

BRProperties



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

1T13

Relações com Investidores

Pedro Daltro | CFO e DRI

Marcos Haertel | Gerente de RI

Gabriel Barcelos | Analista de RI

ri@brpr.com.br

t: (55 11) 3201-1000

f: (55 11) 3201-1001

Teleconferência de Resultado

Português

7 de maio de 2013

10h00 horas (Brasília)

Tel: (55 11) 2188-0155

Replay: (55 11) 2188-0155

Inglês

7 de maio de 2013

12h00 horas (Brasília)

Tel: NY: 1 646 843 6054

Tel: (55 11) 2188-0155

Replay: (55 11) 2188-0155

ÍNDICE

Destaques do 1T13 e Eventos Subsequentes.....	3
Comentários da Administração	4
Destaques Financeiros e Operacionais.....	5
Comentários da Administração sobre os Resultados do 1T13	6
Receita Bruta.....	6
Receita Líquida.....	6
Depreciação	7
Despesas Gerais e Administrativas	7
Despesas de Vacância	8
Resultado Financeiro Líquido	8
Lucro Líquido.....	9
EBITDA/ EBITDA Ajustado	9
FFO Ajustado	11
Endividamento e Disponibilidades	12
Tabela de Empréstimos	14
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
Projetos Recém-Entregues	24
Projetos em Desenvolvimento.....	25
Mercado de Capitais	29
Glossário.....	30
Demonstrações de Resultado do Exercício.....	31
Balanco Patrimonial	32
Fluxo de Caixa	33

**BR PROPERTIES ANUNCIA EBITDA AJUSTADO
DE R\$ 212,1 MILHÕES COM MARGEM DE 94%**

São Paulo, 6 de maio de 2013 – A BR Properties S.A. (Bovespa: BRPR3), maior companhia aberta de investimento em imóveis comerciais em área bruta locável do Brasil, anuncia hoje seus resultados referentes ao 1T13. Atualmente, a BR Properties possui 122 imóveis comerciais que totalizam 2.222 mil m² de área bruta locável (ABL), dos quais 11 são projetos de desenvolvimento que, uma vez completados, corresponderão a 300 mil m² de ABL. A Companhia também administra edifícios de seu portfólio através de sua subsidiária BRPR A.

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

DESTAQUES DO 1T13 E EVENTOS SUBSEQUENTES

- A Companhia registrou no 1T13 **receita líquida de R\$225,9 milhões**, um **crescimento de 123%** comparado ao 1T12, quando a mesma totalizou R\$101,2 milhões. O forte crescimento registrado decorreu principalmente das receitas de locação das novas propriedades adicionadas ao portfólio;
- A Companhia apresentou **EBITDA ajustado de R\$212,1 milhões**, acréscimo de 136% sobre 1T12 e **margem EBITDA ajustada de 94%**;
- O EBITDA utilizando a metodologia determinada pela Instrução nº 527/12 da CVM totalizou R\$254,2 milhões, com margem de 113% no 1T13;
- O **lucro líquido do trimestre totalizou R\$90,9 milhões**, considerando o efeito líquido da valorização de propriedades e outras variações não caixa;
- No 1T13 o **FFO ajustado, excluindo despesas não caixa, totalizou R\$77,2 milhões, com margem FFO ajustado de 34%**;
- Durante o 1T13 foram obtidos **leasing spreads** líquidos de inflação de **17,3% nos imóveis de escritórios e 5,4% nos imóveis industriais**;
- **A taxa de vacância financeira do portfólio foi de 8,9%, enquanto a taxa de vacância física atingiu 4,7%**. Se excluíssemos a vacância do recém-entregue Complexo JK - Torre D&E, atualmente em processo de locação, a vacância financeira seria de 3,1%;
- Em março a **BR Properties celebrou um contrato de locação junto à Caixa Econômica Federal, envolvendo uma área de 6.904 m² de ABL do Edifício Paulista**, pelo prazo de 64 meses. Com a nova locação a taxa de ocupação do imóvel atingiu 66%;
- No 1T13 a agência de **rating Fitch Ratings elevou a nota da Companhia para ‘AA-’ e ‘BB’** em escala local e global, respectivamente;
- Em março a Companhia concluiu sua segunda **emissão de notas promissórias comerciais**, na qual captou **R\$260,0 milhões em série única, a uma taxa de CDI + 0,80% a.a.**, com prazo de 180 dias;
- **Após o último rebalanceamento de índices feito pelo BM&F Bovespa, a Companhia passou a integrar a carteira do índice IBOVESPA. O peso inicial da BRPR3 é de 0,69%**.

