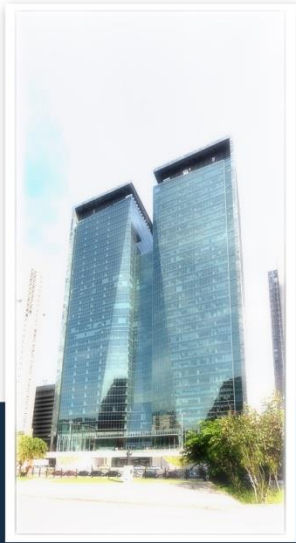


# BRProperties



## Divulgação de Resultados 2T14

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

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

#### Inglês

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

Destaques do 2T14 .....	3
Eventos Subsequentes e Tabela de Destaques .....	4
Indicadores Financeiros.....	5
Receita Bruta .....	5
Receita Líquida .....	5
Depreciação.....	6
Despesas Gerais e Administrativas.....	6
Despesas de Vacância.....	7
EBITDA Ajustado e EBITDA.....	7
Resultado Financeiro Líquido.....	9
Outras Receitas / (Despesas) Operacionais.....	9
Lucro Líquido .....	9
FFO Ajustado.....	10
Endividamento e Disponibilidades.....	11
Tabela de Empréstimos .....	13
Indicadores Operacionais .....	14
Administração de Propriedades .....	14
Locações.....	15
Vacância do Portfólio .....	17
Inadimplência.....	18
Portfólio.....	19
Portfólio <i>Build-to-Suit</i> .....	20
Reciclagem do Portfólio.....	21
Projetos em Desenvolvimento .....	22
Mercado de Capitais.....	25
Demonstrações de Resultado do Exercício .....	26
Balanço Patrimonial.....	27
Fluxo de Caixa.....	28

## Vacância financeira de escritórios cai pelo 4º trimestre consecutivo e margem FFO sobe 4 p.p. em relação ao trimestre anterior

**São Paulo, 4 de agosto de 2014** – A BR Properties S.A. (Bovespa: BRPR3), uma das maiores companhias de investimento em imóveis comerciais do Brasil, anuncia hoje seus resultados referentes ao 2T14. Atualmente, a BR Properties possui 92 imóveis comerciais que totalizam 1.322 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável (ABL), dos quais 4 são projetos de desenvolvimento e 5 são terrenos que correspondem a 244 mil m<sup>2</sup> de ABL. A Companhia também administra propriedades de seu portfólio através da subsidiária BRPR A. As informações financeiras e operacionais a seguir são apresentadas em R\$, exceto onde indicado, e seguem as normas emanadas da Lei das S/A e da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

### DESTAQUES DO 2T14

- A Companhia registrou no 2T14 uma receita líquida de R\$223,4 milhões, uma redução de 6% comparado ao 2T13, quando a mesma totalizou R\$238,2 milhões. Tal redução é explicada pela perda de receita de aluguel resultante das vendas de propriedades ocorridas nos últimos 12 meses. É importante ressaltar que o aluguel médio por m<sup>2</sup> das mesmas propriedades cresceu 6,2% ao longo dos últimos 12 meses.
- O lucro líquido do trimestre totalizou R\$182,9 milhões, um aumento de 267% em relação ao 2T13.
- A Companhia apresentou um EBITDA ajustado de R\$205,6 milhões, com uma margem de 92%.
- O FFO ajustado totalizou R\$65,3 milhões, com uma margem 29%.
- Ao longo do período, a Companhia comercializou 14.665 m<sup>2</sup> de ABL em novas locações, representando um acréscimo de aproximadamente R\$ 1,1 milhão na receita mensal consolidada.
- Foi celebrado junto à AIG Seguros Brasil um contrato de locação envolvendo 5 andares da torre E do Complexo JK. A locação é celebrada pelo prazo de 64 meses e o locatário ocupará uma área de 6.038 m<sup>2</sup>.
- Adicionalmente, foi celebrado um contrato de locação com prazo de 120 meses junto à Indra Brasil, envolvendo 75% do ABL do empreendimento Panamérica Green Park I.
- Ao longo do trimestre as vacâncias financeira e física do portfólio de escritórios reduziram em 190 e 130 pontos base, respectivamente. Este é o 4º trimestre consecutivo em que a BR Properties registra uma melhora neste indicador.
- A Companhia finalizou a 1ª tranche da venda de seu portfólio industrial para a GLP pelo valor de R\$2.345,1 milhões – equivalente a 73,7% da transação. Os ativos remanescentes que representam R\$834,9 milhões serão transferidos posteriormente à GLP, observado o cumprimento de determinadas condições precedentes relativas aos ativos em questão. Maiores informações na página 21.
- A Companhia repactuou no trimestre R\$217,3 milhões em dívidas, reduzindo o custo médio da parcela em 69 pontos base.
- Nos mês de maio a Companhia distribuiu aos seus acionistas R\$160,0 milhões – R\$0,54 por ação – em dividendos ordinários, representando um *dividend yield* de 3,0%.
- Adicionalmente, após o recebimento do caixa referente à venda de seu portfólio industrial à GLP, a Companhia distribuiu em junho um dividendo extraordinário no valor R\$1.636,5 milhões – R\$5,50 por ação – representando um *dividend yield* de 29,2%.

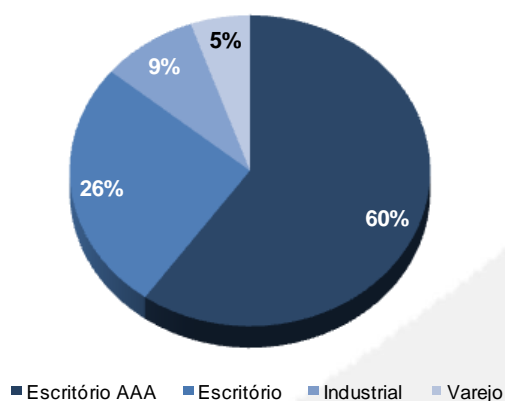
## Eventos Subsequentes

A Companhia celebrou em julho com Capital Brasileiro de Empreendimentos Imobiliários Ltda. um Instrumento de Compra e Venda de Cotas da totalidade de suas cotas detidas no FII Comercial Progressivo II pelo valor de R\$606,7 milhões. A efetivação da compra e venda de referidos ativos imobiliários conforme prevista no Contrato está sujeita, entre outras condições, à aprovação das autoridades concorrenciais. Maiores informações na página 21.

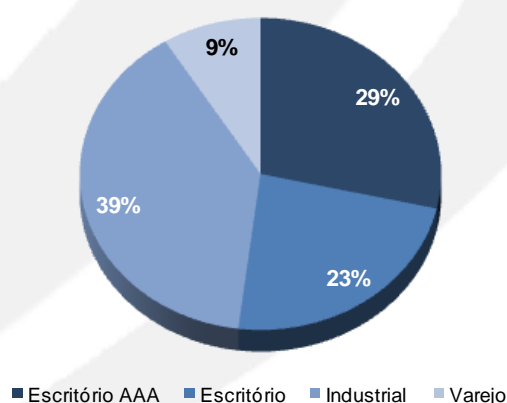
## Tabela de Destaques

Destaques Financeiros	2T14	2T13	var %	6M14	6M13	var %
Receita Líquida	223.361	238.214	-6%	456.220	464.141	-2%
Despesas Gerais e Administrativas	18.597	18.727	-1%	44.489	34.374	29%
EBITDA Ajustado	205.639	221.849	-7%	414.907	439.934	-6%
Margem EBITDA Ajustado	92%	93%	-1 p.p.	91%	95%	-4 p.p.
Lucro Líquido	182.892	49.847	267%	242.359	140.740	72%
FFO Ajustado	65.289	83.799	-22%	122.602	172.604	-29%
Margem FFO Ajustado	29%	35%	-6 p.p.	27%	37%	-10 p.p.
Destaques Operacionais	2T14	2T13	var %	6M14	6M13	var %
ABL Portfólio Atual (m²)	1.077.163	1.944.883	-45%	1.077.163	1.944.883	-45%
- Escritórios (m²)	601.880	618.121	-3%	601.880	618.121	-3%
- Industrial (m²)	361.229	1.212.708	-70%	361.229	1.212.708	-70%
- Varejo (m²)	114.054	114.054	0%	114.054	114.054	0%
ABL Imóveis em Desenvolvimento e Terrenos	244.465	276.829	-12%	244.465	276.829	-12%
- Escritórios (m²)	84.865	90.050	-6%	84.865	90.050	-6%
- Industrial (m²)	156.719	183.898	-15%	156.719	183.898	-15%
- Varejo (m²)	2.881	2.881	0%	2.881	2.881	0%
Escritórios - Vacância Financeira	9,6%	15,0%	-5 p.p.	9,6%	15,0%	-5 p.p.
Escritórios - Vacância Física	9,6%	12,6%	-3 p.p.	9,6%	12,6%	-3 p.p.
Industrial - Vacância Financeira	1,2%	1,9%	-1 p.p.	1,2%	1,9%	-1 p.p.
Industrial - Vacância Física	1,9%	2,4%	-1 p.p.	1,9%	2,4%	-1 p.p.

### Portfólio - Valor de Mercado



### Portfólio - ABL



## Receita Bruta

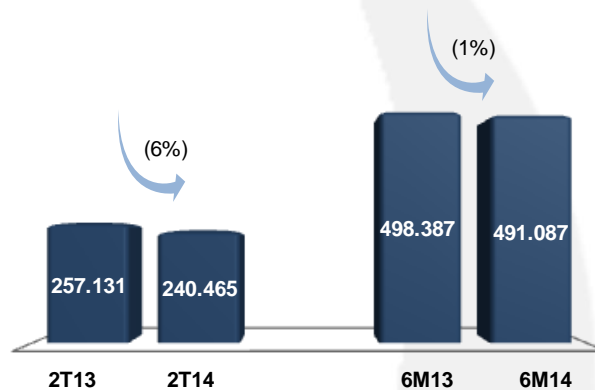
A receita bruta ao final do 2T14 totalizou R\$240,5 milhões, correspondendo a uma redução de 6% em relação ao 2T13, quando a receita bruta alcançou R\$257,1 milhões. Tal redução é explicada pela perda de receita de aluguel resultante das vendas de ativos ocorridas nos últimos 12 meses.

- 66%, ou R\$157,9 milhões, resultaram da receita de locação de escritórios;
- 26%, ou R\$62,1 milhões, resultaram da receita de locação de imóveis industriais;
- 6%, ou R\$13,9 milhões, resultaram da receita de locação de imóveis de varejo;
- 1%, ou R\$3,6 milhões, resultaram da receita de serviços;
- 1%, ou R\$2,9 milhões, resultaram da linearização da receita.

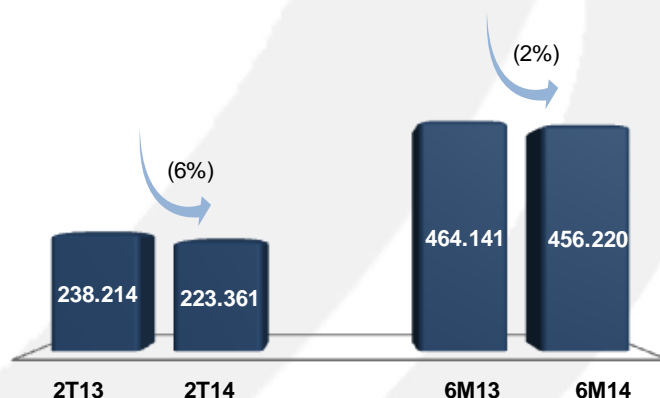
## Receita Líquida

A receita líquida foi de R\$223,4 milhões, que corresponde a uma redução de 6% em relação ao 2T13, quando a receita líquida totalizou R\$238,2 milhões.

