às propriedades para investimento, o custo de depreciação contábil dos imóveis do portfólio que transitava pela DRE, deixa de existir, sendo o ajuste feito única e exclusivamente através de reavaliação patrimonial 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\$72,6 milhões, enquanto em 2012 essas despesas totalizavam R\$83,2 milhões, uma redução de 13%.

As despesas gerais e administrativas ex-vacância e SOP representaram 8% da receita líquida em 2013, enquanto em 2012 essas despesas representavam 13%. Esta diluição nas despesas operacionais da Companhia comprova os ganhos de escala gerados com o crescimento do portfólio.

Evolução do G&A (R\$ mil)

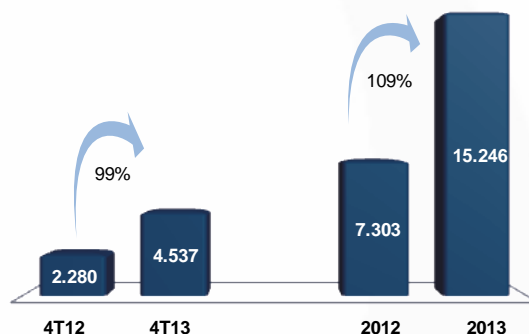


Despesas de Vacância

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.

Em 2013 foram registradas despesas de vacância no montante de R\$15,2 milhões, enquanto em 2012 essas despesas foram de R\$7,3 milhões, o que resultou em um aumento de 109% no período. Este aumento é resultado principalmente da despesa de vacância referente às Torres JK, atualmente em processo de locação. Excluída a propriedade, entregue no início do ano, as taxas de vacância financeira e física do portfólio já estabilizado seriam de 3,9% e 2,6%, respectivamente.

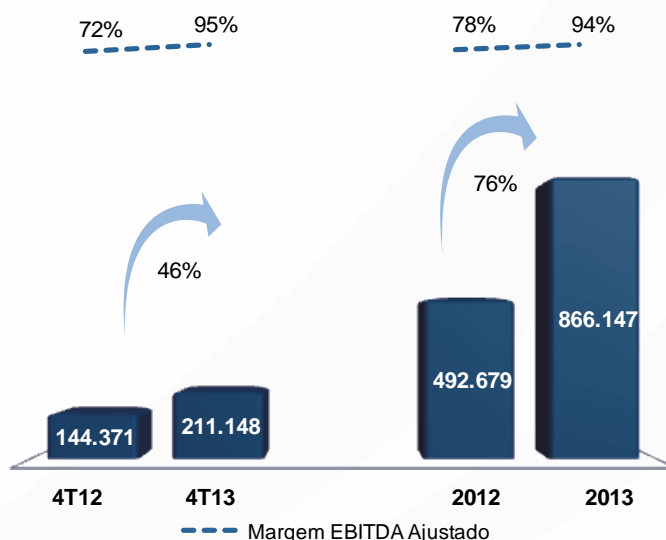
Evolução das Despesas de Vacância (R\$ mil)



EBITDA Ajustado e EBITDA

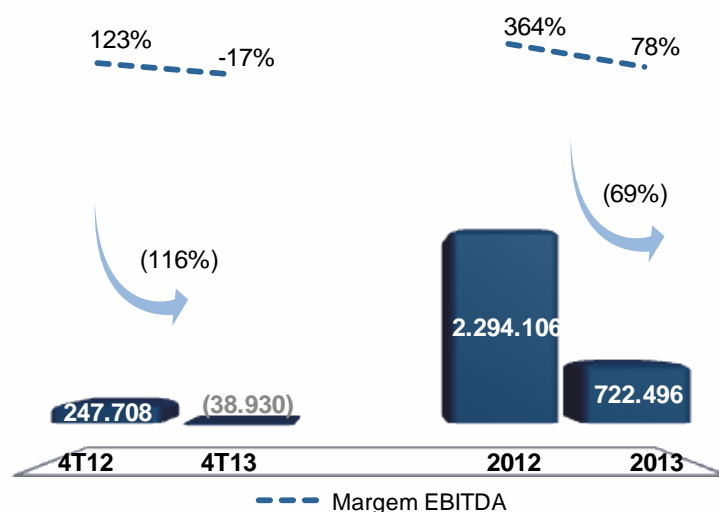
O EBITDA ajustado cresceu 76%, passando de R\$492,7 milhões em 2012 para R\$866,1 milhões em 2013. A margem EBITDA ajustada alcançou 94% no final do ano.

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



Utilizando a metodologia determinada pela Instrução nº 527/12 da CVM, o EBITDA de 2013 registrou R\$722,5 milhões, com margem EBITDA de 78%.

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



Composição do EBITDA e EBITDA Ajustado

Composição do EBITDA	4T13	4T12	var %	2013	2012	var %
Lucro/ Prejuízo do Período Antes de Part. Não Control.	(156.472)	206.793	-176%	70.312	1.279.349	-95%
(+) Impostos Diferidos	(52.627)	27.265	-293%	(23.158)	690.414	-103%
(+) Provisão para IR e CSLL	(712)	(11.692)	-94%	50.109	22.702	121%
(-) Participações dos não controladores	7.340	(34.729)	-121%	10.851	(62.949)	-117%
(+) Depreciação	104	69	50%	378	279	35%
(+) Resultado Financeiro Líquido	163.437	60.002	172%	614.004	364.311	69%
EBITDA	(38.930)	247.708	-116%	722.496	2.294.106	-69%
Margem EBITDA	-17%	123%	-141 p.p.	78%	364%	-285 p.p.

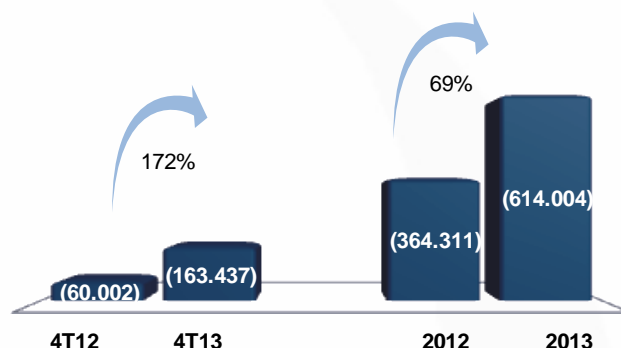
Composição do EBITDA Ajustado	4T13	4T12	var %	2013	2012	var %
EBITDA	(38.930)	247.708	-116%	722.496	2.294.106	-69%
(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	28.872	(115.161)	-125%	(104.397)	(1.824.964)	-94%
(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	205.366	(298)	-69042%	203.664	6.071	3255%
(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	(220)	(172)	28%	23.442	(1.070)	-2291%
(+) Provisão de Stock Option	387	716	-46%	1.822	3.511	-48%
(+) Provisão de Bônus	15.673	11.577	35%	19.120	15.024	27%
EBITDA Ajustado	211.148	144.371	46%	866.147	492.679	76%
Margem EBITDA Ajustado	95%	72%	23 p.p.	94%	78%	16 p.p.

Resultado Financeiro Líquido

Em 2013 as despesas financeiras líquidas totalizaram R\$614,0 milhões, o que corresponde a um aumento de 69% em relação a 2012, quando o resultado financeiro apresentou uma despesa financeira líquida de R\$364,3 milhões.

Excluindo os efeitos não caixa na contabilização do bônus perpétuo denominado em dólar e variações de instrumentos derivativos, a despesa financeira líquida de 2013 totalizaria R\$494,6 milhões.

Resultado Financeiro Líquido (R\$ mil)



Resultado Financeiro	4T13	4T12	var %	2013	2012	var %
Receitas Financeiras	28.619	85.373	-66%	146.740	202.204	-27%
Aplicações Financeiras	20.382	12.521	63%	71.058	72.866	-2%
Variações Não-Caixa de Instrumentos Derivativos	-	51.526	-100%	-	51.526	-100%
Variação Cambial	7.934	20.429	-61%	72.537	74.624	-3%
Outros	304	896	-66%	3.146	3.187	-1%
Despesas Financeiras	(192.056)	(145.375)	32%	(760.744)	(566.515)	34%
Juros e Encargos Sobre Empréstimos	(150.746)	(117.812)	28%	(567.509)	(439.646)	29%
Variações Não-Caixa de Instrumentos Derivativos	(1.016)	643	-258%	(32.668)	643	-5180%
Variação Cambial	(40.549)	(23.946)	69%	(159.322)	(122.769)	30%
Outros	255	(4.260)	-106%	(1.245)	(4.742)	-74%
Resultado Financeiro	(163.437)	(60.002)	172%	(614.004)	(364.311)	69%
(-) Ganhos Não-caixa na Variação Cambial	(7.934)	(20.429)	-61%	(72.537)	(74.624)	-3%
(+) Perdas Não-caixa na Variação Cambial	40.549	23.946	69%	159.322	122.769	30%
(-) Ganhos Não-caixa de Instrumentos Derivativos	-	(51.526)	-100%	-	(51.526)	-100%
(+) Perdas Não-caixa de Instrumentos Derivativos	1.016	(643)	-258%	32.668	(643)	-5180%
Resultado Financeiro Caixa	(129.805)	(108.654)	19%	(494.551)	(368.335)	34%

Outras Receitas / (Despesas) Operacionais

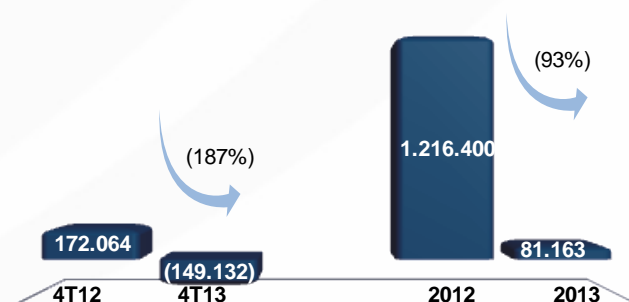
A rubrica de “Outras Receitas / (Despesas)” registrou no ano uma despesa de R\$23,4 milhões, impactada pelo imposto de PIS e COFINS pago no valor de R\$17,1 milhões em decorrência dos ganhos nas vendas de ativos no ano, além da despesa de PIS e COFINS incidente sobre a distribuição de Juros Sobre Capital Próprio (JCP) das subsidiárias e outros itens de menor relevância.