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

O primeiro trimestre de 2013 mostrou-se como mais um período de sólidos resultados operacionais para a Companhia, com ganhos reais ainda robustos nas revisões/renovações dos contratos de locação e a entrega de importantes projetos de sua carteira como o Centro Empresarial Senado – a nova sede da Petrobrás localizada na região central do Rio de Janeiro, o Complexo JK - Torres D&E – localizado em uma das principais regiões *premium* da cidade de São Paulo e o WTNU – Torre III, que está situado na Marginal do Rio Pinheiros em São Paulo e encontra-se inteiramente locado para a Allianz Seguros.

Durante o 1T13 a Companhia locou mais de 28 mil m² de ABL, tendo como destaques as locações dos imóveis Edifício Paulista e Galpão Gaia Terra, que contribuíram com 82% do espaço total locado no período. Este resultado demonstra que a demanda por imóveis comerciais de qualidade superior tem se mantido expressiva, principalmente nas regiões mais líquidas e onde há barreiras de entradas para novos projetos.

No trimestre a Companhia obteve *leasing spreads* (líquidos de inflação) de 17,3% nos imóveis de escritórios e 5,4% nos imóveis industriais. Os números alcançados comprovam que a BR Properties continua se beneficiando da dinâmica favorável do mercado, onde há uma demanda reprimida por imóveis de qualidade nas principais regiões do país, o que possibilita a Companhia de atualizar contratos com valores defasados para níveis condizentes com as características técnicas e localização dos imóveis.

O portfólio fechou o trimestre com taxas de vacância financeira e física de 8,9% e 4,7%, respectivamente. O aumento nas taxas de vacância é explicado pela entrega do Complexo JK - Torres D&E, que atualmente encontra-se em processo de locação. Se excluíssemos o projeto do cálculo de vacância, as taxas de vacância financeira e física seriam de 3,1% e 2,9%, respectivamente. Ademais, a inadimplência do portfólio manteve-se em nível desprezível, atingindo 0,5% ao término do trimestre.

Em março a Companhia concluiu sua segunda emissão de notas promissórias comerciais, na qual captou R\$260,0 milhões em série única, a uma taxa de CDI + 0,80% a.a., com prazo de 180 dias. Os recursos líquidos obtidos pela Companhia com a emissão serão integralmente utilizados para refinanciamento de dívidas e/ou recomposição de caixa. No mesmo mês a agência de *rating* Fitch Ratings elevou a nota da Companhia para 'AA-' e 'BB' em escala local e global, respectivamente.

Em termos de resultados, a receita líquida ao final do 1T13 totalizou R\$225,9 milhões, o que corresponde a um aumento de 123% em relação ao mesmo período do ano passado. O forte crescimento registrado decorreu principalmente das receitas de locação das novas propriedades adicionadas ao portfólio a partir do 2T12. O EBITDA ajustado, excluindo despesas não caixa como provisão de bônus e plano de opções, alcançou R\$212,1 milhões, aumento de 136% sobre o 1T12, com margem EBITDA ajustada de 94%, a maior de setor. O FFO ajustado, excluindo despesas não caixa, totalizou R\$77,2 milhões, com margem de 34%;

Ao longo de 2013 é esperada uma melhora nas margens financeiras e operacionais, à medida que os imóveis que estão prestes a serem entregues ou que foram recentemente entregues comecem a gerar receita de aluguel.