### Evolução da Receita Bruta (R\$ mil)



### Evolução da Receita Líquida (R\$ mil)



## Depreciação

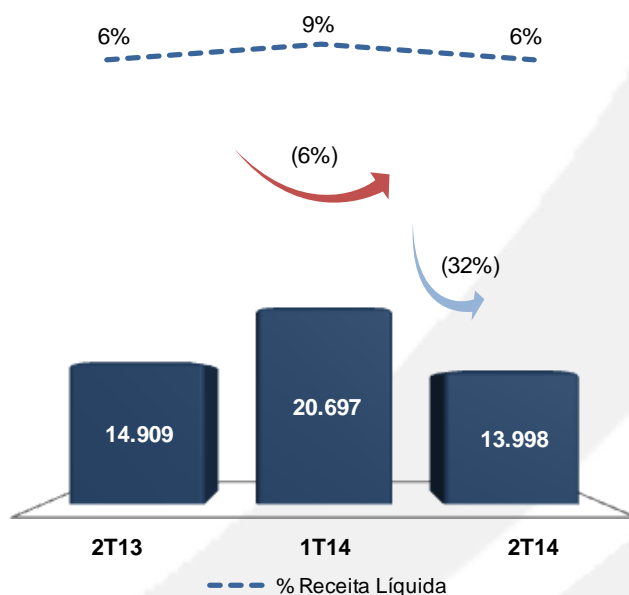
Atendendo aos pronunciamentos contábeis, no que diz respeito à atribuição de valor justo às propriedades para investimento, o custo de depreciação contábil dos imóveis do portfólio que transitava pela DRE, deixa de existir, sendo o ajuste feito única e exclusivamente através de reavaliação patrimonial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

## Despesas Gerais e Administrativas (ex-vacância e SOP)

As despesas gerais e administrativas, excluindo despesas com vacância e plano de opções, alcançaram o montante de R\$14,0 milhões, enquanto no 2T13 essas despesas totalizavam R\$14,9 milhões, uma redução de 6%.

As despesas gerais e administrativas ex-vacância e SOP representaram 6% da receita líquida no 2T14, o mesmo percentual registrado em igual período do ano anterior e 3 p.p. abaixo do valor registrado no trimestre passado. Esta melhora em relação ao 1T14 é explicada pela menor despesa com pessoal incorrida no trimestre.

### Evolução do G&A (R\$ mil)

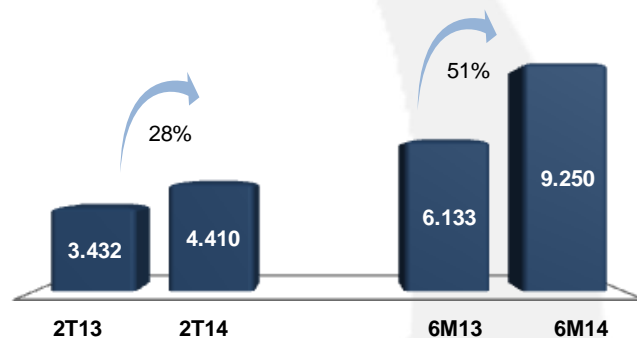


## Despesas de Vacância

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 2T14 foram registradas despesas de vacância no montante de R\$4,4 milhões, enquanto no 2T13 essas despesas foram de R\$3,4 milhões, o que resultou em um aumento de 28% no período. Este aumento é resultado principalmente da despesa de vacância referente às Torres JK e Ed. Manchete, ambos em processo de locação. Excluídas as propriedades mencionadas acima, as taxas de vacância financeira e física do portfólio seriam de 3,7% e 3,8%, respectivamente.

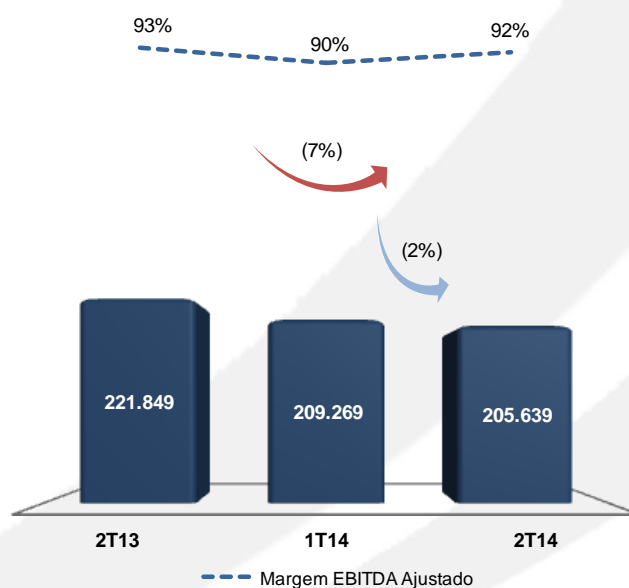
### Evolução das Despesas de Vacância (R\$ mil)



## EBITDA Ajustado e EBITDA

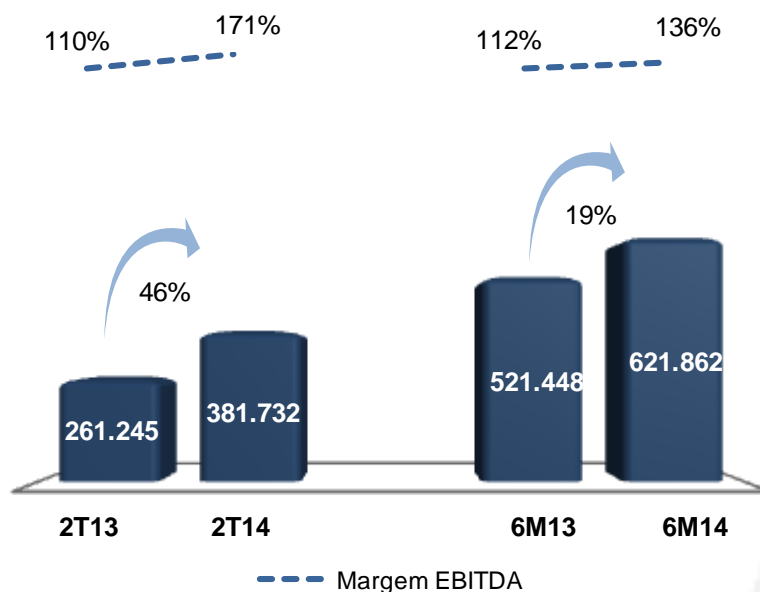
O EBITDA ajustado reduziu em 7%, passando de R\$221,8 milhões no 2T13 para R\$205,6 milhões no 2T14, com uma margem de 92%. A melhora na margem em relação ao 1T14 é explicada pela redução nas despesas operacionais e administrativas registradas no trimestre.

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



Utilizando a metodologia determinada pela Instrução nº 527/12 da CVM, o EBITDA do 2T14 registrou R\$381,7 milhões, com margem EBITDA de 171%.

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



## Composição do EBITDA e EBITDA Ajustado

Composição do EBITDA	2T14	2T13	var %	6M14	6M13	var %
<b>Lucro/ Prejuízo do Período Antes de Part. Não Control.</b>	<b>183.451</b>	<b>49.245</b>	<b>273%</b>	<b>242.125</b>	<b>134.144</b>	<b>80%</b>
(+) Impostos Diferidos	(66.162)	16.911	-491%	(18.221)	47.747	-138%
(+) Provisão para IR e CSLL	153.291	18.083	748%	165.229	21.695	662%
(-) Participações dos não controladores	(559)	603	-193%	234	6.596	-96%
(+) Depreciação	95	224	-58%	101	224	-55%
(+) Resultado Financeiro Líquido	111.617	176.179	-37%	232.394	311.041	-25%
<b>EBITDA</b>	<b>381.732</b>	<b>261.245</b>	<b>46%</b>	<b>621.862</b>	<b>521.448</b>	<b>19%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>171%</b>	<b>110%</b>	<b>61 p.p.</b>	<b>136%</b>	<b>112%</b>	<b>24 p.p.</b>

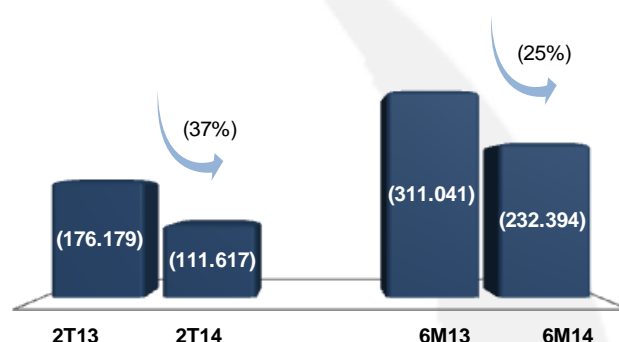
Composição do EBITDA Ajustado	2T14	2T13	var %	6M14	6M13	var %
<b>EBITDA</b>	<b>381.732</b>	<b>261.245</b>	<b>46%</b>	<b>621.862</b>	<b>521.448</b>	<b>19%</b>
(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(56.303)	(39.944)	41%	(92.542)	(88.820)	4%
(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	(377)	(2.250)	-83%	(377)	(2.250)	-83%
(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	(120.753)	1.263	-9661%	(116.877)	6.211	-1982%
(+) Provisão de Stock Option	190	387	-51%	544	1.048	-48%
(+) Provisão de Bônus	1.149	1.149	0%	2.298	2.298	0%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>205.639</b>	<b>221.849</b>	<b>-7%</b>	<b>414.907</b>	<b>439.934</b>	<b>-6%</b>
<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>92%</b>	<b>93%</b>	<b>-1 p.p.</b>	<b>91%</b>	<b>95%</b>	<b>-4 p.p.</b>

## Resultado Financeiro Líquido

No 2T14 as despesas financeiras líquidas totalizaram R\$111,6 milhões, o que corresponde a uma redução de 37% em relação ao 2T13, quando o resultado financeiro apresentou uma despesa financeira líquida de R\$176,2 milhões.

Excluindo os efeitos não caixa na contabilização do bônus perpétuo denominado em dólar e variações de instrumentos derivativos, a despesa financeira líquida do 2T14 totalizaria R\$129,7 milhões.