Lucro Líquido

Em decorrência dos fatores descritos anteriormente, o lucro líquido atingiu R\$81,2 milhões em 2013, impactado por uma perda não caixa no valor justo das propriedades para investimento no valor de R\$ 99,3 milhões e uma despesa financeira líquida não caixa de R\$86,8 milhões decorrente da variação cambial no saldo do bônus perpétuo denominado em dólar.

É importante ressaltar que o lucro líquido de 2012 foi fortemente impactado por um ganho não caixa de R\$1.825,0 milhões na reavaliação das propriedades para investimento, após a incorporação da One Properties.

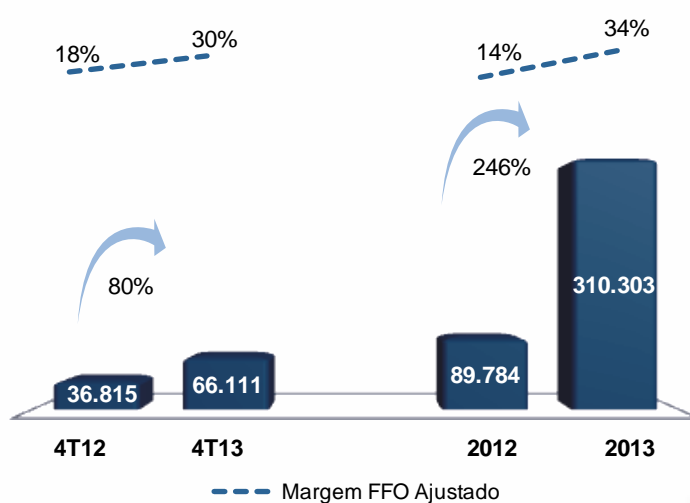
Evolução do Lucro Líquido (R\$ mil)



FFO Ajustado

Em 2013 o FFO ajustado totalizou R\$310,3 milhões com margem de 34%, implicando um aumento de 246% em relação ao ano anterior. O aumento significativo do FFO ajustado decorreu das receitas oriundas das propriedades incorporadas desde o 2T12, além de refletir os excelentes resultados obtidos na repactuação/pré-pagamento de R\$1.336,7 milhões em empréstimos ao longo de 2013, o que reduziu o custo médio anual da dívida da Companhia em 88 pontos base.

FFO Ajustado (R\$ mil)



Composição do FFO Ajustado	4T13	4T12	var %	2013	2012	var %
Lucro Líquido do Exercício	(149.132)	172.064	-187%	81.163	1.216.400	-93%
(+) Impostos Diferidos	(52.627)	27.265	-293%	(23.158)	690.414	-103%
(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	-	1.597	-100%	16.453	4.649	254%
(+) PIS/Cofins sobre Vendas de Propriedades	-	-	n/a	17.125	1.239	1283%
(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	28.872	(115.161)	-125%	(104.397)	(1.824.964)	-94%
(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	205.366	(298)	-69042%	203.664	6.071	3255%
(+) Variação Cambial Passiva Não-Caixa	40.549	23.946	69%	159.322	122.769	30%
(-) Variação Cambial Ativa Não-Caixa	(7.934)	(20.429)	-61%	(72.537)	(74.624)	-3%
(+) Variações Não-Caixa de Instrumentos Derivativos	1.016	(52.169)	-102%	32.668	(52.169)	-163%
FFO Ajustado	66.111	36.815	80%	310.303	89.784	246%
Margem FFO Ajustado	30%	18%	11 p.p.	34%	14%	19 p.p.

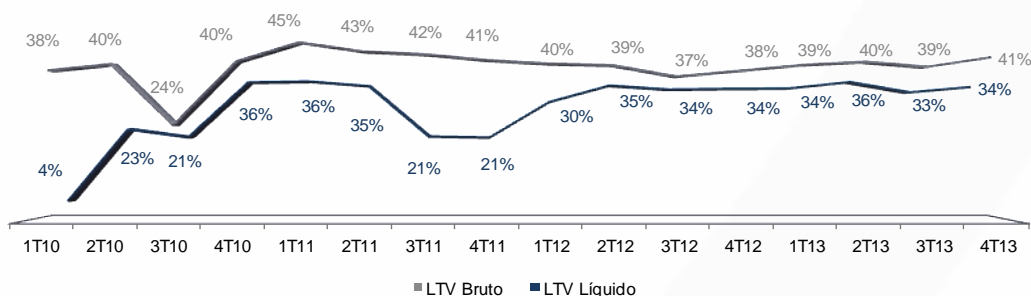
Endividamento e Disponibilidades

Empréstimos e Financiamentos

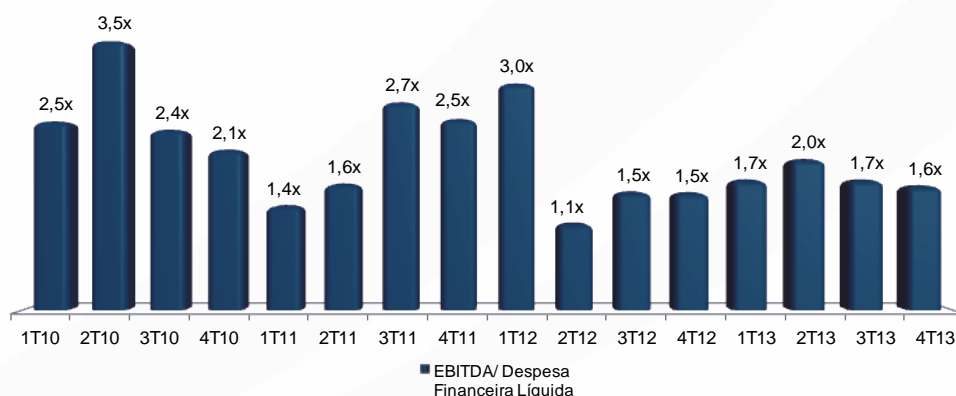
Endividamento	4T13	3T13	var %
Empréstimos e Financiamentos de Curto Prazo	918.756	419.014	119%
Empréstimos e Financiamentos	840.294	343.937	144%
Bônus Perpétuos	68.672	65.371	5%
Derivativos	-	-	n/a
Obrigações por Aquisição de Propriedades para Investimento	9.791	9.706	1%
Empréstimos e Financiamentos de Longo Prazo	4.638.664	4.950.385	-6%
Empréstimos e Financiamentos	4.023.690	4.364.953	-8%
Bônus Perpétuos	614.974	585.432	5%
Dívida Bruta	5.557.420	5.369.399	4%
Caixa e Equivalentes de Caixa	950.864	839.730	13%
Dívida Líquida	4.606.556	4.529.669	2%
Valor do Portfólio Imobiliário	13.423.101	13.759.034	-2%
Dívida Bruta / Valor Portfólio (Loan to Value)	41%	39%	2 p.p.
Dívida Líquida / Valor Portfólio (Loan to Value)	34%	33%	1 p.p.
EBITDA Ajustado / Despesa Financeira Líquida*	1,6x	1,7x	-5%
Duration (anos)	4,2	4,4	-5%
Dívida Quirografária / Dívida Total	37%	30%	6 p.p.

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

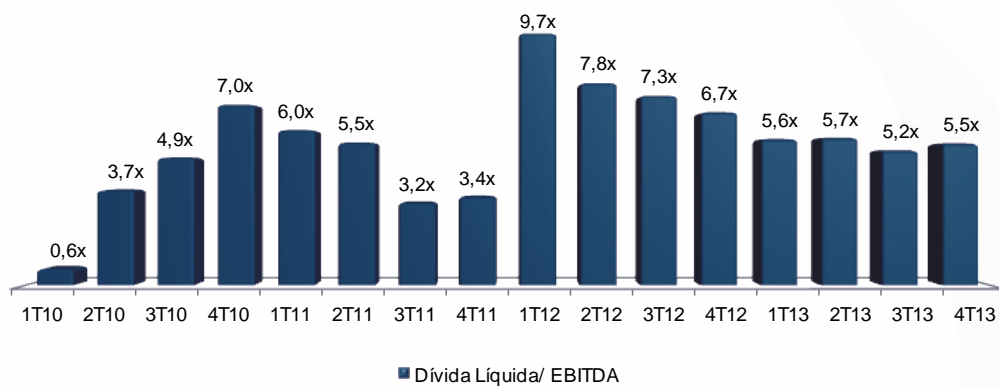
LTV Bruto (Dívida Bruta / Valor do Portfólio) e LTV Líquido (Dívida Líquida / Valor do Portfólio)