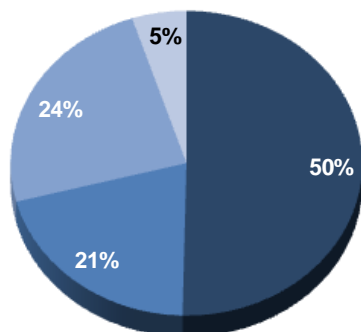
DESTAQUES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

Destques Financeiros	1T13	1T12	var %
Receita Líquida	225.927	101.192	123%
Despesas Gerais e Administrativas	15.647	13.884	13%
EBITDA Ajustado	212.091	89.745	136%
Margem EBITDA Ajustado	94%	89%	5 p.p.
Lucro Líquido *	90.893	452.713	-80%
FFO Ajustado	77.236	52.128	48%
Margem FFO Ajustado	34%	52%	-17 p.p.
Destques Operacionais	1T13	1T12	var %
ABL Portfólio Atual (m ²)	1.922.402	1.694.016	13%
- Escritórios (m ²)	618.655	435.511	42%
- Galpões (m ²)	1.189.693	1.144.451	4%
- Varejo (m ²)	114.054	114.054	0%
ABL Imóveis em Desenvolvimento	299.843	439.782	-32%
- Escritórios (m ²)	90.049	281.779	-68%
- Galpões (m ²)	206.913	155.122	33%
- Varejo (m ²)	2.881	2.881	0%
Vacância Financeira	8,9%	1,1%	8 p.p.
Vacância Física	4,7%	1,0%	4 p.p.
Leasing Spread **	1T13	1T12	var %
Leasing Spread - Escritórios	17,3%	35,5%	-18 p.p.
Leasing Spread - Galpões	5,4%	1,7%	4 p.p.
Leasing Spread - Varejo	n/a	n/a	n/a
Área Revisões - Escritórios (m ²)	7.252	22.893	-68%
Área Revisões - Galpões (m ²)	13.626	59.764	-77,2%
Área Revisões - Varejo (m ²)	-	-	n/a

* Lucro Líquido do 1T12 foi positivamente impactado pelo ganho não caixa na reavaliação das propriedades em carteira

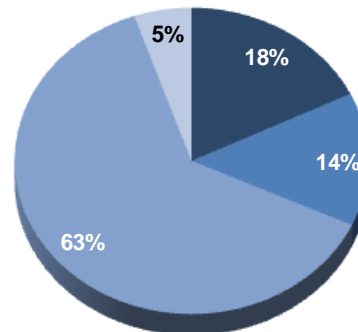
** Leasing spreads são líquidos de inflação

Portfólio - Valor de Mercado



■ Escritório AAA ■ Escritório ■ Industrial ■ Varejo

Portfólio - ABL



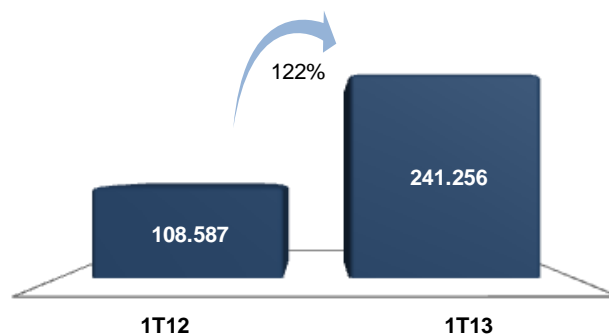
■ Escritório AAA ■ Escritório ■ Industrial ■ Varejo

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE OS RESULTADOS DO 1T13

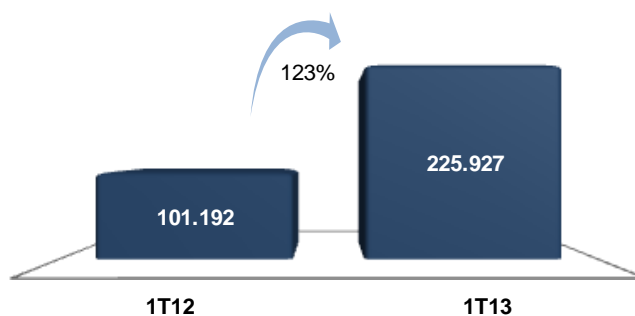
Receita Bruta

A receita bruta ao final do 1T13 totalizou R\$241,3 milhões, correspondendo a um aumento de 122% em relação ao 1T12, quando a receita bruta alcançou R\$108,6 milhões. Esse aumento significativo decorreu principalmente das receitas de locação das propriedades incorporadas pela Companhia em 2012.