## Resultado Financeiro Líquido (R\$ mil)



Resultado Financeiro	2T14	2T13	var %	6M14	6M13	var %
<b>Receitas Financeiras</b>	<b>44.215</b>	<b>24.249</b>	<b>82%</b>	<b>119.172</b>	<b>59.138</b>	<b>102%</b>
Aplicações Financeiras	24.009	19.201	25%	49.425	33.612	47%
Variações Não-Caixa de Instrumentos Derivativos	1.568	-	n/a	3.457	-	n/a
Variação Cambial	18.343	3.543	418%	65.747	23.014	186%
Outros	296	1.506	-80%	543	2.512	-78%
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>(155.832)</b>	<b>(200.429)</b>	<b>-22%</b>	<b>(351.566)</b>	<b>(370.179)</b>	<b>-5%</b>
Juros e Encargos Sobre Empréstimos	(149.813)	(137.678)	9%	(310.606)	(271.270)	15%
Variações Não-Caixa de Instrumentos Derivativos	(918)	149	-715%	(12.103)	(24.070)	-50%
Variação Cambial	(935)	(62.107)	-98%	(25.187)	(73.310)	-66%
Outros	(4.166)	(794)	425%	(3.669)	(1.528)	140%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(111.617)</b>	<b>(176.179)</b>	<b>-37%</b>	<b>(232.394)</b>	<b>(311.041)</b>	<b>-25%</b>
(-) Ganhos Não-caixa na Variação Cambial	(18.343)	(3.543)	418%	(65.747)	(23.014)	186%
(+) Perdas Não-caixa na Variação Cambial	935	62.107	-98%	25.187	73.310	-66%
(-) Ganhos Não-caixa de Instrumentos Derivativos	(1.568)	-	n/a	(3.457)	-	n/a
(+) Perdas Não-caixa de Instrumentos Derivativos	918	(149)	-715%	12.103	24.070	-50%
<b>Resultado Financeiro Caixa</b>	<b>(129.675)</b>	<b>(117.765)</b>	<b>10%</b>	<b>(264.308)</b>	<b>(236.674)</b>	<b>12%</b>

## Outras Receitas / (Despesas) Operacionais

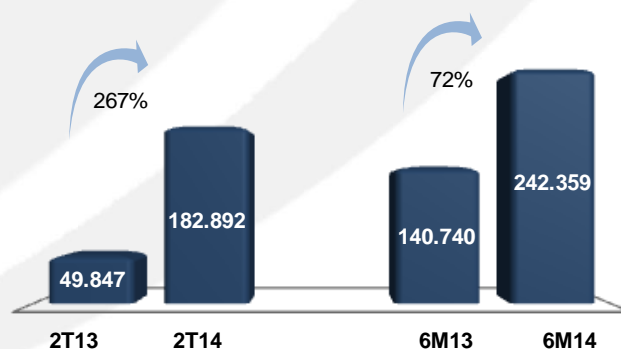
A rubrica de "Outras Receitas / (Despesas)" registrou no trimestre uma receita de R\$120,8 milhões, impactada majoritariamente pelos seguintes fatores relacionados à venda do portfólio industrial à GLP:

- Ganho na venda de cotas de SPEs no valor de R\$202,4 milhões.
- Baixa por realização no intangível (*goodwill*) no montante de R\$80,2 milhões.

## Lucro Líquido

Em decorrência dos fatores já descritos no relatório, o Lucro Líquido da Companhia totalizou R\$182,9 milhões no 2T14, um crescimento de 267% em relação ao mesmo período do ano passado, com uma margem líquida de 82%.

## Evolução do Lucro Líquido (R\$ mil)

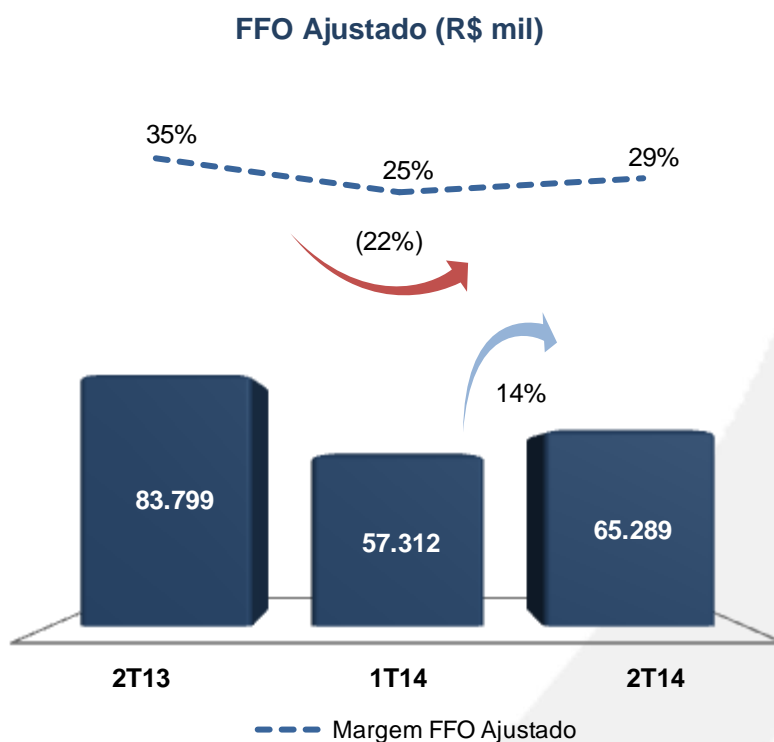


## FFO Ajustado

No 2T14 o FFO ajustado totalizou R\$65,3 milhões com margem de 29%, implicando uma redução de 22% em relação ao mesmo período do ano anterior e um aumento de 14% se comparado com o 1T14.

2T14 x 2T13: O decréscimo no FFO ajustado decorreu principalmente (i) da menor receita de locações em função das vendas de propriedades ocorridas nos últimos 12 meses e (ii) da maior despesa financeira líquida resultante do aumento na taxa de juros no país.

2T14 x 1T14: O crescimento no FFO ajustado e a melhora na margem FFO – apesar da menor receita de locações decorrente das vendas de propriedades do portfólio – resultaram principalmente da (I) diminuição significativa nas despesas operacionais e da (II) menor despesa financeira líquida resultante da desalavancagem financeira da Companhia e da repactuação de parte de sua dívida.



Composição do FFO Ajustado	2T14	2T13	var %	6M14	6M13	var %
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>182.892</b>	<b>49.847</b>	<b>267%</b>	<b>242.359</b>	<b>140.740</b>	<b>72%</b>
(+) Impostos Diferidos	(66.162)	16.911	-491%	(18.221)	47.747	-138%
(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	145.524	820	17637%	145.524	820	17637%
(+) PIS/Cofins sobre Vendas de Propriedades	-	-	n/a	-	-	n/a
(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(56.303)	(39.944)	41%	(92.542)	(88.820)	4%
(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	(377)	(2.250)	-83%	(377)	(2.250)	-83%
(+) Variação Cambial Passiva Não-Caixa	935	62.107	-98%	25.187	73.310	-66%
(-) Variação Cambial Ativa Não-Caixa	(18.343)	(3.543)	418%	(65.747)	(23.014)	186%
(+) Variações Não-Caixa de Instrumentos Derivativos	(650)	(149)	335%	8.647	24.070	-64%
(-) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Venda de Ativos)	(122.228)	-	n/a	(122.228)	-	n/a
<b>FFO Ajustado</b>	<b>65.289</b>	<b>83.799</b>	<b>-22%</b>	<b>122.602</b>	<b>172.604</b>	<b>-29%</b>
<b>Margem FFO Ajustado</b>	<b>29%</b>	<b>35%</b>	<b>-6 p.p.</b>	<b>27%</b>	<b>37%</b>	<b>-10 p.p.</b>

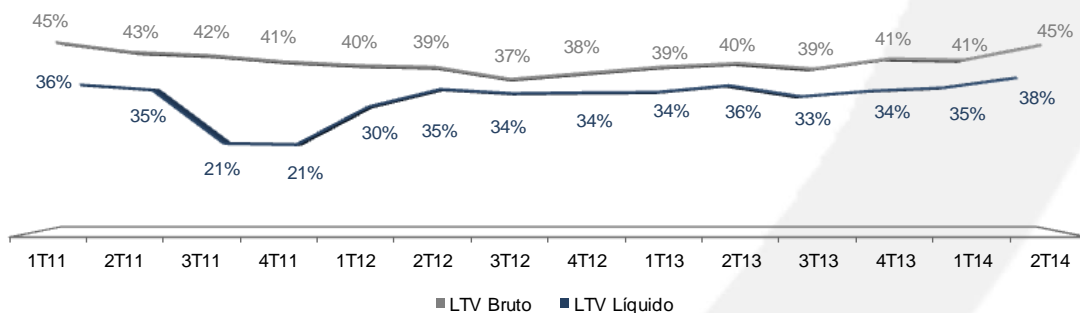
## Endividamento e Disponibilidades

### Empréstimos e Financiamentos

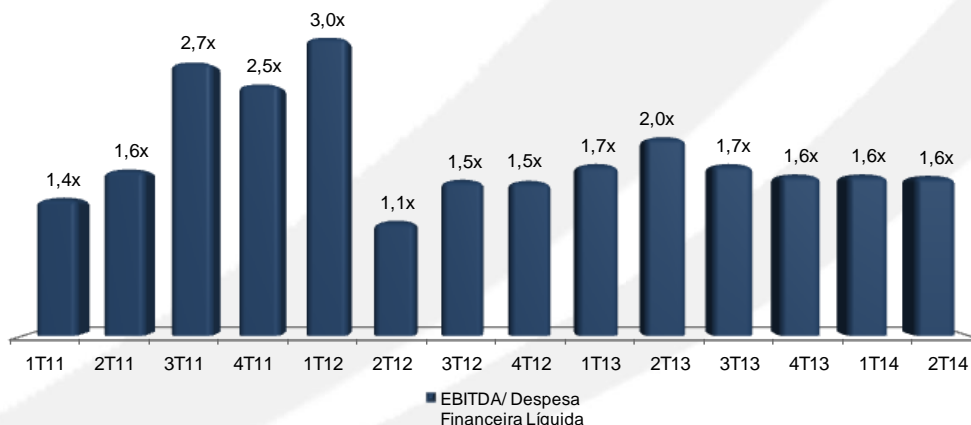
Endividamento	2T14	1T14	var %
<b>Empréstimos e Financiamentos de Curto Prazo</b>	<b>863.514</b>	<b>963.441</b>	<b>-10%</b>
Empréstimos e Financiamentos	779.717	868.994	-10%
Bônus Perpétuos	64.565	66.338	-3%
Derivativos	-	-	n/a
Obrigações por Aquisição de Propriedades para Investimento	19.233	28.109	-32%
<b>Empréstimos e Financiamentos de Longo Prazo</b>	<b>4.147.019</b>	<b>4.601.490</b>	<b>-10%</b>
Empréstimos e Financiamentos	3.568.825	4.007.597	-11%
Bônus Perpétuos	578.194	593.893	-3%
<b>Dívida Bruta</b>	<b>5.010.533</b>	<b>5.564.931</b>	<b>-10%</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	790.672	814.467	-3%
<b>Dívida Líquida</b>	<b>4.219.862</b>	<b>4.750.464</b>	<b>-11%</b>
Valor do Portfólio Imobiliário	11.247.509	13.537.531	-17%
Dívida Bruta / Valor Portfólio (Loan to Value)	45%	41%	3 p.p.
Dívida Líquida / Valor Portfólio (Loan to Value)	38%	35%	2 p.p.
EBITDA Ajustado / Despesa Financeira Líquida*	1,6x	1,6x	0%
Duration (anos)	4,2	4,0	5%
Dívida Quirografária / Dívida Total	40%	37%	3 p.p.