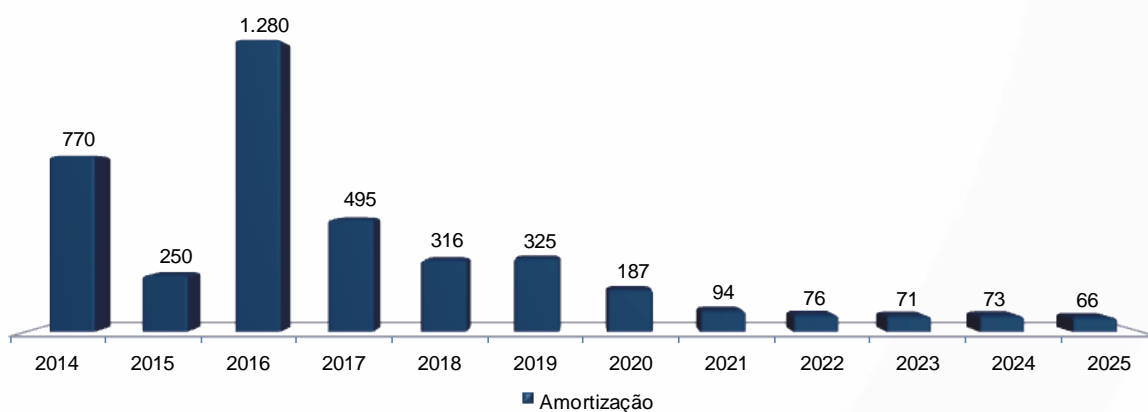
Cobertura de Juros



Dívida Líquida / EBITDA Ajustado



Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões)



Índices de Reajuste da Dívida Total

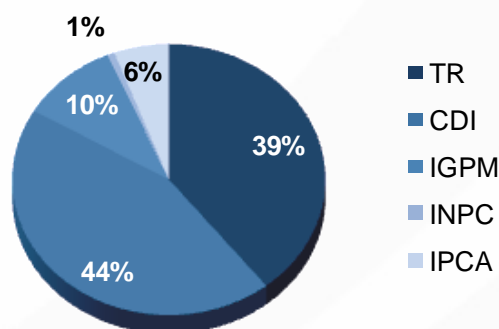


Tabela de Empréstimos

Empréstimos	Modalidade	Instituição	Índice	Cupom	Prazo	Vencimento	Saldo 4T13	Saldo 3T13
Icomap	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	8,84%	120 meses	16/04/17	7.875	8.193
BP Itapeví	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	21.020	21.844
Piraporinha	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	8.085	8.402
Jundiaí	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	32.096	33.354
Alphaville	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	14.148	14.703
Panamérica Park	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	25/05/17	36.288	36.718
Plaza Centenário	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	25/05/17	3.815	3.968
Henrique Schumann	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/10/17	26.404	26.738
Bolsa RJ	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	7.595	7.989
Galpão Ind. Araucária	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	6.818	7.172
Glória	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/07/17	18.421	18.838
Joaquim Floriano	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	8.338	8.395
Paulista Park	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	1.942	1.948
Paulista Plaza	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	7.486	7.508
Isabela	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	2.159	2.173
Olympic	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	3.944	3.956
Midas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	2.719	2.738
Network	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	640	645
Number One	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	1.758	1.764
Celebration	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	16.051	16.160
Athenas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	12.399	12.512
Raja Hills	CCI	Brazilian Securities	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	10.175	10.399
Ed. Comercial Indaiatuba	CCI	Brazilian Securities	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	19.137	19.558
Sylvio Fraga	CCI	Brazilian Securities	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	12.208	12.476
MV9	CCI	Brazilian Securities	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	16.455	16.817
Galpão Industrial Paraná	CCI	Brazilian Securities	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	11.459	13.411
Jandira I & II	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	CDI	1,28%	120 meses	17/08/17	24.209	25.141
Ed. Vargas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/09/17	8.208	8.617
São Pedro	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/09/17	9.264	9.363
São José & Santo Antônio	CCI	Brazilian Mortgages	IGPM	6,00%	120 meses	17/01/18	25.173	25.219
Souza Aranha	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	155 meses	17/01/21	3.306	3.395
Cond. Ind. São José dos Campos	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/01/18	18.283	18.792
Cond. Ind. Itapeví	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	08/04/18	9.587	9.693
DP Louveira 1 , 2	CCI	Brazilian Securities	TR	9,24%	116 meses	04/08/19	90.598	88.426
Galpão Ind. Sorocaba	CCI	CIBRASEC	TR	10,15%	156 meses	04/09/21	7.278	7.422
BBP	CCI	Brazilian Securities	TR	10,00%	144 meses	07/07/22	73.258	74.243
CD Castelo	CCI	CIBRASEC	TR	9,60%	99 meses	27/02/18	25.055	26.194
TNU	CCI	Brazilian Securities	TR	10,00%	144 meses	07/07/22	57.327	58.098
Alexandre Dumas	CCI	CIBRASEC	TR	9,60%	120 meses	05/03/20	12.174	12.497
DP Araucária	CCI	Brazilian Securities	TR	9,25%	120 meses	13/04/20	30.602	31.410
Ouidor 107	CCI	CIBRASEC	TR	9,60%	120 meses	12/05/20	15.409	15.804
DP Louveira 3, 4	CCI	Brazilian Securities	TR	9,27%	120 meses	13/06/20	44.299	45.443
DP Louveira 5, 6	CCI	Brazilian Securities	TR	9,27%	120 meses	13/06/20	39.888	40.924
DP Louveira 8, 9	CCI	CIBRASEC	TR	9,60%	120 meses	12/09/20	73.526	75.297
Ed. Jacarandá	CCI	RB Capital	TR	9,29%	120 meses	16/12/20	94.905	97.158
Manchete	CCI	RB Capital	TR	9,29%	120 meses	16/12/20	163.875	167.763
FII CPII	CCI	Brazilian Securities	TR	9,60%	120 meses	31/01/21	192.471	196.948
BR Properties (holding)	Bônus Perpétuo	Mercado de Capitais	CDI	113,65%	Perpétuo	Pré-pagável (out/15)	690.890	659.518
BRPR 40	CCI	RB Capital	IPCA	10,82%	125 meses	07/08/19	40.795	39.225
BRPR 41	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	11,68%	120 meses	30/11/14	2.015	4.078
BRPR 42	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,50%	120 meses	05/08/23	58.855	93.864
BRPR 44	CRI	Mercado de Capitais	INPC	11,25%	132 meses	10/06/16	32.930	31.518
BRPR 45	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	7,60%	146 meses	10/10/17	28.759	35.932
BRPR 46	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	12,50%	152 meses	03/05/15	19.526	22.261
BRPR 47	CCI	RB Capital	TR	10,50%	237 meses	18/11/29	692.656	749.438
BRPR 51	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	13,00%	134 meses	09/12/14	19.643	39.790
BRPR 51	CRI	Mercado de Capitais	INPC	13,80%	132 meses	10/12/14	7.374	14.986
BRPR 51	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	12,50%	122 meses	10/07/15	10.578	10.050
BRPR 51	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	9,50%	110 meses	11/11/14	6.379	12.781
BRPR 52	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	12,50%	122 meses	11/02/16	10.898	10.359
BRPR 53	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	13,00%	146 meses	03/07/15	53.263	50.708
BRPR 55	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	10,30%	183 meses	03/11/20	19.008	21.987
BRPR 56	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	9,50%	183 meses	07/03/21	150.832	144.576
BRPR 58	CCI	Santander	IGPM	9,70%	122 meses	01/01/18	19.965	19.163
BRPR 59	CCI	RB Capital	IPCA	11,72%	125 meses	07/08/19	18.658	17.913
BRPR 62	CCB	HSBC	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	4.764	4.804
BRPR 62	CCB	Bradesco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	11.837	11.885
BRPR 62	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	2.836	2.870
BRPR 62	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	2.836	2.870
BRPR 62	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	105 meses	30/11/16	4.376	4.426
BRPR 62	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	1.672	1.691
BR Properties (holding)	CCB	Santander	CDI	1,14%	84 meses	19/08/19	-	95.078
BR Properties (holding)	CCB	Bradesco	IGPM	9,25%	121 meses	05/06/17	150.060	143.968
BR Properties (holding)	CCB	Bradesco	IGPM	9,25%	121 meses	05/06/17	14.934	14.328
Ed. Paulista	CDC	Santander	TR	9,29%	144 meses	28/06/24	131.033	132.687
BR Properties (holding)	Debêntures - 1ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,08%	60 meses	15/07/17	386.228	376.487
BR Properties (holding)	Debêntures - 1ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	5,85%	84 meses	15/07/19	258.723	250.596
CD Anhanguera	CDC	Santander	TR	9,55%	144 meses	20/12/24	44.959	45.470
BR Properties (holding)	Debêntures - 2ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	0,64%	24 meses	10/12/14	502.776	513.727
BR Properties (holding)	Debêntures - 3ª Emissão	Banco do Brasil	CDI	0,80%	36 meses	23/03/16	458.377	465.788
BR Properties (holding)	Debêntures - 4ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,15%	24 meses	05/12/16	402.836	-
Total							5.589.406	5.401.044