- 56%, ou R\$135,9 milhões, resultaram da receita de locação de escritórios;
- 29%, ou R\$68,8 milhões, resultaram da receita de locação de galpões;
- 5%, ou R\$13,1 milhões, resultaram da receita de locação de imóveis de varejo;
- 1%, ou R\$1,9 milhão, resultou da receita de serviços;
- 9%, ou R\$21,5 milhões, resultaram da linearização da receita.

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

A receita líquida foi de R\$225,9 milhões, que corresponde a um aumento de 123% em relação ao 1T12, quando a receita líquida totalizou R\$101,2 milhões.

Evolução da Receita Líquida (R\$ mil)

Depreciação

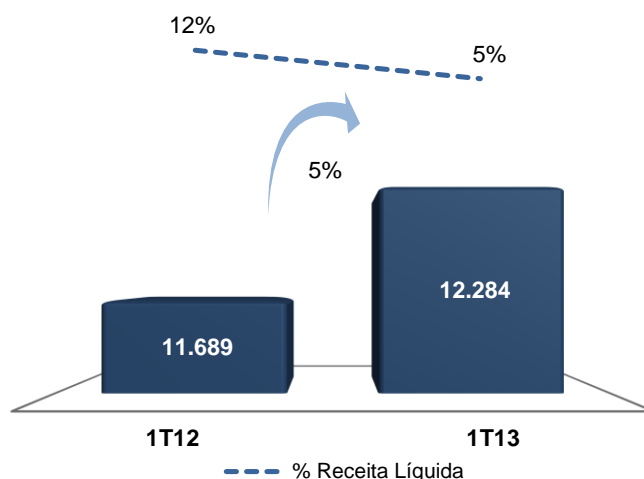
Atendendo aos pronunciamentos contábeis, no que diz respeito à atribuição de valor justo às propriedades para investimento, o custo de depreciação contábil dos imóveis do portfólio que transitava pela DRE, deixa de existir, sendo o ajuste feito única e exclusivamente através de reavaliação patrimonial 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\$12,3 milhões, enquanto no 1T12 essas despesas totalizavam R\$11,7 milhões, um aumento de 5,1%. **Vale lembrar que as despesas gerais e administrativas do 1T12 foram impactadas em R\$2,0 milhões por despesas referentes a incorporação da One Properties.**

As despesas gerais e administrativas ex-vacância e SOP representaram 5% da receita líquida no 1T13, enquanto no 1T12 essas despesas representavam 12%. Esta diluição nas despesas operacionais da Companhia comprova os ganhos de escala gerados com o aumento do portfólio.

Evolução do G&A (R\$ mil)