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

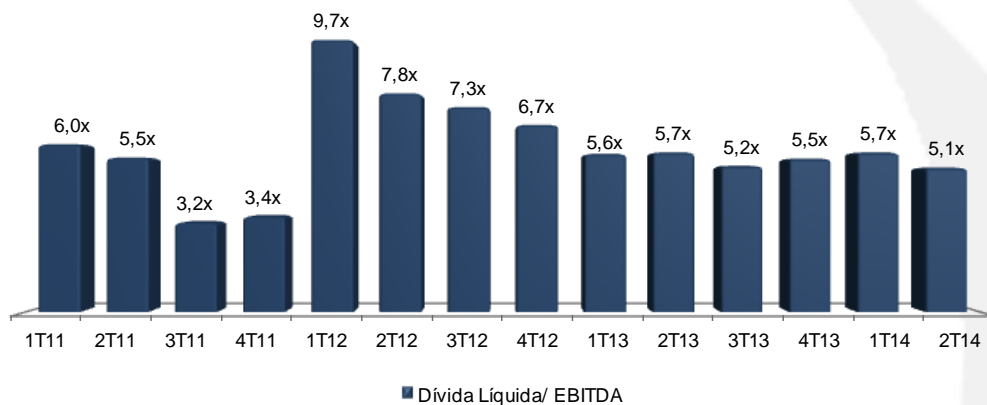
### LTV Bruto (Dívida Bruta / Valor do Portfólio) e LTV Líquido (Dívida Líquida / Valor do Portfólio)



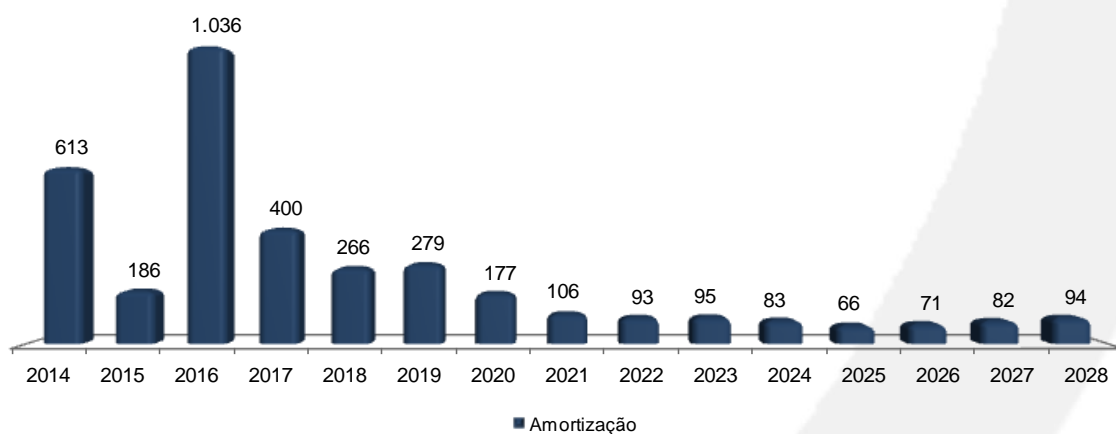
### Cobertura de Juros



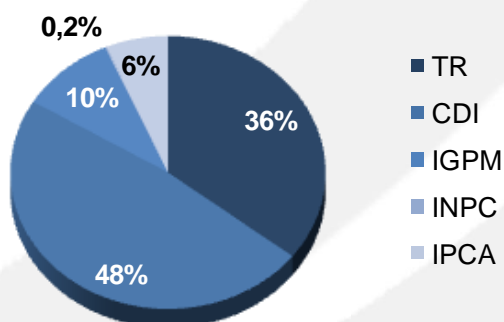
## Dívida Líquida / EBITDA Ajustado



## Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões)



## Índices de Reajuste da Dívida Total



## Tabela de Empréstimos

Empréstimos	Modalidade	Instituição	Índice	Cupom	Prazo	Vencimento	Saldo 2T14	Saldo 1T14
Icomap	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	8,84%	120 meses	16/04/17	7.033	7.503
BP Itapevi	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	19.282	20.163
Piraporinha	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	7.416	7.755
Jundiá	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	29.442	30.788
Alphaville	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	12.978	13.571
Panamérica Park	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	25/05/17	35.321	35.795
Plaza Centenário	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	25/05/17	3.488	3.653
Henrique Schumann	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	25.684	26.049
Bolsa RJ	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	6.764	7.185
Galpão Ind. Araucária	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	6.072	6.451
Glória	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/07/17	17.540	17.984
Joaquim Floriano	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	8.213	8.276
Paulista Park	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	1.929	1.935
Paulista Plaza	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	7.434	7.460
Isabela	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	2.126	2.143
Olympic	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	3.917	3.930
Midas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	2.679	2.699
Network	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	631	635
Number One	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	1.746	1.752
Celebration	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	15.811	15.933
Athenas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	12.155	12.279
Raja Hills	CCI	Brazilian Securities	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	9.704	9.942
Ed. Comercial Indaiatuba	CCI	Brazilian Securities	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	18.251	18.698
Sylvio Fraga	CCI	Brazilian Securities	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	11.642	11.928
MV9	CCI	Brazilian Securities	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	15.693	16.078
Galpão Industrial Paraná	CCI	Brazilian Securities	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	-	11.751
Jandira I & II	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	CDI	1,28%	120 meses	17/08/17	22.292	23.261
Ed. Vargas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	7.344	7.783
São Pedro	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	9.050	9.159
São José & Santo Antônio	CCI	Brazilian Mortgages	IGPM	6,00%	120 meses	17/01/18	22.389	22.811
Souza Aranha	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	155 meses	17/06/24	3.116	3.212
Cond. Ind. São José dos Campos	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	17.204	17.751
Cond. Ind. Itapevi	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	08/06/24	9.350	9.472
DP Louveira 1, 2	CCI	Brazilian Securities	TR	9,24%	116 meses	04/08/19	-	92.800
Galpão Ind. Sorocaba	CCI	CIBRASEC	TR	10,15%	156 meses	04/09/21	6.984	7.135
BBP	CCI	Brazilian Securities	TR	10,00%	144 meses	07/07/22	-	72.187
CD Castelo	CCI	CIBRASEC	TR	9,60%	99 meses	27/02/18	-	23.876
TNU	CCI	Brazilian Securities	TR	9,40%	144 meses	07/07/22	55.603	56.489
Alexandre Dumas	CCI	CIBRASEC	TR	9,60%	120 meses	05/03/20	11.505	11.856
DP Araucária	CCI	Brazilian Securities	TR	9,25%	120 meses	13/04/20	-	29.775
Ouvidor 107	CCI	CIBRASEC	TR	9,60%	120 meses	12/05/20	14.580	14.991
DP Louveira 3, 4	CCI	Brazilian Securities	TR	9,27%	120 meses	13/06/20	-	43.123
DP Louveira 5, 6	CCI	Brazilian Securities	TR	9,27%	120 meses	13/06/20	-	38.834
DP Louveira 8, 9	CCI	CIBRASEC	TR	9,60%	120 meses	12/09/20	-	71.722
Ed. Jacarandá	CCI	RB Capital	TR	9,29%	120 meses	16/12/20	90.190	92.597
Manchete	CCI	RB Capital	TR	9,29%	120 meses	16/12/20	155.761	159.889
Fil CP11	CCI	Brazilian Securities	TR	9,60%	120 meses	31/01/21	183.492	188.128
BR Properties (holding)	Bônus Perpétuo	Mercado de Capitais	CDI	113,65%	Perpétuo	Pré-pagável (out/15)	646.547	660.231
BRPR 40	CCI	RB Capital	IPCA	10,82%	125 meses	06/05/25	44.808	42.405
BRPR 41	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	11,68%	120 meses	30/11/14	-	2.090
BRPR 42	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,50%	120 meses	05/08/23	57.719	59.183
BRPR 44	CRI	Mercado de Capitais	INPC	11,25%	132 meses	10/06/16	-	34.489
BRPR 45	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	7,60%	146 meses	10/10/17	30.682	29.921
BRPR 46	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	12,50%	152 meses	03/05/15	13.210	16.500
BRPR 47	CCI	RB Capital	TR	10,50%	237 meses	18/11/29	731.323	711.295
BRPR 51	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	13,00%	134 meses	09/12/14	21.481	20.701
BRPR 51	CRI	Mercado de Capitais	INPC	13,80%	132 meses	10/12/14	8.193	7.770
BRPR 51	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	12,50%	122 meses	10/07/15	11.523	11.114
BRPR 51	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	9,50%	110 meses	11/11/14	6.857	6.657
BRPR 52	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	12,50%	122 meses	11/02/16	7.445	7.180
BRPR 53	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	13,00%	146 meses	03/07/15	58.053	56.233
BRPR 55	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	10,30%	183 meses	03/11/20	20.478	19.955
BRPR 56	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	9,50%	183 meses	07/03/21	134.922	131.308
BRPR 58	CCI	Santander	IGPM	9,70%	122 meses	01/01/18	-	15.866
BRPR 59	CCI	RB Capital	IPCA	11,72%	125 meses	07/08/19	-	19.727
BRPR 62	CCB	HSBC	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	4.292	4.757
BRPR 62	CCB	Bradesco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	9.976	11.917
BRPR 62	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	2.507	2.822
BRPR 62	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	2.507	2.822
BRPR 62	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	105 meses	30/11/16	3.331	4.356
BRPR 62	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	2.034	1.665
BR Properties (holding)	CCB	Bradesco	IGPM	9,25%	121 meses	05/06/17	110.418	157.108
BR Properties (holding)	CCB	Bradesco	IGPM	9,25%	121 meses	05/06/17	11.001	15.633
Ed. Paulista	CDC	Santander	TR	9,37%	144 meses	28/06/24	127.589	129.349
BR Properties (holding)	Debêntures - 1ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,08%	60 meses	15/07/17	387.793	377.311
BR Properties (holding)	Debêntures - 1ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	5,85%	84 meses	15/07/19	276.564	267.956
CD Anhanguera	CDC	Santander	TR	9,55%	144 meses	20/12/24	43.876	44.419
BR Properties (holding)	Debêntures - 2ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	0,64%	24 meses	10/12/14	502.818	515.630
BR Properties (holding)	Debêntures - 3ª Emissão	Banco do Brasil	CDI	0,80%	36 meses	23/03/16	459.172	470.278
BR Properties (holding)	Debêntures - 4ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,15%	24 meses	05/12/16	402.906	413.641
<b>Total</b>							<b>5.031.837</b>	<b>5.571.477</b>

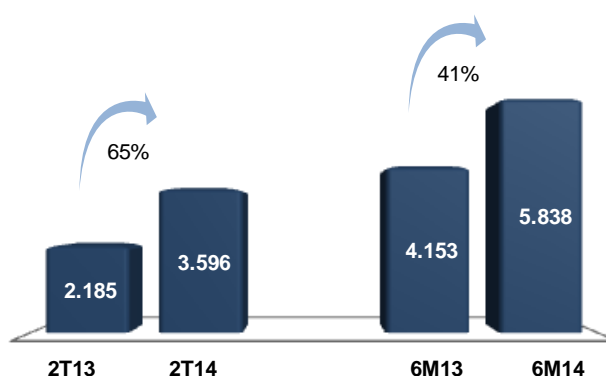
## Administração de Propriedades

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

### Receitas BRPR A

A BRPR A fechou o trimestre com uma receita de R\$3,6 milhões ou 1% da receita bruta consolidada obtida pela BR Properties.