Taxa de Juros

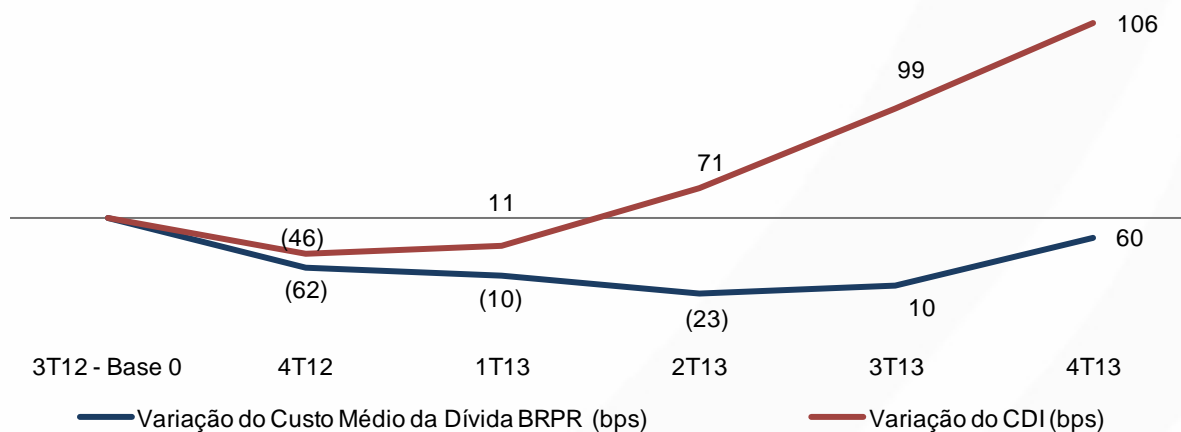
Impacto da Taxa de Juros no Resultado

Impacto do Aumento de Taxa de Juros no FFO	
Dívida Total - 4T13	5.589.406
Custo Médio Nominal da Dívida - 4T13	11,28%
Despesa de Juros Anual Pro-Forma	630.359
A tabela abaixo considera um aumento de 100 bps na taxa CDI	
Dívida Total - 4T13	5.589.406
Custo Médio Nominal da Dívida - 4T13 (Após Aumento)	11,72%
Despesa de Juros Anual Pro-Forma	655.261
Impacto no FFO - Pós Impostos ao Ano *	(16.435)

* Alíquota de Impostos de 34%

Análise de Sensibilidade	Redução			4T13	Aumento		
Taxa CDI	-300 bps	-200 bps	-100 bps	9,77%	100 bps	200 bps	300 bps
Custo Médio da Dívida BRPR	9,94%	10,39%	10,83%	11,28%	11,72%	12,17%	12,61%
Varição no Custo BRPR (bps)	-134 bps	-89 bps	-45 bps	0 bps	45 bps	89 bps	134 bps

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



Custo da Dívida BRPR vs Taxa de Juros	3T12	4T12	1T13	2T13	3T13	4T13
Custo Médio da Dívida BRPR	11,53%	10,91%	10,81%	10,57%	10,67%	11,28%
Varição QoQ (bps)	-	(62)	(10)	(23)	10	60
Taxa CDI	7,36%	6,90%	7,01%	7,72%	8,71%	9,77%
Varição QoQ (bps)	-	(46)	11	71	99	106

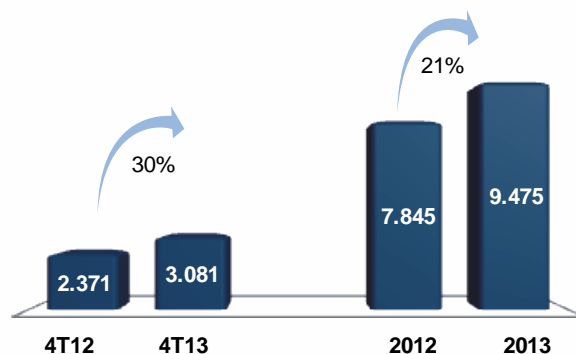
Administração de Propriedades

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 ano com uma receita de R\$9,5 milhões ou 1% da receita bruta consolidada obtida pela BR Properties.

Evolução da Receita BRPR A (R\$ mil)



Propriedades Administradas

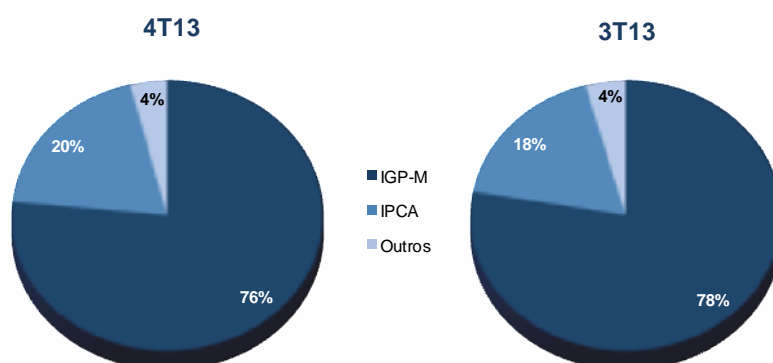
A BRPR A administra atualmente 31 propriedades comerciais, das quais 26 são imóveis de escritório e 5 são galpões industriais e logísticos.

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

Locações

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

Índices de Reajuste de Aluguéis



Leasing Spreads

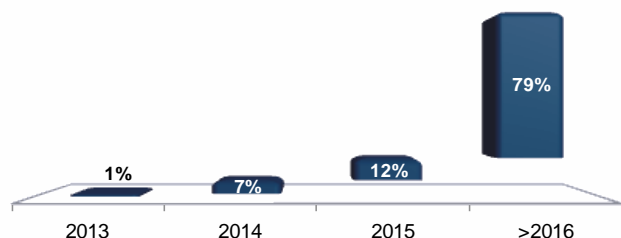
O *Leasing Spread*, ganho real atingido nas renovações, revisões dos contratos existentes ou novas locações de áreas vagas, apresentou sólidos resultados no período.

O *leasing spread* médio líquido de inflação do portfólio atingiu + 3,0% em 2013, sobre uma área total 347 mil m².

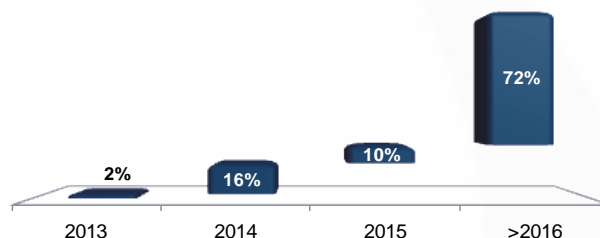
Leasing Spread	4T13	4T12	2013	2012
Leasing Spread - Portfólio	1,3%	31,9%	3,0%	26,8%
Área renegociada (m ²)	159.046	101.325	346.942	241.382
% Portfólio	8%	5%	18%	13%

Cronograma de Vencimento dos Contratos de Locação

Receita (%)



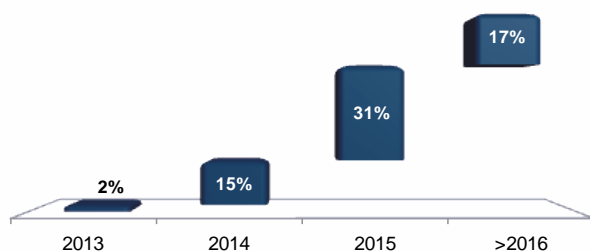
Área Bruta Locável (%)



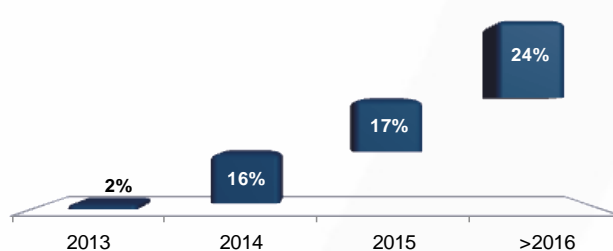
Cronograma de Revisional a cada 3 anos de aniversário dos contratos de locação

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

Receita (%)



Área Bruta Locável (%)



Duration dos Contratos de Locação

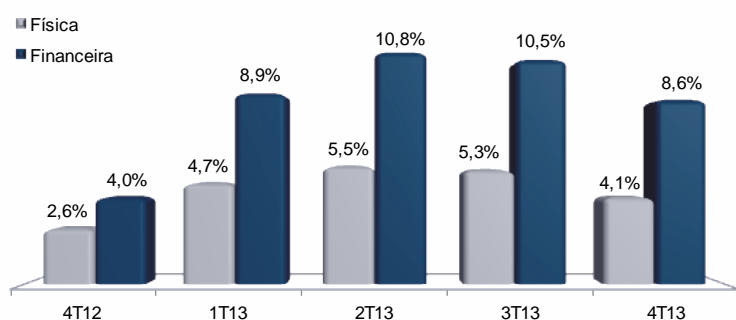
Contratos	Duration
Todos Contratos	5,8 anos
Contratos <i>Build-to-Suit</i>	7,1 anos

Vacância do Portfólio

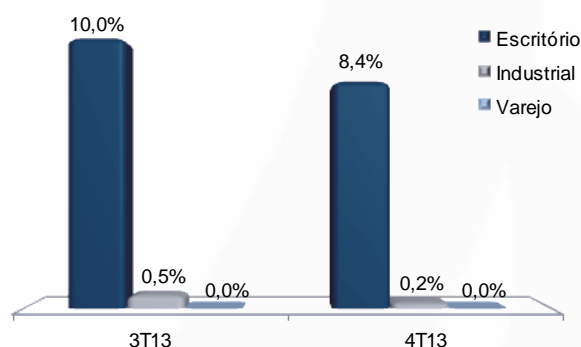
A vacância física é mensurada utilizando o total de áreas vagas do portfólio, dividido pela ABL total do portfólio. Embora a métrica seja relevante para a companhia, ela não reflete fielmente a perda de receita gerada pela vacância, pois não considera o valor de aluguel que poderia ser cobrado em tais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

Ao final do ano o portfólio apresentou taxas de vacância financeira e física de 8,6% e 4,1%, respectivamente. Excluídas as Torres D&E do Complexo JK, as taxas de vacância financeira e física seriam de 3,9% e 2,6%, respectivamente.