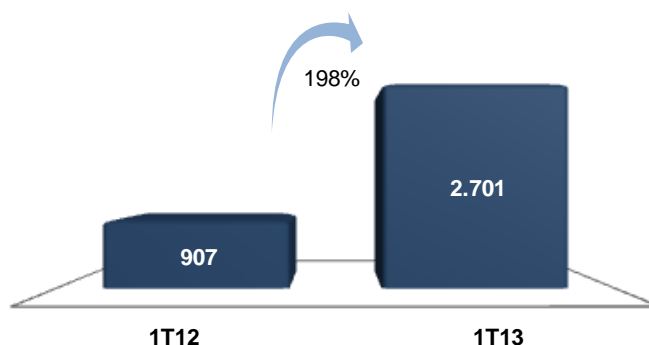


Despesas de Vacância

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

No 1T13 foram registradas despesas de vacância no montante de R\$2,7 milhões, enquanto no 1T12 essas despesas foram de R\$0,9 milhão, o que resultou em um aumento de 198% no período. Esse crescimento é resultado da despesa de vacância referente ao Complexo JK - Torres D&E, atualmente em processo de locação. Como consequência, foi registrado um aumento na taxa de vacância financeira no 1T13, alcançando 8,9%, enquanto no 1T12 a mesma esteve em 1,1%. Se excluíssemos a vacância do Complexo JK - Torres D&E, a vacância financeira seria de 3,1%.

Evolução das Despesas de Vacância (R\$ mil)

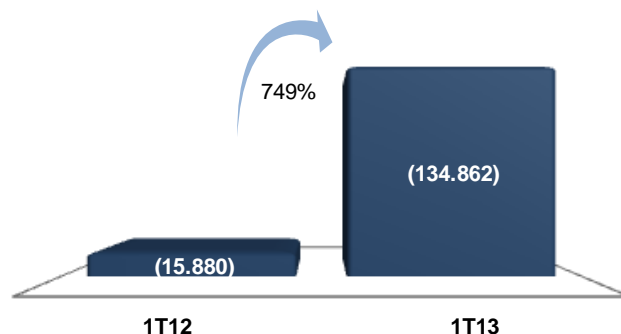


Resultado Financeiro Líquido

No 1T13, as despesas financeiras líquidas totalizaram R\$134,9 milhões, o que corresponde a um aumento de 749% em relação ao 1T12, quando o resultado financeiro apresentou uma despesa financeira líquida de R\$15,9 milhões.

Excluindo os efeitos não caixa na contabilização do bônus perpétuo denominado em dólar e variações de instrumentos derivativos, a despesa financeira líquida do 1T13 totaliza R\$124,5 milhões.

Resultado Financeiro Líquido (R\$ mil)



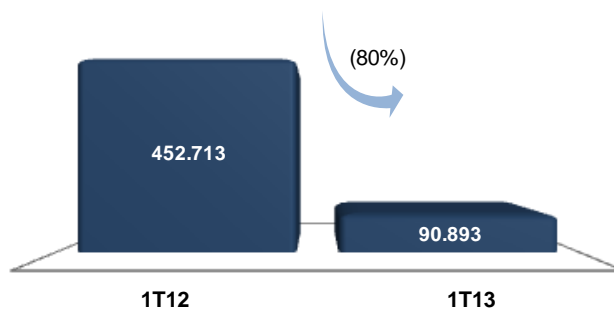
Resultado Financeiro	1T13	1T12	var %
Receitas Financeiras	43.702	86.110	-49%
Aplicações Financeiras	8.835	24.955	-65%
Variações Não-Caixa de Instrumentos Derivativos	14.389	12.956	11%
Varição Cambial	19.471	48.128	-60%
Outros	1.006	71	1324%
Despesas Financeiras	(178.564)	(101.990)	75%
Juros e Encargos Sobre Empréstimos	(133.593)	(54.884)	143%
Variações Não-Caixa de Instrumentos Derivativos	(33.033)	(13.235)	150%
Varição Cambial	(11.204)	(33.064)	-66%
Outros	(734)	(806)	-9%
Resultado Financeiro	(134.862)	(15.880)	749%
(-) Ganhos Não-caixa na Varição Cambial	(19.471)	(48.128)	-60%
(+) Perdas Não-caixa na Varição Cambial	11.204	33.064	-66%
(-) Ganhos Não-caixa de Instrumentos Derivativos	(14.389)	(12.956)	11%
(+) Perdas Não-caixa de Instrumentos Derivativos	33.033	13.235	150%
Resultado Financeiro Caixa	(124.485)	(30.665)	306%

Lucro Líquido

Em decorrência dos fatores descritos anteriormente, o lucro líquido atingiu R\$90,9 milhões no 1T13, impactado por efeitos não caixa na reavaliação das propriedades em carteira.