#### Evolução da Receita BRPR A (R\$ mil)



### Propriedades Administradas

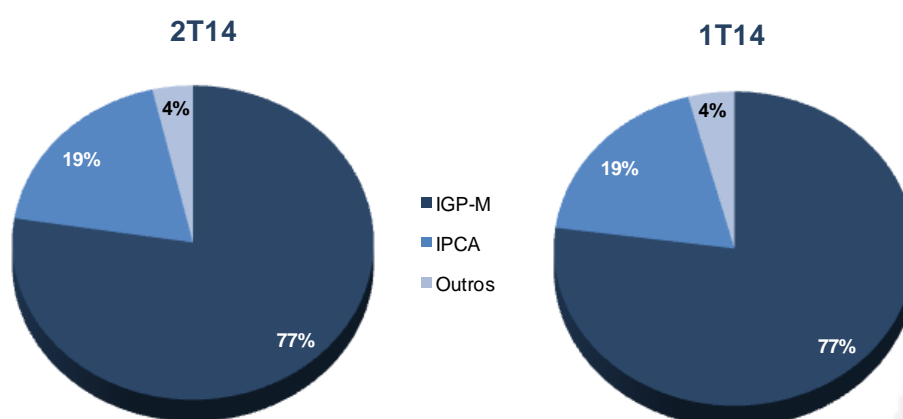
A BRPR A administra atualmente 33 propriedades comerciais, das quais 28 são imóveis de escritório e 5 são galpões industriais e logísticos.

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
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. Ind. São José dos Campos	1	73.382	SJ dos Campos
BP Jandira	2	34.424	Jandira
BP Itapeví	1	33.526	Itapeví
Ed. Jacarandá	1	31.954	Alphaville
Ed. Paulista	1	22.855	São Paulo
Complexo JK - Torres D&E	2	34.583	São Paulo
Ed. Ventura - Torre Oeste	1	42.986	Rio de Janeiro
Ed. Ventura - Torre Leste	1	45.577	Rio de Janeiro
<b>TOTAL</b>	<b>33</b>	<b>580.549</b>	

## Locações

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

### Índices de Reajuste de Aluguéis



### Aluguel / m<sup>2</sup> / Mês – Mesmas Propriedades

O aluguel médio/m<sup>2</sup>/mês das mesmas propriedades no 2T14 cresceu 6,2% ao longo dos últimos 12 meses.

Aluguel / m <sup>2</sup> / Mês - Mesmas Propriedades *	1T12	2T12	3T12	4T12	1T13	2T13	3T13	4T13	1T14	2T14
Escritório	16,0%	13,7%	11,4%	8,3%	8,6%	12,9%	7,9%	7,3%	5,6%	6,1%
Industrial	6,4%	6,3%	5,4%	7,8%	8,8%	8,3%	6,9%	5,3%	3,8%	6,6%
Varejo	20,8%	5,1%	5,1%	5,1%	5,4%	6,5%	6,6%	6,6%	5,9%	6,2%
<b>Total</b>	<b>12,4%</b>	<b>9,9%</b>	<b>8,3%</b>	<b>7,9%</b>	<b>8,4%</b>	<b>10,9%</b>	<b>7,5%</b>	<b>6,7%</b>	<b>5,1%</b>	<b>6,2%</b>
IPCA	5,2%	4,9%	5,3%	5,8%	6,6%	6,7%	5,9%	5,9%	6,2%	6,5%
IGP-M	3,2%	5,1%	8,1%	7,8%	8,1%	6,3%	4,4%	5,5%	7,3%	6,2%
<b>Média Ponderada: IPCA x IGP-M (23% x 77%)</b>	<b>3,7%</b>	<b>5,1%</b>	<b>7,4%</b>	<b>7,4%</b>	<b>7,7%</b>	<b>6,4%</b>	<b>4,7%</b>	<b>5,6%</b>	<b>7,0%</b>	<b>6,3%</b>

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

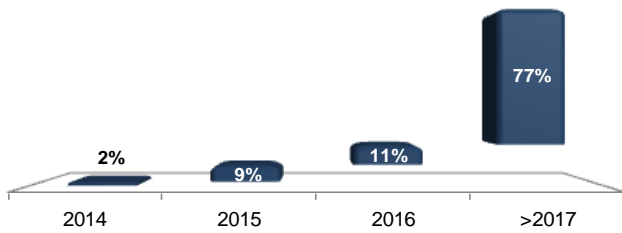
\* Considera somente as áreas locadas de cada propriedade

\* Em termos nominais

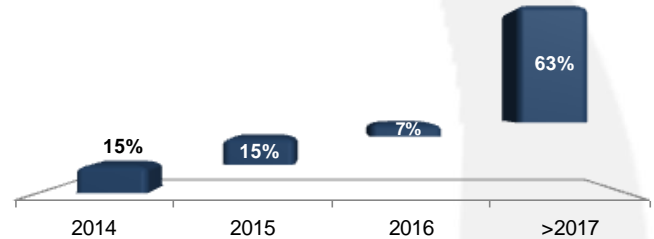
Os cronogramas abaixo excluem do cálculo todos os ativos industriais/logísticos e o Fundo de Investimento Imobiliário Comercial Progressivo II

## Cronograma de Vencimento dos Contratos de Locação

Receita (%)

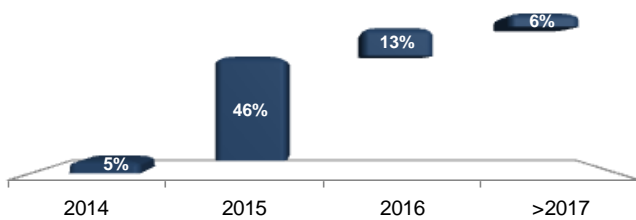


Área Bruta Locável (%)

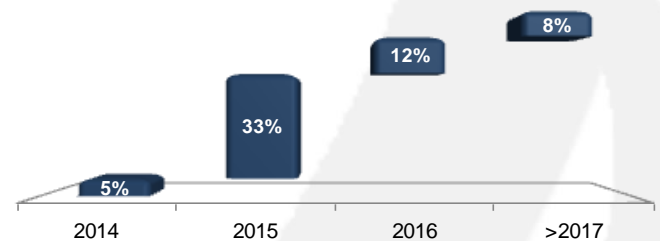


## Cronograma de Revisão a cada 3 anos de aniversário dos contratos de locação

Receita (%)



Área Bruta Locável (%)



## Duration dos Contratos de Locação

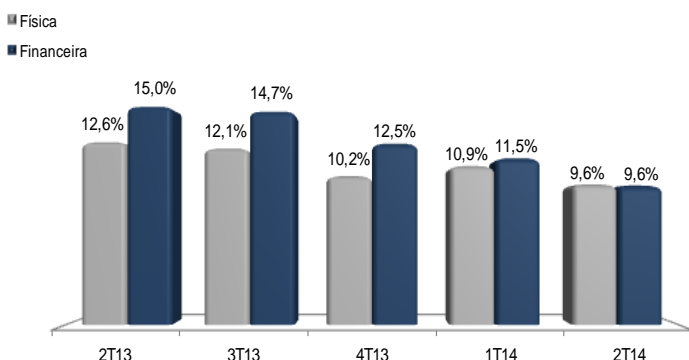
Contratos	Duration
Todos Contratos	6,7 anos
Contratos <i>Build-to-Suit</i>	10,3 anos

## Vacância do Portfólio

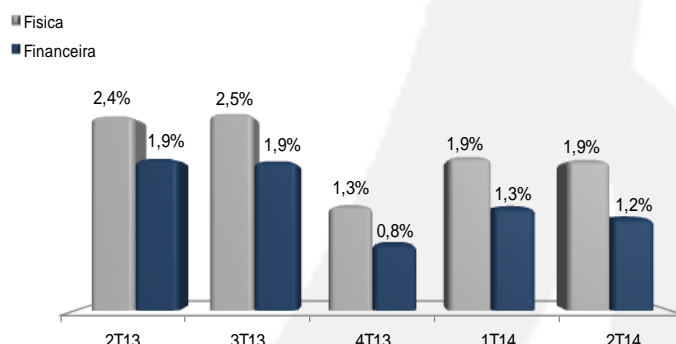
A vacância física é mensurada utilizando o total de áreas vagas do portfólio, dividido pela ABL total do portfólio. Embora a métrica seja relevante para a companhia, ela não reflete fielmente a perda de receita gerada pela vacância, pois não considera o valor de aluguel que poderia ser cobrado em tais áreas. A vacância financeira é utilizada justamente para sanar tal distorção. Multiplicando-se o valor de aluguel por m<sup>2</sup> 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 longo do trimestre as vacâncias financeira e física do portfólio de escritórios reduziram em 190 e 130 pontos base, respectivamente. Este é o 4º trimestre consecutivo em que a BR Properties registra uma melhora neste indicador.

### Evolução da Vacância – Escritórios



### Evolução da Vacância - Industrial

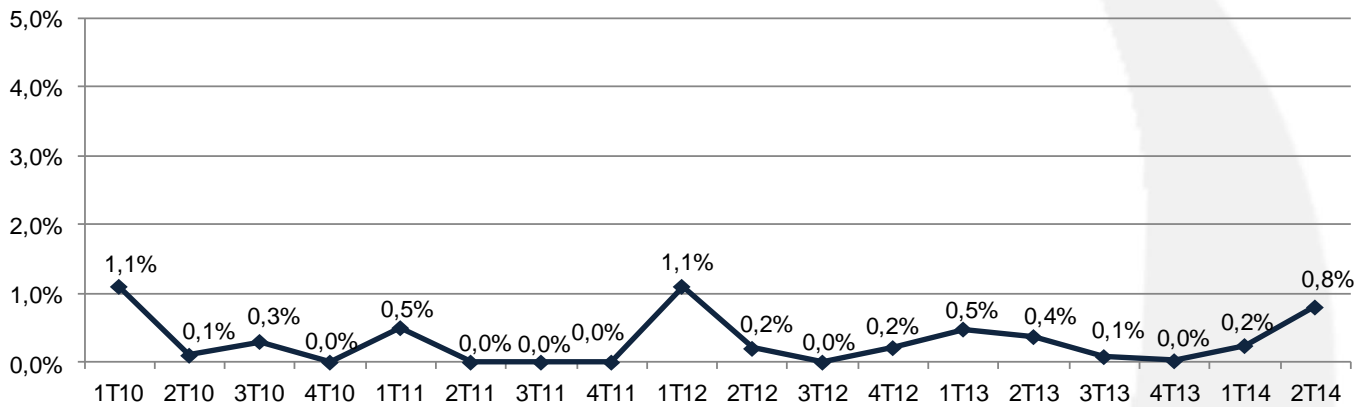


### Propriedades com Vacância (Taxa de Ocupação por Ativo)

Ocupação por Imóvel	Tipo	ABL	1T14	2T14	Δ
CBOP - Ed. Jacarandá	Escritório	31.954	93%	93%	0 p.p
Ed. Ventura - Torre Oeste	Escritório	42.986	99%	99%	0 p.p
Icomap	Escritório	9.164	90%	90%	0 p.p
RB 115	Escritório	11.516	90%	90%	0 p.p
Ed. Manchete	Escritório	23.591	77%	77%	0 p.p
Complexo JK - Torres D&E	Escritório	34.583	27%	50%	23 p.p
Cidade Jardim	Escritório	6.792	43%	43%	0 p.p
Ed. Paulista	Escritório	22.855	83%	83%	0 p.p
TNU	Escritório	27.931	95%	95%	0 p.p
Panamérica Park	Escritório	18.667	68%	55%	-13 p.p
Panamérica Green Park I	Escritório	4.583	0%	75%	75 p.p
Raja Hills	Escritório	7.534	75%	68%	-7 p.p
Brasília	Escritório	7.751	48%	48%	0 p.p
Santa Catarina	Escritório	4.257	100%	75%	-25 p.p
Santo Antonio	Escritório	5.017	100%	89%	-11 p.p
<b>Total - Escritório</b>					
BBP - Barão de Mauá - Brahms	Industrial	6.317	67%	67%	0 p.p
Condomínio Industrial SJC	Industrial	73.382	94%	94%	0 p.p
<b>Total - Industrial</b>					
<b>Total - Portfólio</b>					