Evolução da Vacância



Vacância Financeira por Segmento

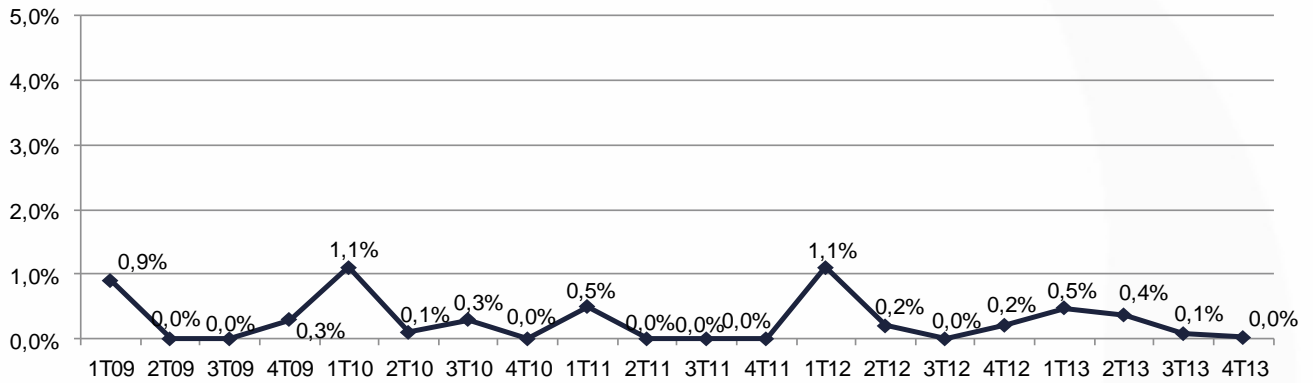


Vacância por Imóvel

Imóvel	Tipo	4T13	
		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	1,0%	0,4%
Complexo JK - Torres D&E	Escritório	4,6%	1,4%
Cidade Jardim	Escritório	0,6%	0,2%
Paulista	Escritório	1,0%	0,3%
TNU	Escritório	0,14%	0,10%
Panamérica Park	Escritório	0,1%	0,1%
Raja Hills	Escritório	0,1%	0,1%
Brasília	Escritório	0,3%	0,2%
Total Escritório		8,4%	3,2%
BP Jandira	Industrial	0,1%	0,2%
BP Jundiá	Industrial	0,1%	0,4%
BBP Barão de Mauá-Brahms	Industrial	0,04%	0,1%
Cond.Ind.SJC	Industrial	0,0%	0,1%
Total Industrial		0,2%	0,8%
Total Portfólio		8,6%	4,1%

Inadimplência do Portfólio

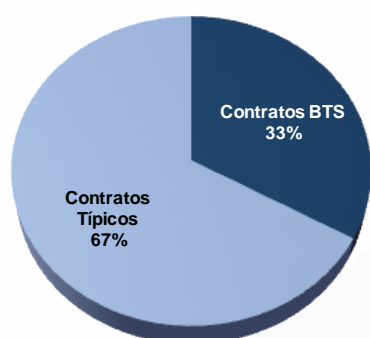
Desde sua fundação em 2006, a BR Properties vem registrando baixos níveis de inadimplência em seu portfólio, dada a excelente qualidade de crédito de sua base de locatários. No 4T13 a inadimplência foi de 0%.



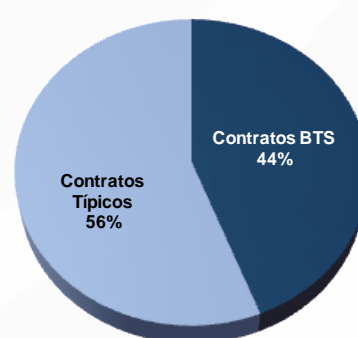
Propriedade	Tipo	Cidade	Estado	Data Aquisição	Nº de Imóveis	ABL Próprio (m²)	Vacância Física
Panamérica Park	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	4	18.667	7%
Gloria	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	17/07/07	1	8.436	0%
Alphaville	Escritório	Barueri	SP	31/07/07	1	9.292	0%
Bolsa RJ	Escritório AAA	Rio de Janeiro	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	32%
MV9	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	20/12/07	1	14.572	0%
Ed. Comercial Indaiatuba	Escritório	Indaiatuba	SP	20/12/07	1	11.335	0%
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	0%
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%
Ouidor 107	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	10/12/09	1	6.284	0%
TNU	Escritório	São Paulo	SP	18/03/10	1	27.931	7%
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	32%
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%
Chucri Zaidan	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/03/12	1	21.906	0%
Barra Funda	Escritório	São Paulo	SP	29/03/12	1	11.384	0%
Barra da Tijuca	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	23.210	0%
Brasília	Escritório	Brasília	DF	29/03/12	1	7.751	17%
Porto Alegre	Escritório	Porto Alegre	RS	29/03/12	1	4.421	0%
Ed. Ventura - Torre Leste	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	30/04/12	1	45.577	0%
Ed. Paulista	Escritório	São Paulo	SP	29/03/12	1	22.855	17%
Complexo JK - Torres D&E	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/03/12	2	34.583	81%
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					42	597.297	
BP Jundiá	Industrial	Jundiá	SP	31/07/07	1	53.343	15%
BP Itapeví	Industrial	Itapeví	SP	31/07/07	1	33.526	0%
Jandira I (Vetco)	Industrial	Barueri	SP	31/07/07	1	16.314	0%
Jandira II (Interfile)	Industrial	Barueri	SP	31/07/07	1	17.990	21%
Galpão Ind. Paraná (Coveright)	Industrial	São José dos Pinhais	PR	20/12/07	1	7.748	0%
Galpão Ind. Araucária (Interbox)	Industrial	Araucária	PR	31/01/08	1	6.462	0%
Cond. Ind. São José dos Campos	Industrial	São José dos Campos	SP	18/02/08	1	73.382	4%
Galpão Itapeví (Trisoft)	Industrial	Itapeví	SP	08/05/08	1	15.500	0%
CD Castelo	Industrial	Itapeví	SP	02/10/09	1	73.681	0%
DP Louveira I	Industrial	Louveira	SP	30/12/09	1	138.095	0%
DP Louveira II	Industrial	Louveira	SP	30/12/09	1	6.503	0%
DP Araucária	Industrial	Araucária	PR	22/01/10	1	42.697	0%
BBP - CEA - Cristal	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	1	6.453	0%
BBP - Barão de Mauá - Beethoven	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	1	3.919	0%
BBP - Barão de Mauá - Brahms	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	1	6.317	33%
BBP - Barão de Mauá - Fernando Pessoa	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	1	28.026	0%
BBP - Barão de Mauá - Mozart	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	1	14.467	0%
DP Louveira 3 e 4	Industrial	Louveira	SP	20/04/10	2	49.684	0%
DP Louveira 5 e 6	Industrial	Louveira	SP	20/04/10	2	56.622	0%
DP Louveira 8 e 9	Industrial	Louveira	SP	17/06/10	2	88.643	0%
BBP - CEA - Topázio	Industrial	Atibaia	SP	17/12/10	1	12.923	0%
Galpão Suape I	Industrial	Ipojuca	PE	29/03/12	1	36.239	0%
Galpão Palmares	Industrial	Ipojuca	PE	29/03/12	1	29.864	0%
Galpão Suape II	Industrial	Cabo de Sto Agostinho	PE	29/03/12	1	5.710	0%
Galpão Vinhedo	Industrial	Vinhedo	SP	29/03/12	1	112.501	0%
Galpão SBC	Industrial	São Bernardo do Campo	SP	29/03/12	1	47.353	0%
Galpão Pirituba	Industrial	Pirituba	SP	29/03/12	1	12.340	0%
Galpão DF	Industrial	Brasília	DF	29/03/12	1	38.947	0%
Galpão Duque de Caxias	Industrial	Duque de Caxias	RJ	29/03/12	1	46.424	0%
Galpão Resende	Industrial	Resende	RJ	29/03/12	1	23.867	0%
Galpão Queimados	Industrial	Queimados	RJ	29/03/12	1	24.112	0%
CD Anhanguera	Industrial	Jundiá	SP	23/11/12	1	45.242	0%
Gaia Terra - Andiroba - Fase 1	Industrial	Jarinu	SP	18/10/11	1	23.015	0%
DP Louveira 7	Industrial	Louveira	SP	20/04/10	1	30.122	0%
Sub-total Industrial					37	1.228.033	
Portfólio C&A	Varejo	Diversos	n/a	29/12/10	28	98.714	0%
Varejo Barra da Tijuca	Varejo	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	8.245	0%
Varejo Marginal Tietê	Varejo	São Paulo	SP	29/03/12	1	7.095	0%
Sub-total Varejo					30	114.054	
Panamérica Green Park - Fase 1	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	1	5.185	100%
Gaia Terra - Araucária - Fase 2	Industrial	Atibaia	SP	18/10/11	1	14.388	100%
Varejo Petrobrás	Varejo	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	2.881	100%
Complexo JK - Bloco B	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/03/12	1	29.539	100%
Souza Aranha	Escritório	São Paulo	SP	31/01/08	1	2.019	100%
Sub-total Desenvolvimentos					5	54.012	
Gaia Terra - Castanheira - Fase 3	Industrial	Atibaia	SP	18/10/11	1	14.388	n/a
Panamérica Green Park - Fase 2	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	1	4.659	n/a
Panamérica Green Park - Fase 3	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	1	4.659	n/a
Tech Park SJC	Industrial	São José dos Campos	SP	18/02/08	1	125.000	n/a
Ed. CES II	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	22.000	n/a
Ed. Bayview	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	21.989	n/a
Sub-total Terrenos					6	192.695	
Total					120	2.186.090	