É importante ressaltar que o lucro líquido do 1T12 foi fortemente impactado por um ganho não caixa de R\$729,9 milhões na reavaliação das propriedades para investimento.

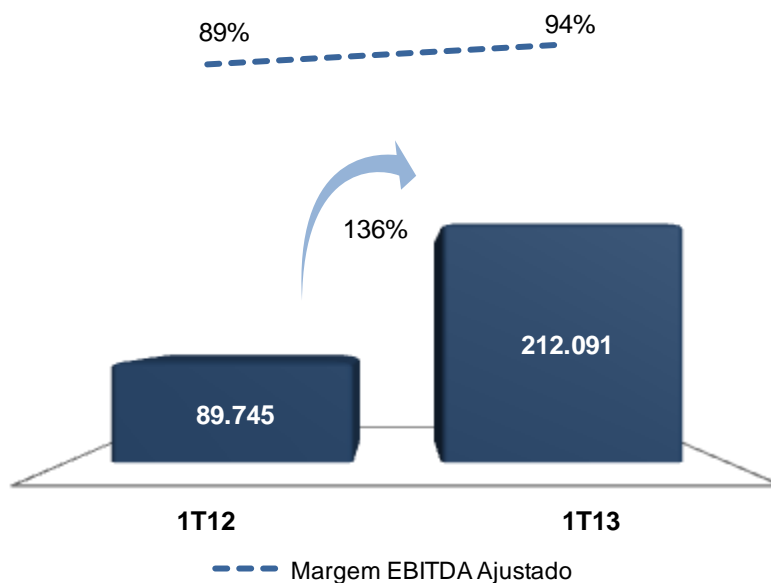
Evolução do Lucro Líquido (R\$ mil)



EBITDA Ajustado e EBITDA

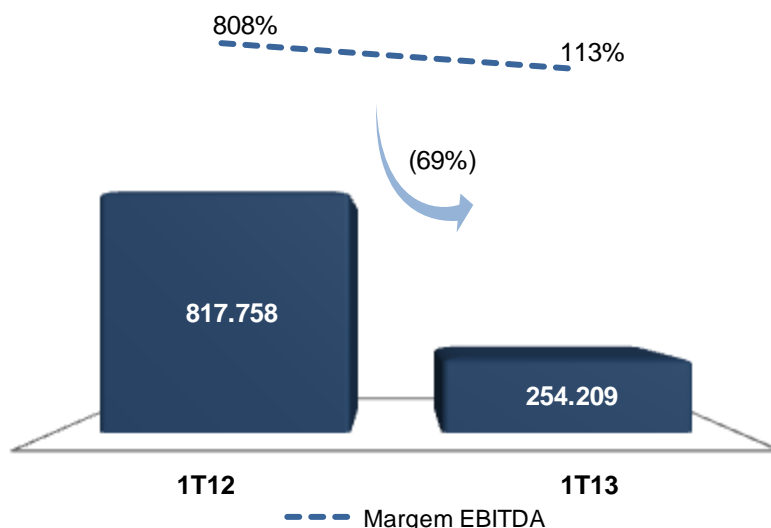
O EBITDA ajustado cresceu 136%, passando de R\$89,7 milhões no 1T12 para R\$212,1 milhões no 1T13. A margem EBITDA ajustada alcançou 94% ao término do trimestre. Para o cálculo do EBITDA ajustado utilizamos a seguinte metodologia: **EBITDA ajustado = Lucro Bruto - Despesas Gerais e Administrativas excluindo despesas não caixa decorrentes do programa de opções da Companhia e provisão de bônus.**

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



Utilizando a metodologia determinada pela Instrução nº 527/12 da CVM, o EBITDA registrou ao final do 1T13 o valor de R\$254,2 milhões, com margem EBITDA de 113%.