## Inadimplência do Portfólio

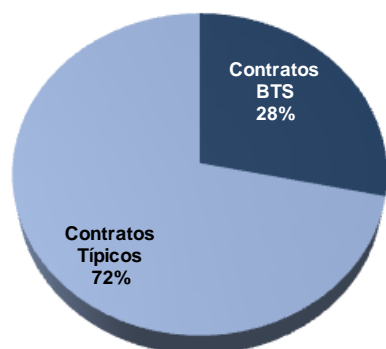
Desde sua fundação em 2006, a BR Properties vem registrando baixos níveis de inadimplência em seu portfólio, dada a excelente qualidade de crédito de sua base de locatários. No 2T14 a inadimplência foi de 0,8%.



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	45%
Glória	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	17/07/07	1	8.436	0%
Alphaville	Escritório	Barueri	SP	31/07/07	1	9.292	0%
Bolsa RJ	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	27/08/07	1	3.224	0%
Celebration	Escritório	São Paulo	SP	03/09/07	1	5.590	0%
Icomap	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	12/09/07	1	9.164	10%
São Pedro Vargas	Escritório	São Paulo	SP	28/09/07	1	3.575	0%
Henrique Schaumann	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	28/09/07	1	14.809	n/a
Raja Hills	Escritório	São Paulo	SP	14/11/07	1	14.125	0%
MV9	Escritório	Belo Horizonte	MG	20/12/07	1	7.534	32%
Ed. Comercial Indaiatuba	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	20/12/07	1	14.572	0%
Sylvio Fraga	Escritório	Indaiatuba	SP	20/12/07	1	11.335	0%
Santo Antônio	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	20/12/07	1	2.153	0%
São José	Escritório	São Paulo	SP	17/01/08	1	5.017	11%
Souza Aranha	Escritório	São Paulo	SP	17/01/08	1	5.080	0%
Alexandre Dumas	Escritório	São Paulo	SP	31/01/08	1	2.329	0%
Ouvidor 107	Escritório	São Paulo	SP	03/12/09	1	6.889	0%
TNU	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	10/12/09	1	6.284	0%
CBOP - Ed. Jacarandá	Escritório	São Paulo	SP	16/03/10	1	27.931	5%
RB 115	Escritório	Barueri	SP	12/04/10	1	31.954	7%
Ed. Manchete	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	02/06/10	1	11.516	10%
Ed. Ventura - Torre Oeste	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	30/06/10	1	23.591	23%
Ed. Santa Catarina	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	12/08/10	1	42.986	1%
Alphaville - Araguaia	Escritório	São Paulo	SP	29/12/10	1	4.257	25%
Call Center Conexão	Escritório	Barueri	SP	29/12/10	1	8.084	0%
Águas Claras	Escritório	São Paulo	SP	29/12/10	1	1.448	0%
Chucris Zaidan	Escritório AAA	Nova Lima	MG	29/03/12	1	8.932	0%
Barra Funda	Escritório	São Paulo	SP	29/03/12	1	21.906	0%
Barra da Tijuca	Escritório	São Paulo	SP	29/03/12	1	11.384	0%
Brasília	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	23.210	0%
Porto Alegre	Escritório	Brasília	DF	29/03/12	1	7.751	52%
Ed. Paulista	Escritório	Porto Alegre	RS	29/03/12	1	4.421	0%
Complexo JK - Torres D&E	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	30/04/12	1	45.577	0%
Centro Empresarial Senado	Escritório	São Paulo	SP	29/03/12	1	22.855	17%
WTNU - Torre III	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/03/12	2	34.583	50%
Cidade Jardim	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	95.174	0%
Panamérica Green Park I	Escritório	São Paulo	SP	29/03/12	1	14.868	0%
Panamérica Green Park I	Escritório AAA	São Paulo	SP	23/06/08	1	6.792	57%
<b>Sub-total Escritório</b>					<b>43</b>	<b>601.880</b>	
Cond. Ind. São José dos Campos	Industrial	São José dos Campos	SP	18/02/08	1	73.382	6%
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%
Galpão Palmares	Industrial	Ipojuca	PE	29/03/12	1	29.864	0%
Galpão Vinhedo	Industrial	Vinhedo	SP	29/03/12	1	112.501	0%
Galpão SBC	Industrial	São Bernado do Campo	SP	29/03/12	1	47.353	0%
Galpão DF	Industrial	Brasília	DF	29/03/12	1	38.947	0%
<b>Sub-total Industrial</b>					<b>10</b>	<b>361.229</b>	
Portifolio 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%
<b>Sub-total Varejo</b>					<b>30</b>	<b>114.054</b>	
Gaia Ar - Tucano	Industrial	Jarinu	SP	28/03/14	1	31.719	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	97%
Souza Aranha	Escritório	São Paulo	SP	31/01/08	1	2.019	100%
<b>Sub-total Desenvolvimentos</b>					<b>4</b>	<b>66.158</b>	
Panamérica Green Park II	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	1	4.659	n/a
Panamérica Green Park III	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	1	4.659	n/a
Tech Park SJC	Industrial	São José dos Campos	SP	18/02/08	1	125.000	n/a
Ed. CES II	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	22.000	n/a
Ed. Bayview	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	21.989	n/a
<b>Sub-total Terrenos</b>					<b>5</b>	<b>178.307</b>	
<b>Total</b>					<b>92</b>	<b>1.321.628</b>	

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
<b>Sub-total Escritório</b>			<b>165.027</b>
BBP - Barão de Mauá - Fernando Pessoa	Atibaia	Atibaia	28.026
Galpão Vinhedo	Vinhedo	Grande Campinas	112.501
Galpão SBC	São Bernado do Campo	ABCD	47.353
Galpão DF	Brasília	n/a	38.947
<b>Sub-total Industrial</b>			<b>226.828</b>
Varejo Barra da Tijuca	Rio de Janeiro	Barra da Tijuca	8.245
Varejo Marginal Tietê	São Paulo	Marginal	7.095
<b>Sub-total Varejo</b>			<b>15.340</b>
<b>Total Existente</b>			<b>407.194</b>

Composição dos Contratos de Locação (% Receita)



Composição dos Contratos de Locação (% ABL)



## Venda do Portfólio Industrial – 1ª Tranche

Venda Portfólio de Galpões (mil)	
ABL Vendido	859.055
Valor de Venda	R\$ 2.345.147
Valor de Venda - Corrigido pela Inflação	R\$ 2.377.055
Dívidas Pré-Pagas na Transação	R\$ 445.221

Propriedades Vendidas	Tipo	Cidade	Estado	Data Aquisição	Nº de Imóveis	ABL Próprio (m²)
BP Jundiá	Industrial	Jundiá	SP	31/07/07	1	53.343
BP Itapeví	Industrial	Itapeví	SP	31/07/07	1	33.526
Jandira I (Vetco)	Industrial	Barueri	SP	31/07/07	1	16.314
Jandira II (Interfile)	Industrial	Barueri	SP	31/07/07	1	17.990
Galpão Ind. Araucária (Interbox)	Industrial	Araucaria	PR	31/01/08	1	6.462
Galpão Itapeví (Trisoft)	Industrial	Itapeví	SP	08/05/08	1	15.500
CD Castelo	Industrial	Itapeví	SP	02/10/09	1	73.681
DP Louveira I	Industrial	Louveira	SP	30/12/09	1	138.095
DP Louveira II	Industrial	Louveira	SP	30/12/09	1	6.503
DP Araucária	Industrial	Araucaria	PR	22/01/10	1	42.697
DP Louveira 3 e 4	Industrial	Louveira	SP	20/04/10	2	49.684
DP Louveira 5 e 6	Industrial	Louveira	SP	20/04/10	2	56.622
DP Louveira 8 e 9	Industrial	Louveira	SP	17/06/10	2	88.643
BBP - CEA - Topázio	Industrial	Atibaia	SP	17/12/10	1	12.923
Galpão Suape I	Industrial	Ipojuca	PE	29/03/12	1	36.239
Galpão Suape II	Industrial	Cabo de Sto Agostinho	PE	29/03/12	1	5.710
Galpão Pirituba	Industrial	Pirituba	SP	29/03/12	1	12.340
Galpão Duque de Caxias	Industrial	Duque de Caxias	RJ	29/03/12	1	46.424
Galpão Resende	Industrial	Resende	RJ	29/03/12	1	23.867
Galpão Queimados	Industrial	Queimados	RJ	29/03/12	1	24.112
CD Anhanguera	Industrial	Jundiá	SP	23/11/12	1	45.242
Gaia Terra - Andiroba	Industrial	Jarinu	SP	18/10/11	1	23.015
DP Louveira 7	Industrial	Louveira	SP	20/04/10	1	30.122
<b>Total</b>					<b>26</b>	<b>859.055</b>

## Venda do FII Comercial Progressivo II

Venda FII Comercial Progressivo II (mil)	
ABL Vendido	112.503
Valor de Venda: Caixa + Dívida	R\$ 606.651
Pagamento em Caixa	R\$ 418.580
Dívida Assumida pelo Comprador	R\$ 188.072

Propriedades Vendidas	Tipo	Cidade	Estado	Data Aquisição	Nº de Imóveis	ABL Próprio (m²)
Portfolio C&A	Varejo	Diversos	n/a	29/12/10	28	98.714
Alphaville - Araguaia	Escritório	Barueri	SP	29/12/10	1	8.084
Call Center Conexão	Escritório	São Paulo	SP	29/12/10	1	1.448
Ed. Santa Catarina	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/12/10	1	4.257
<b>Total</b>					<b>31</b>	<b>112.503</b>

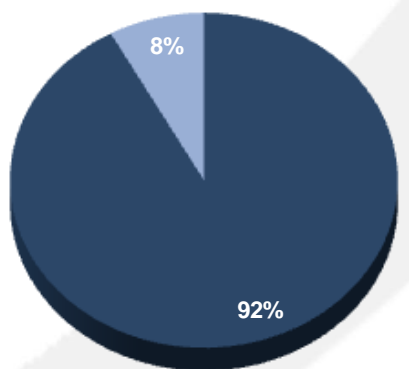
A BR Properties investiu R\$28,6 milhões em seus projetos de desenvolvimento no 2T14 e pretende investir adicionalmente R\$54,5 milhões até o final do ano.