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
Jandira I (Vetco)	Barueri	Barueri	16.314
Galpão Ind. Paraná (Coveright)	São José dos Pinhais	n/a	7.748
CD Castelo	Itapevi	Barueri	73.681
DP Louveira I	Louveira	Grande Campinas	138.095
DP Araucária	Araucaria	n/a	42.697
BBP - Barão de Mauá - Fernando Pessoa	Atibaia	Atibaia	28.026
DP Louveira 5 e 6	Louveira	Grande Campinas	56.622
Galpão Suape II	Cabo de Sto Agostinho	n/a	5.710
Galpão Vinhedo	Vinhedo	Grande Campinas	112.501
Galpão SBC	São Bernado do Campo	ABCD	47.353
Galpão Pirituba	Pirituba	São Paulo	12.340
Galpão DF	Brasília	n/a	38.947
Galpão Duque de Caxias	Duque de Caxias	n/a	46.424
Galpão Resende	Resende	n/a	23.867
Galpão Queimados	Queimados	n/a	24.112
Sub-total Industrial			674.439
Varejo Barra da Tijuca	Rio de Janeiro	Barra da Tijuca	8.245
Varejo Marginal Tietê	São Paulo	Marginal	7.095
Sub-total Varejo			15.340
Total Existente			854.806

Composição dos Contratos de Locação (% Receita)



Composição dos Contratos de Locação (% ABL)



Escritórios

Escritórios - Tipo AAA	São Paulo	Região (CBRE)	ABL Próprio (m ²)	Aluguel/ m ² 4T13
Ed. Santa Catarina	São Paulo	Paulista	4.257	-
Chucrí Zaidan	São Paulo	Marginal	21.906	-
WTNU - Torre III	São Paulo	Marginal	14.868	-
Cidade Jardim	São Paulo	Jardins	6.792	-
Complexo JK - Bloco D&E	São Paulo	Jardins	34.583	-
Aluguel Médio / m ² / mês				R\$ 132,22

Escritórios - Tipo AAA	Rio de Janeiro	Região (CBRE)	ABL Próprio (m ²)	Aluguel/ m ² 4T13
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\$ 137,21

Escritórios - Tipo A e B	São Paulo	Região (CBRE)	ABL Próprio (m ²)	Aluguel/ m ² 4T13
Panamérica Park	São Paulo	Marginal	18.667	-
Alphaville	Barueri	Alphaville	9.292	-
Celebration	São Paulo	Jardins	5.590	-
São Pedro	São Paulo	Outros	3.575	-
Henrique Schaumann	São Paulo	Jardins	14.125	-
Santo Antônio	São Paulo	Outros	5.017	-
São José	São Paulo	Outros	5.080	-
Souza Aranha	São Paulo	Outros	2.329	-
Alexandre Dumas	São Paulo	Outros	6.889	-
TNU	São Paulo	Marginal	27.931	-
Alphaville - Araguaia	Barueri	Alphaville	8.084	-
Call Center Conexão	São Paulo	Centro	1.448	-
Barra Funda	São Paulo	Outros	11.384	-
Ed. Paulista	São Paulo	Paulista	22.855	-
CBOP - Ed. Jacarandá	Barueri	Alphaville	31.954	-
Aluguel Médio / m ² / mês				R\$ 72,21

Escritórios - Tipo A e B	Rio de Janeiro	Região (CBRE)	ABL Próprio (m ²)	Aluguel/ m ² 4T13
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\$ 74,98

* Apenas 2.145 m² do Ed. Vargas geram receita. O restante encontra-se em retrofit

Escritórios - Tipo A e B	Outros	Região (CBRE)	ABL Próprio (m ²)	Aluguel/ m ² 4T13
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\$ 54,71

Industrial e Varejo

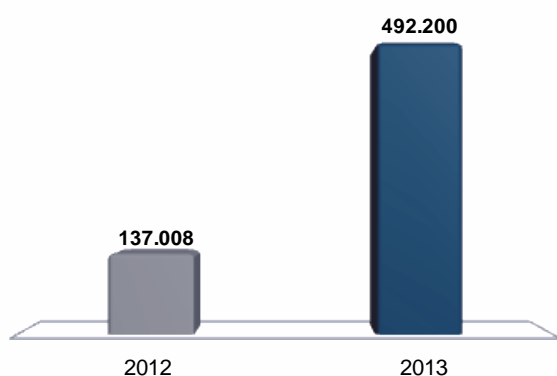
Industrial	Todos	Região (CBRE)	ABL Próprio (m ²)	Aluguel/ m ² 4T13
BP Jundiaí	Jundiaí	Jundiaí	53.343	-
BP Itapeví	Itapeví	Barueri	33.526	-
Jandira I (Vetco)	Barueri	Barueri	16.314	-
Jandira II (Interfile)	Barueri	Barueri	17.990	-
Galpão Ind. Paraná (Coveright)	São José dos Pinhais	n/a	7.748	-
Galpão Ind. Araucária (Interbox)	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	-
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 Bernado do Campo	ABCD	47.353	-
Galpão Pirituba	Pirituba	São Paulo	12.340	-
Galpão DF	Brasília	n/a	38.947	-
Galpão Duque de Caxias	Duque de Caxias	n/a	46.424	-
Galpão Resende	Resende	n/a	23.867	-
Galpão Queimados	Queimados	n/a	24.112	-
CD Anhanguera	Jundiaí	Jundiaí	45.242	-
Gaia Terra - Fase I - Galpão Andiroba	Jarinu	Atibaia	23.015	-
DP Louveira 7	Louveira	Grande Campinas	30.122	-
Aluguel Médio / m ² / mês				R\$ 20,44

Varejo	Todos	Região (CBRE)	ABL Próprio (m ²)	Aluguel/ m ² 4T13
Portfolio 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\$ 39,04

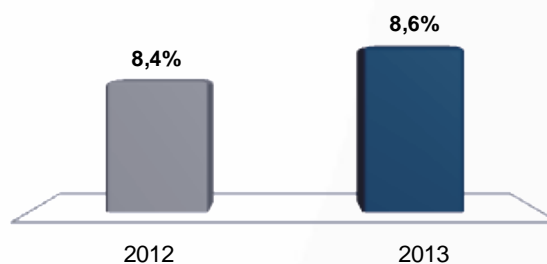
A Companhia tem como estratégia manter uma reciclagem constante do portfólio, vendendo imóveis que já tenham alcançado sua maturidade e todo o seu potencial de criação de valor através de novas locações, revisionais de contratos cujos aluguéis estejam defasados em relação aos praticados no mercado, *retrofit*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

A Companhia concluiu 5 vendas ao longo do ano, que totalizaram R\$492,2 milhões a um cap rate médio de 8,6%. A perda de receita de aluguel no ano com as vendas foi de R\$13,2 milhões.

Valor Total de Venda (R\$ mil)



Cap Rate Médio de Venda (%)



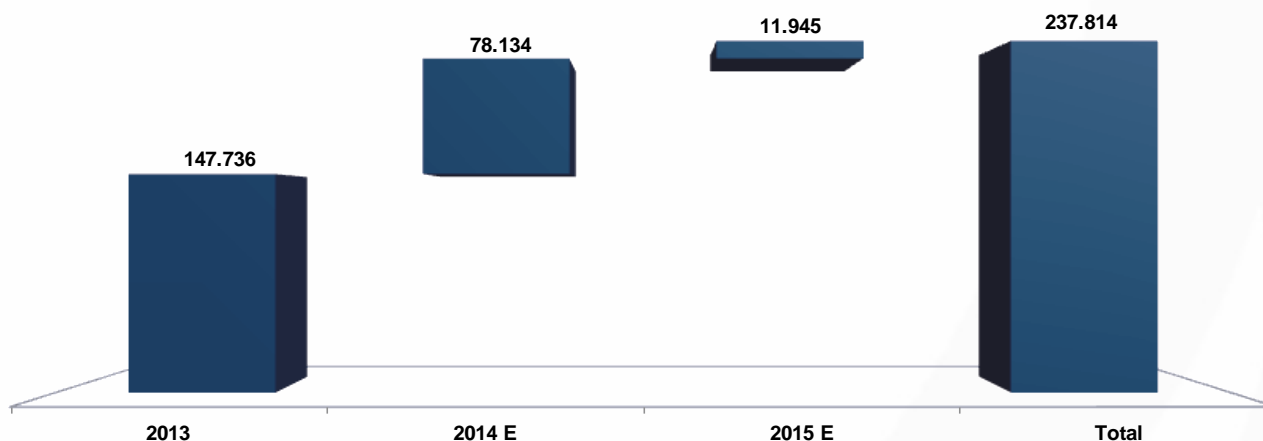
Na tabela abaixo, informamos a receita perdida com os imóveis vendidos no decorrer de 2013.

Propriedades Vendidas	Tipo	Data de Venda	Valor de Venda (R\$ mil)	Cap Rate da Venda	Receita Perdida 2013 (R\$ mil)
Paulista Park (2 Conjuntos)	Escritório	abr-13	4.000	8,6%	258
Cetenco Plaza (2 Conjuntos)	Escritório	mai-13	6.100	7,9%	283
Plaza Centenário	Escritório	ago-13	13.700	9,6%	471
Pateo Bandeirantes	Escritório	set-13	442.000	8,4%	11.485
Galpão Sorocaba	Industrial	set-13	26.400	10,2%	740
TOTAL			R\$ 492.200	8,6%	R\$ 13.237

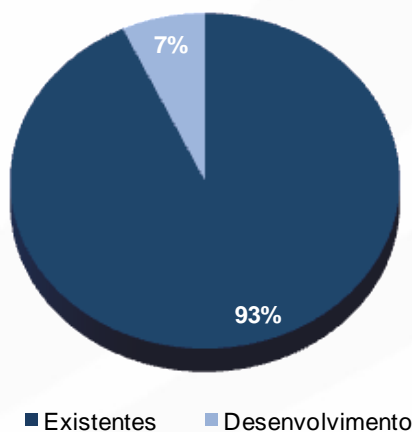
A BR Properties investiu R\$147,7 milhões em seus projetos de desenvolvimento em 2013 e pretende investir adicionalmente R\$90,1 milhões nos próximos 2 anos.

Projetos	Segmento	Tipo	Cidade / Estado	Região (CBRE)	ABL Próprio (m²)	Aluguel Estimado (R\$/m²)	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\$ 33	100%	Entregue
DP Louveira 7	Industrial	Desenvolvimento	Louveira / SP	Grande Campinas	30.122	R\$19 - R\$24	R\$ 64	98%	Entregue
Panamérica Green Park - Fase 1	Escritório A	Desenvolvimento	São Paulo / SP	Marginal	5.185	R\$50 - R\$60	R\$ 34	97%	1T14
Ed. Vargas	Escritório A	Retrofit	Rio de Janeiro / RJ	Centro	14.809	R\$70 - R\$90	R\$ 31	49%	3T14
Complexo JK - Torre B	Escritório AAA	Desenvolvimento	São Paulo / SP	Marginal	29.539	R\$135 - R\$150	R\$ 127	66%	3T14
Gaia Terra - Araucária - Fase 2	Industrial	Desenvolvimento	Atibaia / SP	Grande Campinas	14.388	R\$18 - R\$23	R\$ 22	20%	2T15
Souza Aranha	Escritório A	Desenvolvimento	São Paulo / SP	Marginal	2.019	R\$65 - R\$85	R\$ 11	1%	1T17
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 Desenvolvimentos/Retrofit (R\$ mil)



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



Condomínio Panamérica Green Park

As obras de construção do primeiro bloco do complexo de escritórios Panamérica Green Park foram finalizadas ao final do 3T13 e o Certificado de Habite-se foi obtido em Dezembro de 2013. O empreendimento atualmente aguarda a averbação de construção para o início das operações.



Ed. Vargas

Localizado na Avenida Presidente Vargas, uma das regiões comerciais mais tradicionais da cidade do Rio de Janeiro, e atendida por uma completa infraestrutura de transportes, o Edifício Vargas abrange uma área bruta locável de 14.809 m² e encontra-se atualmente em *retrofit*. Sua entrega está prevista para o 3T14.



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 e sua entrega está prevista para o 1T17.

Gaia Terra - Araucária

O Gaia Terra - Araucária é um parque logístico localizado na Rodovia Dom Pedro, um dos principais polos 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. Foi concluída recentemente a fase de terraplanagem e em breve serão iniciadas as obras de infraestrutura. A conclusão do projeto está prevista para o 2T15.



Complexo JK - Bloco B

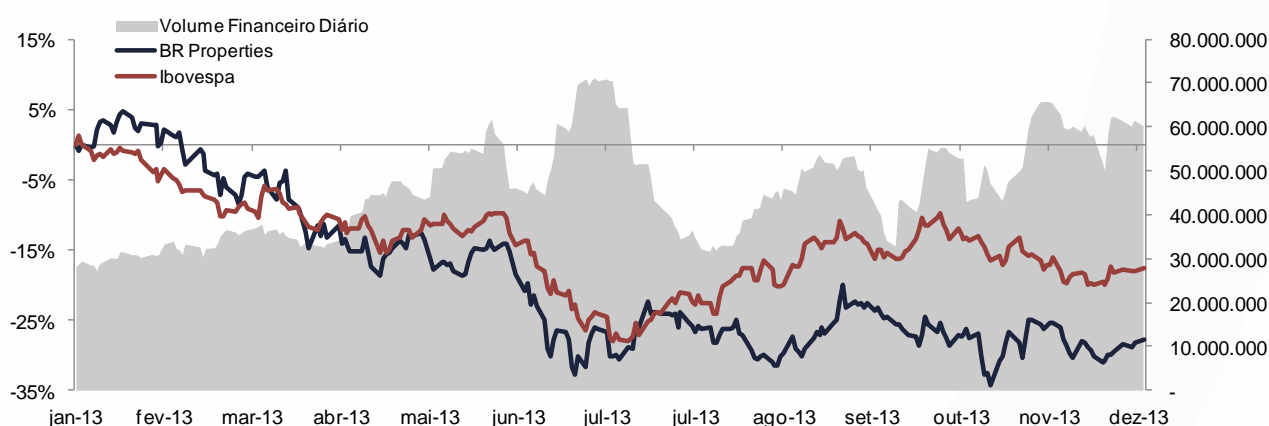
O Complexo JK – Bloco B é um projeto de escritório “Triple A” de 30 mil m². As obras foram iniciadas no 3T12 e encontram-se em estágio de finalização da estrutura, alvenarias e instalações. Sua entrega está prevista para o 3T14. O imóvel está localizado na Marginal Pinheiros, junto a Avenida Juscelino Kubitschek, uma das mais valorizadas regiões comerciais da cidade de São Paulo.



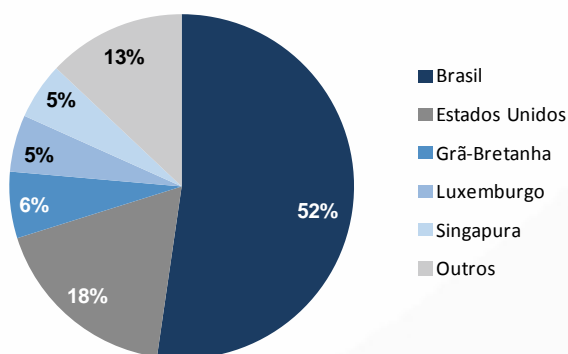
A BR Properties tem suas ações ordinárias negociadas no Novo Mercado da BM&F Bovespa, sob o código BRPR3. Além disso, a empresa possui um programa de ADR nível 1, permitindo a negociação das ações no mercado secundário ou de balcão (OTC) nos Estados Unidos, sob o código BRPPY.

Performance da Ação (BRPR3)	4T13	4T12	var %	2013	2012	var %
Número total de ações	312.653.445	311.612.894	0%	312.653.445	311.612.894	0%
Free Float (%)	99%	99%	0%	99%	99%	0%
Preço da ação (média do período)	18,63	25,79	-28%	20,80	23,27	-11%
Preço da ação (final do período)	18,60	25,50	-27%	18,60	25,50	-27%
Market Cap final do período (R\$ milhões)	5.815	7.946	-27%	5.815	7.946	-27%
Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)	56,09	32,38	73%	46,67	29,04	61%
Volume de ações médio diário	3.020.156	1.254.317	141%	2.329.181	1.241.830	88%
Número de negociações médio diário	7.350	4.621	59%	6.694	3.834	75%

Desempenho BRPR3 – 2013



Distribuição da Base Acionária



Índices	Peso BRPR
Ibovespa	0,78%
MSCI Brazil	0,48%
IBrX-50	0,68%
IBrX	0,58%
IBrA	0,55%
IVBX-2	1,61%
SMLL	4,74%
IMOB	14,57%
IGC	0,88%
IGCT	0,69%
IGC-NM	1,35%
ITAG	0,82%