Projetos	Segmento	Tipo	Cidade / Estado	Região (CBRE)	ABL Próprio (m²)	Aluguel Estimado (R\$/m²)	CAPEX Total Estimado (R\$ mm)	Investimento Realizado (%)	Entrega Prevista
Cidade Jardim	Escritório AAA	Desenvolvimento	São Paulo / SP	Jardins	6.792	R\$130 - R\$160	R\$ 64	100%	Entregue
WTNU - Torre III	Escritório AAA	Desenvolvimento	São Paulo / SP	Marginal	14.868	R\$100 - R\$130	R\$ 38	100%	Entregue
Gaia Terra - Andiroba	Industrial	Desenvolvimento	Jarinú / SP	Grande Campinas	23.017	R\$17 - R\$20	R\$ 33	100%	Entregue
DP Louveira 7	Industrial	Desenvolvimento	Louveira / SP	Grande Campinas	30.122	R\$19 - R\$23	R\$ 63	100%	Entregue
Panamérica Green Park I	Escritório A	Desenvolvimento	São Paulo / SP	Marginal	4.583	R\$45 - R\$65	R\$ 35	99%	Entregue
Ed. Vargas	Escritório A	Retrofit	Rio de Janeiro / RJ	Centro	14.809	R\$60 - R\$80	R\$ 29	80%	3T14
Gaia Ar - Tucano	Industrial	Desenvolvimento	Jarinú / SP	Grande Campinas	31.719	R\$17 - R\$20	R\$ 61	82%	3T14
Complexo JK - Torre B	Escritório AAA	Desenvolvimento	São Paulo / SP	Marginal	29.539	R\$120 - R\$150	R\$ 154	77%	4T14
Souza Aranha	Escritório A	Desenvolvimento	São Paulo / SP	Marginal	2.019	R\$60 - R\$80	R\$ 11	2%	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\$100 - R\$130	n/a	0%	n/a
Bayview	Escritório AAA	Terreno	Rio de Janeiro / RJ	Centro	21.989	R\$80 - R\$110	n/a	0%	n/a
Panamérica Green Park II	Escritório A	Terreno	São Paulo / SP	Marginal	4.659	R\$45 - R\$65	n/a	0%	n/a
Panamérica Green Park III	Escritório A	Terreno	São Paulo / SP	Marginal	4.659	R\$45 - R\$65	n/a	0%	n/a

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

Cronograma de Capex	1T14	2T14	Restante 2014 E	2015 E
Panamérica Green Park - Fase 1	1.319	649	308	-
Ed. Vargas	3.477	4.144	5.720	-
Complexo JK - Torre B	17.629	17.782	34.933	-
Gaia Ar - Tucano	43.542	6.017	10.960	-
Souza Aranha	-	-	2.550	8.546
<b>Total</b>	<b>65.967</b>	<b>28.592</b>	<b>54.471</b>	<b>8.546</b>

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



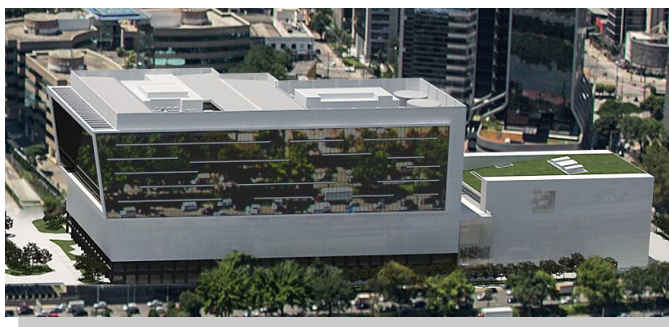
■ Existentes ■ Desenvolvimento

## Gaia Ar - Tucano

O Gaia Ar - Tucano 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. O empreendimento abrange uma área bruta locável de 31.719 m<sup>2</sup> e sua entrega está prevista para agosto de 2014.



## Complexo JK - Bloco B



O Complexo JK – Bloco B é um projeto de escritório “Triple A” de 30 mil m<sup>2</sup>, localizado na Marginal Pinheiros, junto a Avenida Juscelino Kubitschek, uma das mais valorizadas regiões comerciais da cidade de São Paulo. As obras foram iniciadas no 3T12 e encontram-se em estágio final de acabamento. Sua entrega está prevista para outubro de 2014.

## Ed. Vargas

Localizado na Avenida Presidente Vargas, uma das regiões comerciais mais tradicionais da cidade do Rio de Janeiro, e atendida por uma completa infraestrutura de transportes, o Edifício Vargas abrange uma área bruta locável de 14.809 m<sup>2</sup> 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 e com grande demanda por escritórios de alta qualidade. O projeto está sendo implantado em terreno remanescente de outro edifício da BR Properties e sua entrega está prevista para 2017.

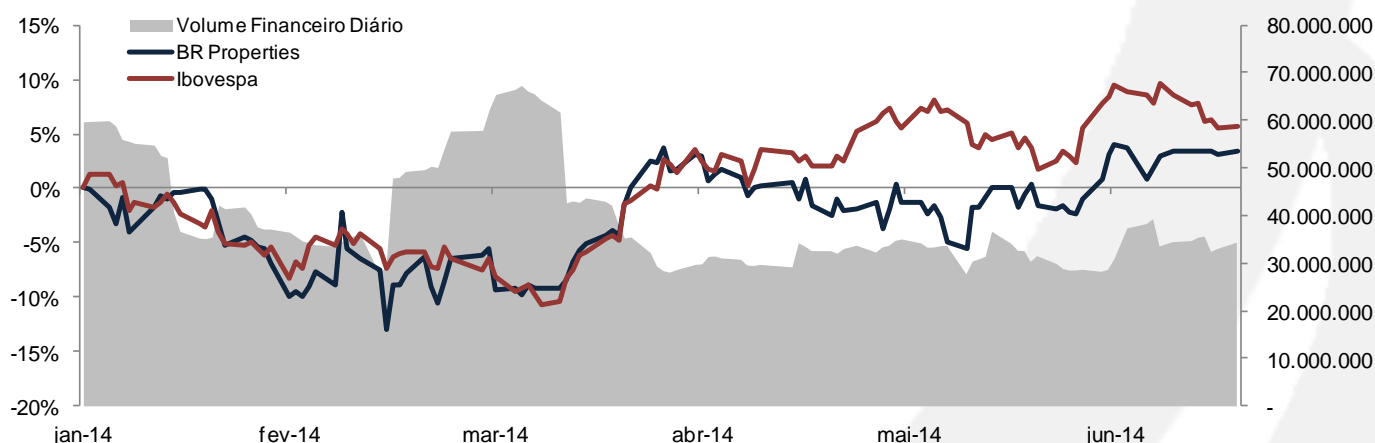
A BR Properties tem suas ações ordinárias negociadas no Novo Mercado da BM&F Bovespa, sob o código BRPR3. Além disso, a empresa possui um programa de ADR nível 1, permitindo a negociação das ações no mercado secundário ou de balcão (OTC) nos Estados Unidos, sob o código BRPPY.

Entre novembro de 2013 e maio deste ano a Companhia recomprou 15,1 milhões de suas ações em circulação, a um preço médio de R\$18,43/ação. Ajustado aos pagamentos de dividendos e considerando o preço de fechamento do dia 31/07/2014, o ganho alcançado pela Companhia com o programa foi de R\$24,7 milhões.

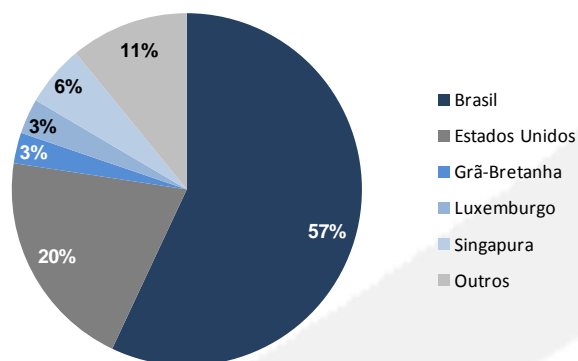
Performance da Ação (BRPR3)	2T14	2T13	var %	6M14	6M13	var %
Número total de ações	297.538.945	312.653.445	-5%	297.538.945	312.653.445	-5%
Free Float (%)	99%	99%	0%	99%	99%	0%
Preço da ação (média do período) *	12,71	15,41	-18%	12,20	17,39	-30%
Preço da ação (final do período) *	13,31	13,50	-1%	13,31	13,50	-1%
Market Cap final do período (R\$ milhões)	4.161	5.940	-30%	4.161	5.940	-30%
Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)	32,48	55,14	-41%	37,10	44,73	-17%
Volume de ações médio diário	1.879.165	2.698.460	-30%	2.162.898	2.048.370	6%
Número de negociações médio diário	5.145	7.594	-32%	5.478	6.493	-16%

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

## Desempenho BRPR3 – 6M14



## Distribuição da Base Acionária



Índices	Peso BRPR
Ibovespa	0,43%
MSCI Brazil	0,34%
IBrX-50	0,44%
IBrX	0,38%
IBrA	0,36%
IVBX-2	1,06%
SMLL	3,47%
IMOB	11,78%
IGCX	0,58%
IGCT	0,46%
IGC-NM	0,88%
ITAG	0,54%

DRE	2T14	2T13	var %	6M14	6M13	var %
<b>Receita Bruta</b>	<b>240.465</b>	<b>257.131</b>	<b>-6%</b>	<b>491.087</b>	<b>498.387</b>	<b>-1%</b>
<b>Receita de Locação</b>	<b>233.938</b>	<b>253.379</b>	<b>-8%</b>	<b>477.334</b>	<b>471.200</b>	<b>1%</b>
Escritórios	157.928	170.919	-8%	313.347	306.871	2%
Industrial	62.065	69.259	-10%	136.286	138.059	-1%
Varejo	13.944	13.201	6%	27.702	26.270	5%
Receita de Serviços	3.596	2.185	65%	5.838	4.153	41%
Linearização da Receita	2.931	1.567	87%	7.914	23.035	-66%
<b>Deduções da Receita Bruta</b>	<b>(17.103)</b>	<b>(18.917)</b>	<b>-10%</b>	<b>(34.867)</b>	<b>(34.246)</b>	<b>2%</b>
Impostos (PIS/Cofins e ISS)	(16.960)	(18.662)	-9%	(34.554)	(33.754)	2%
Abatimentos	(144)	(255)	-44%	(313)	(492)	-36%
<b>Receita Líquida</b>	<b>223.361</b>	<b>238.214</b>	<b>-6%</b>	<b>456.220</b>	<b>464.141</b>	<b>-2%</b>
Custo de Bens	-	-	n/a	-	-	n/a
<b>Lucro Bruto</b>	<b>223.361</b>	<b>238.214</b>	<b>-6%</b>	<b>456.220</b>	<b>464.141</b>	<b>-2%</b>
<b>Despesas Gerais e Administrativas</b>	<b>(18.597)</b>	<b>(18.727)</b>	<b>-1%</b>	<b>(44.489)</b>	<b>(34.374)</b>	<b>29%</b>
Despesas Operacionais	(8.147)	(8.145)	0%	(19.045)	(14.828)	28%
Despesas com Pessoal	(4.589)	(3.773)	22%	(13.183)	(8.224)	60%
Honorários da Administração	(1.262)	(2.990)	-58%	(2.467)	(4.141)	-40%
Provisão de Stock Option	(190)	(387)	-51%	(544)	(1.048)	-48%
Despesas de Vacância	(4.410)	(3.432)	28%	(9.250)	(6.133)	51%
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>(111.617)</b>	<b>(176.179)</b>	<b>-37%</b>	<b>(232.394)</b>	<b>(311.041)</b>	<b>-25%</b>
Receitas Financeiras	44.215	24.249	82%	119.172	59.138	102%
Despesas Financeiras	(155.832)	(200.429)	-22%	(351.566)	(370.179)	-5%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	120.753	(1.263)	-9661%	116.877	(6.211)	-1982%
Ganho/(Perda) na Venda de Propriedade para Investimento	377	2.250	-83%	377	2.250	-83%
Ganho/(Perda) com Valor Justo de Propriedade para Invest.	56.303	39.944	41%	92.542	88.820	4%
<b>Resultado antes de Tributação</b>	<b>270.580</b>	<b>84.238</b>	<b>221%</b>	<b>389.133</b>	<b>203.586</b>	<b>91%</b>
Provisão para IR e CSLL	(153.291)	(18.083)	748%	(165.229)	(21.695)	662%
Impostos Diferidos	66.162	(16.911)	-491%	18.221	(47.747)	-138%
<b>Lucro/ Prejuízo do Período Antes de PNC</b>	<b>183.451</b>	<b>49.245</b>	<b>273%</b>	<b>242.124</b>	<b>134.144</b>	<b>80%</b>
Participação de Não Controladores	(559)	603	-193%	234	6.596	-96%
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>182.892</b>	<b>49.847</b>	<b>267%</b>	<b>242.359</b>	<b>140.740</b>	<b>72%</b>