DRE	4T13	4T12	var %	2013	2012	var %
Receita Bruta	240.480	215.709	11%	993.499	677.945	47%
Receita de Locação	240.612	212.980	13%	953.013	667.848	43%
Escritórios	157.209	159.736	-2%	618.880	439.491	41%
Industrial	69.924	40.539	72%	280.560	174.528	61%
Varejo	13.478	12.705	6%	53.573	53.829	0%
Receita de Serviços	3.081	2.371	30%	9.475	7.845	21%
Linearização da Receita	(3.212)	358	-998%	31.010	2.253	1277%
Deduções da Receita Bruta	(17.527)	(15.043)	17%	(69.829)	(47.121)	48%
Impostos (PIS/Cofins e ISS)	(17.358)	(14.874)	17%	(68.344)	(46.386)	47%
Abatimentos	(169)	(169)	0%	(1.486)	(735)	102%
Receita Líquida	222.953	200.666	11%	923.670	630.825	46%
Custo de Bens	-	-	n/a	-	-	n/a
Lucro Bruto	222.953	200.666	11%	923.670	630.825	46%
Despesas Gerais e Administrativas	(35.309)	(33.929)	4%	(89.693)	(94.012)	-5%
Despesas Operacionais	(10.937)	(15.264)	-28%	(34.640)	(52.926)	-35%
Despesas com Pessoal	(17.964)	(14.687)	22%	(31.143)	(25.738)	21%
Honorários da Administração	(1.485)	(981)	51%	(6.843)	(4.534)	51%
Provisão de Stock Option	(387)	(716)	-46%	(1.822)	(3.511)	-48%
Despesas de Vacância	(4.537)	(2.280)	99%	(15.246)	(7.303)	109%
Resultado Financeiro Líquido	(163.437)	(60.002)	172%	(614.004)	(364.311)	69%
Receitas Financeiras	28.619	85.373	-66%	146.740	202.204	-27%
Despesas Financeiras	(192.056)	(145.375)	32%	(760.744)	(566.515)	34%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	220	172	28%	(23.442)	1.070	-2291%
Ganho/(Perda) na Venda de Propriedade para Investimento	(205.366)	298	-69042%	(203.664)	(6.071)	3255%
Ganho/(Perda) com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(28.872)	115.161	-125%	104.397	1.824.964	-94%
Resultado antes de Tributação	(209.811)	222.366	-194%	97.263	1.992.466	-95%
Provisão para IR e CSLL	712	11.692	-94%	(50.109)	(22.702)	121%
Impostos Diferidos	52.627	(27.265)	-293%	23.158	(690.414)	-103%
Lucro/ Prejuízo do Período Antes de PNC	(156.472)	206.793	-176%	70.312	1.279.349	-95%
Participação de Não Controladores	7.340	(34.729)	-121%	10.851	(62.949)	-117%
Lucro Líquido do Exercício	(149.132)	172.064	-187%	81.163	1.216.400	-93%

Composição do EBITDA	4T13	4T12	var %	2013	2012	var %
Lucro/ Prejuízo do Período Antes de Part. Não Control.	(156.472)	206.793	-176%	70.312	1.279.349	-95%
(+) Impostos Diferidos	(52.627)	27.265	-293%	(23.158)	690.414	-103%
(+) Provisão para IR e CSLL	(712)	(11.692)	-94%	50.109	22.702	121%
(-) Participações dos não controladores	7.340	(34.729)	-121%	10.851	(62.949)	-117%
(+) Depreciação	104	69	50%	378	279	35%
(+) Resultado Financeiro Líquido	163.437	60.002	172%	614.004	364.311	69%
EBITDA	(38.930)	247.708	-116%	722.496	2.294.106	-69%
Margem EBITDA	-17%	123%	-141 p.p.	78%	364%	-285 p.p.

Composição do EBITDA Ajustado	4T13	4T12	var %	2013	2012	var %
EBITDA	(38.930)	247.708	-116%	722.496	2.294.106	-69%
(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	28.872	(115.161)	-125%	(104.397)	(1.824.964)	-94%
(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	205.366	(298)	-69042%	203.664	6.071	3255%
(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	(220)	(172)	28%	23.442	(1.070)	-2291%
(+) Provisão de Stock Option	387	716	-46%	1.822	3.511	-48%
(+) Provisão de Bônus	15.673	11.577	35%	19.120	15.024	27%
EBITDA Ajustado	211.148	144.371	46%	866.147	492.679	76%
Margem EBITDA Ajustado	95%	72%	23 p.p.	94%	78%	16 p.p.

Composição do FFO Ajustado	4T13	4T12	var %	2013	2012	var %
Lucro Líquido do Exercício	(149.132)	172.064	-187%	81.163	1.216.400	-93%
(+) Impostos Diferidos	(52.627)	27.265	-293%	(23.158)	690.414	-103%
(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	-	1.597	-100%	16.453	4.649	254%
(+) PIS/Cofins sobre Vendas de Propriedades	-	-	n/a	17.125	1.239	1283%
(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	28.872	(115.161)	-125%	(104.397)	(1.824.964)	-94%
(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	205.366	(298)	-69042%	203.664	6.071	3255%
(+) Variação Cambial Passiva Não-Caixa	40.549	23.946	69%	159.322	122.769	30%
(-) Variação Cambial Ativa Não-Caixa	(7.934)	(20.429)	-61%	(72.537)	(74.624)	-3%
(+) Variações Não-Caixa de Instrumentos Derivativos	1.016	(52.169)	-102%	32.668	(52.169)	-163%
FFO Ajustado	66.111	36.815	80%	310.303	89.784	246%
Margem FFO Ajustado	30%	18%	11 p.p.	34%	14%	19 p.p.

ATIVO	31/12/2013	30/09/2013	var %
Ativo Circulante	1.420.812	1.403.140	1%
Caixa e Equivalentes de Caixa	950.864	839.730	13%
Contas a Receber	41.498	46.451	-11%
MTM de Instrumentos Derivativos	31.021	33.878	-8%
Linearização de aluguéis a receber	137.639	203.633	-32%
Imóveis Destinados a venda	279	279	0%
Despesas Antecipadas	17.524	16.524	6%
Impostos a Compensar / Recuperar	192.732	208.828	-8%
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	313	313	0%
Outros Valores a Receber	48.941	53.504	-9%
Ativo Não Circulante	14.042.410	14.378.290	-2%
Depósitos Judiciais	-	-	n/a
IR CS Diferido Ativo	4.672	4.592	2%
Imobilizado de uso	4.664	4.710	-1%
Propriedades para Investimento	13.423.101	13.759.034	-2%
Intangível	609.973	609.954	0%
Ativo Total	15.463.222	15.781.434	-2%

PASSIVO	31/12/2013	30/09/2013	var %
Passivo Circulante	1.170.385	612.444	91%
Empréstimos e Financiamentos	908.966	409.308	122%
Derivativos	-	-	n/a
Contas a Pagar	42.077	22.872	84%
Obrigações por aquisição de imóveis	9.791	9.706	1%
Impostos e Contribuições a Recolher	25.880	21.931	18%
IR e CS Correntes e Diferidos	7.876	80.168	-90%
Provisão para gratificação a empregados	15.095	3.942	283%
Obrigações Trabalhistas	5.742	3.115	84%
Dividendos a Pagar	0	0	n/a
Outros débitos e valores a pagar	154.956	61.402	152%
Passivo Não Circulante	6.581.672	6.982.449	-6%
IR e CS Correntes e Diferidos	1.925.192	2.010.166	-4%
Empréstimos e Financiamentos	4.638.664	4.950.385	-6%
Outros Passivos Não Circulantes	17.817	21.898	-19%
Patrimônio Líquido	7.711.165	8.186.537	-6%
Capital Social	2.346.987	2.346.987	0%
Capital Social a Integralizar	9.717	9.717	0%
(-) Gastos com Emissões	(47.288)	(47.288)	0%
Opções Outorgadas Reconhecidas	14.097	13.710	3%
Reserva de Capital	2.756.690	2.982.640	-8%
Reserva Legal	123.069	119.011	3%
Lucros do Exercício	-	230.296	-100%
Dividendos Adicionais Propostos	-	-	n/a
Lucros Acumulados	2.447.170	2.370.066	3%
Participação de Não Controladores	60.724	161.399	-62%
Passivo Total	15.463.222	15.781.434	-2%

Fluxo de Caixa - Consolidado	2013	2012
Caixa Líquido Atividades Operacionais	828.901	507.246
Caixa Gerado nas Operações	847.463	612.930
Resultado antes de Tributação	97.262	1.992.465
Depreciação e Amortização	11.705	13.425
Valor Justo das Propriedades para Investimento	99.267	(1.818.893)
Imposto de Renda Diferido	-	-
Linearização das Receitas de Aluguel	(31.010)	(2.253)
Juros e Variações Monetárias de Empréstimos	558.908	429.235
MTM Juros do Bônus Perpétuo	7.888	(643)
MTM do Swap	24.780	-
Participação de Não Controladores	(10.851)	-
Variação Cambial Líquida	86.785	48.305
Perdas (ganhos) com Instrumentos Financeiros Derivativos	(22.047)	(65.199)
Plano de Opção de Compra de Ações	1.822	3.511
Outros	22.953	12.977
Variações nos Ativos e Passivos	(18.562)	(105.684)
Contas a Receber de Clientes	(3.056)	(26.010)
Impostos a Recuperar	(130.769)	(108.843)
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	-	12.295
Imóveis disponíveis à venda	-	34.000
Outros ativos	10.946	24.406
Contas a Pagar	29.601	(45.994)
Obrigações por Aquisição de Imóveis	-	(3.250)
Impostos e Contribuições	(22.484)	-
Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	(12.639)	(10.305)
Outros passivos	109.838	18.017
Caixa Líquido Atividades de Investimento	281.338	(1.062.128)
Recebimento na Venda de Propriedades para Investimentos	488.193	129.723
Aquisição de Imobilizado	(298)	(4.948)
Baixa de Imobilizado	-	-
Aquisição de Propriedades para Investimentos	(229.880)	(1.261.797)
Caixa Líquido Adquirido de Investida Incorporada	-	67.609
Recebimento de Ganhos com Instrumentos Financeiros	23.324	8.443
Pagamento de Perdas com Instrumentos Financeiros	-	(1.158)
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	(734.998)	98.154
Aumento de Capital Social	9.717	16.978
Ganho e Perda na Venda de Ações	-	(1.615)
Gastos com Emissões de Ações	-	-
Dividendos Pagos	(160.000)	(60.000)
Tomada de Empréstimos e Financiamentos	1.112.837	1.949.142
Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	(1.471.602)	(1.806.351)
Recuperação de Ações	(225.950)	-
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	375.241	(456.728)
Disponibilidades		
No início do exercício	575.623	1.032.350
No final do exercício	950.864	575.623