Composição do EBITDA	2T14	2T13	var %	6M14	6M13	var %
<b>Lucro/ Prejuízo do Período Antes de Part. Não Control.</b>	<b>183.451</b>	<b>49.245</b>	<b>273%</b>	<b>242.124</b>	<b>134.144</b>	<b>80%</b>
(+) Impostos Diferidos	(66.162)	16.911	-491%	(18.221)	47.747	-138%
(+) Provisão para IR e CSLL	153.291	18.083	748%	165.229	21.695	662%
(-) Participações dos não controladores	(559)	603	-193%	234	6.596	-96%
(+) Depreciação	95	224	-58%	101	224	-55%
(+) Resultado Financeiro Líquido	111.617	176.179	-37%	232.394	311.041	-25%
<b>EBITDA</b>	<b>381.732</b>	<b>261.245</b>	<b>46%</b>	<b>621.862</b>	<b>521.448</b>	<b>19%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>171%</b>	<b>110%</b>	<b>61 p.p.</b>	<b>136%</b>	<b>112%</b>	<b>24 p.p.</b>

Composição do EBITDA Ajustado	2T14	2T13	var %	6M14	6M13	var %
<b>EBITDA</b>	<b>381.732</b>	<b>261.245</b>	<b>46%</b>	<b>621.862</b>	<b>521.448</b>	<b>19%</b>
(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(56.303)	(39.944)	41%	(92.542)	(88.820)	4%
(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	(377)	(2.250)	-83%	(377)	(2.250)	-83%
(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	(120.753)	1.263	-9661%	(116.877)	6.211	-1982%
(+) Provisão de Stock Option	190	387	-51%	544	1.048	-48%
(+) Provisão de Bônus	1.149	1.149	0%	2.298	2.298	0%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>205.639</b>	<b>221.849</b>	<b>-7%</b>	<b>414.907</b>	<b>439.934</b>	<b>-6%</b>
<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>92%</b>	<b>93%</b>	<b>-1 p.p.</b>	<b>91%</b>	<b>95%</b>	<b>-4 p.p.</b>

Composição do FFO Ajustado	2T14	2T13	var %	6M14	6M13	var %
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>182.892</b>	<b>49.847</b>	<b>267%</b>	<b>242.359</b>	<b>140.740</b>	<b>72%</b>
(+) Impostos Diferidos	(66.162)	16.911	-491%	(18.221)	47.747	-138%
(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	145.524	820	17637%	145.524	820	17637%
(+) PIS/Cofins sobre Vendas de Propriedades	-	-	n/a	-	-	n/a
(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(56.303)	(39.944)	41%	(92.542)	(88.820)	4%
(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	(377)	(2.250)	-83%	(377)	(2.250)	-83%
(+) Variação Cambial Passiva Não-Caixa	935	62.107	-98%	25.187	73.310	-66%
(-) Variação Cambial Ativa Não-Caixa	(18.343)	(3.543)	418%	(65.747)	(23.014)	186%
(-) Variações Não-Caixa de Instrumentos Derivativos	(650)	(149)	335%	8.647	24.070	-64%
(-) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Venda de Ativos)	(122.228)	-	n/a	(122.228)	-	n/a
<b>FFO Ajustado</b>	<b>65.289</b>	<b>83.799</b>	<b>-22%</b>	<b>122.602</b>	<b>172.604</b>	<b>-29%</b>
<b>Margem FFO Ajustado</b>	<b>29%</b>	<b>35%</b>	<b>-6 p.p.</b>	<b>27%</b>	<b>37%</b>	<b>-10 p.p.</b>

ATIVO	30/06/2014	31/03/2014	var %
<b>Ativo Circulante</b>	<b>1.312.721</b>	<b>1.339.789</b>	<b>-2%</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	790.672	814.467	-3%
Contas a Receber	42.632	43.085	-1%
MTM de Instrumentos Derivativos	17.034	18.723	-9%
Linearização de aluguéis a receber	186.587	170.738	9%
Imóveis Destinados a venda	-	20.779	n/a
Despesas Antecipadas	14.263	15.551	-8%
Impostos a Compensar / Recuperar	209.416	212.630	-2%
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	313	313	0%
Outros Valores a Receber	51.805	43.503	19%
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>11.815.964</b>	<b>14.186.072</b>	<b>-17%</b>
Depósitos Judiciais	-	-	n/a
IR CS Diferido Ativo	4.876	4.791	2%
Imobilizado de uso	4.629	4.699	-2%
Propriedades para Investimento	11.247.509	13.537.531	-17%
Intangível	558.951	639.051	-13%
<b>Ativo Total</b>	<b>13.128.685</b>	<b>15.525.861</b>	<b>-15%</b>

PASSIVO	30/06/2014	31/03/2014	var %
<b>Passivo Circulante</b>	<b>1.105.000</b>	<b>1.086.825</b>	<b>2%</b>
Empréstimos e Financiamentos	844.282	935.332	-10%
Derivativos	-	-	n/a
Contas a Pagar	14.405	15.358	-6%
Obrigações por aquisição de imóveis	19.233	28.109	-32%
Impostos e Contribuições a Recolher	5.482	14.432	-62%
IR e CS Correntes	165.197	16.174	921%
Provisão para gratificação a empregados	3.179	3.291	-3%
Obrigações Trabalhistas	2.969	10.394	-71%
Dividendos a Pagar	-	-	n/a
Outros débitos e valores a pagar	50.252	63.735	-21%
<b>Passivo Não Circulante</b>	<b>5.919.226</b>	<b>6.705.474</b>	<b>-12%</b>
IR e CS Correntes e Diferidos	1.669.015	2.001.376	-17%
Empréstimos e Financiamentos	4.147.019	4.601.490	-10%
Outros Passivos Não Circulantes	103.192	102.609	1%
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>6.104.459</b>	<b>7.733.561</b>	<b>-21%</b>
Capital Social	2.068.357	2.346.987	-12%
Capital Social a Integralizar	9.717	9.717	0%
(-) Gastos com Emissões	(47.520)	(47.288)	0%
Opções Outorgadas Reconhecidas	14.641	14.451	1%
Reserva de Capital	2.982.640	2.720.059	10%
Reserva Legal	123.069	123.069	0%
Lucros do Exercício	242.359	59.467	308%
Dividendos Adicionais Propostos	-	-	n/a
Lucros Acumulados	650.706	2.447.170	-73%
Participação de Não Controladores	60.490	59.931	1%
<b>Passivo Total</b>	<b>13.128.685</b>	<b>15.525.861</b>	<b>-15%</b>

<b>Fluxo de Caixa - Consolidado</b>	<b>6M14</b>	<b>6M13</b>
<b>Caixa Líquido Atividades Operacionais</b>	<b>231.939</b>	<b>271.706</b>
<b>Caixa Gerado nas Operações</b>	<b>431.238</b>	<b>433.288</b>
Resultado antes de Tributação	389.133	203.586
Depreciação e Amortização	8.342	5.013
Valor Justo das Propriedades para Investimento	(92.919)	(91.070)
Linearização das Receitas de Aluguel	(7.914)	(23.035)
Juros e Variações Monetárias de Empréstimos	305.723	267.796
MTM Juros do Bônus Perpétuo	(3.457)	10.667
MTM do Swap	12.103	13.403
Participação de Não Controladores	(234)	3.465
Variação Cambial Líquida	(40.560)	50.291
Perdas (ganhos) com Instrumentos Financeiros Derivativos	(6.357)	(11.912)
Plano de Opção de Compra de Ações	544	1.048
Resultados apurados na venda de investimentos	(133.760)	-
Outros	594	4.036
<b>Variações nos Ativos e Passivos</b>	<b>(199.299)</b>	<b>(161.582)</b>
Contas a Receber de Clientes	(84.334)	(64.350)
Impostos a Recuperar	(44.337)	(49.545)
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	-	-
Imóveis disponíveis à venda	-	-
Outros ativos	(3.849)	(5.078)
Contas a Pagar	(26.859)	11.222
Obrigações por Aquisição de Imóveis	10.964	-
Impostos e Contribuições	(15.474)	(13.170)
Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	(19.076)	(14.314)
Outros passivos	(16.334)	(26.347)
<b>Caixa Líquido Atividades de Investimento</b>	<b>2.067.948</b>	<b>(95.961)</b>
Recebimento na Venda de Propriedades para Investimentos	911.445	6.100
Aquisição de Imobilizado	(280)	-
Baixa de Imobilizado	-	197
Aquisição de Propriedades para Investimentos	(129.128)	(114.053)
Caixa Líquido Adquirido de Investida Incorporada	-	-
Recebimento de Ganhos com Instrumentos Financeiros	8.241	11.795
Pagamento de Perdas com Instrumentos Financeiros	-	-
Alteração de Participações em Controladas	1.277.670	-
<b>Caixa Líquido Atividades de Financiamento</b>	<b>(2.460.079)</b>	<b>(90.770)</b>
Aumento de Capital Social	-	9.716
Ganho e Perda na Venda de Ações	-	-
Gastos com Emissões de Ações	-	-
Dividendos Pagos	(1.796.464)	(160.000)
Tomada de Empréstimos e Financiamentos	1.255	712.837
Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	(611.960)	(653.323)
Recompra de Ações	(52.910)	-
<b>Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes</b>	<b>(160.192)</b>	<b>84.975</b>
<b>Disponibilidades</b>		
No início do exercício	950.864	575.623
No final do exercício	790.672	660.598