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



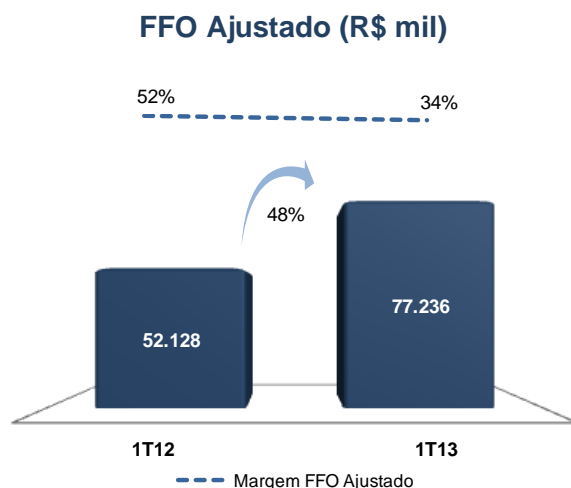
Composição do EBITDA e EBITDA Ajustado

Composição do EBITDA	1T13	1T12	var %
Lucro/ Prejuízo do Período	90.893	452.713	-80%
Impostos Diferidos	30.837	344.107	-91%
Provisão para IR e CSLL	3.612	4.985	-28%
Participações dos não controladores	(5.994)	-	n/a
Depreciação	-	73	n/a
Resultado Financeiro Líquido	134.862	15.880	749%
EBITDA	254.209	817.758	-69%
Margem EBITDA	113%	808%	-696 p.p.

Composição do EBITDA Ajustado	1T13	1T12	var %
Lucro Bruto	225.927	101.192	123%
(-) Despesas Gerais e Administrativas	(15.647)	(13.884)	13%
(+) Provisão de Bônus	1.149	1.149	0%
(+) Provisão de Stock Option	661	1.288	-49%
EBITDA Ajustado	212.091	89.745	136%
Margem EBITDA Ajustado	94%	89%	5 p.p.

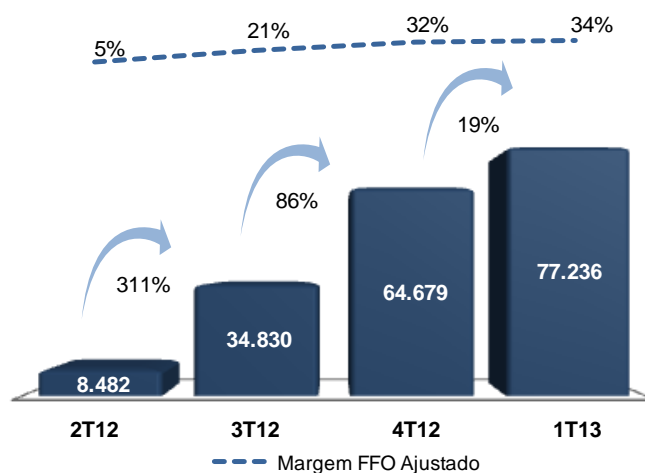
FFO Ajustado

O FFO ajustado totalizou R\$77,2 milhões no 1T13, implicando um aumento de 48% em relação ao mesmo período de 2012. Tal aumento decorreu das receitas oriundas das propriedades incorporadas em 2012. Em relação aos últimos trimestres, o aumento significativo do FFO ajustado reflete os bons resultados obtidos no processo de reestruturação da dívida herdada da One Properties, bem como a entrada gradativa das receitas de locações de imóveis recém-entregues.



Composição do FFO Ajustado	1T13	1T12	var %
Lucro Líquido do Exercício	90.893	452.713	-80%
Impostos Diferidos	30.837	344.107	-91%
Impostos sobre Vendas de Propriedades	-	-	n/a
Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(48.876)	(729.906)	-93%
Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a
Varição Cambial Passiva	11.204	33.064	-66%
Varição Cambial Ativa	(19.471)	(48.128)	-60%
Variações Não-Caixa de Instrumentos Derivativos	18.644	279	6582%
Participação de Não Controladores	(5.994)	-	n/a
FFO Ajustado	77.236	52.128	48%
Margem FFO Ajustado	34%	52%	-17 p.p.

Evolução do FFO Ajustado – LTM (R\$ mil)



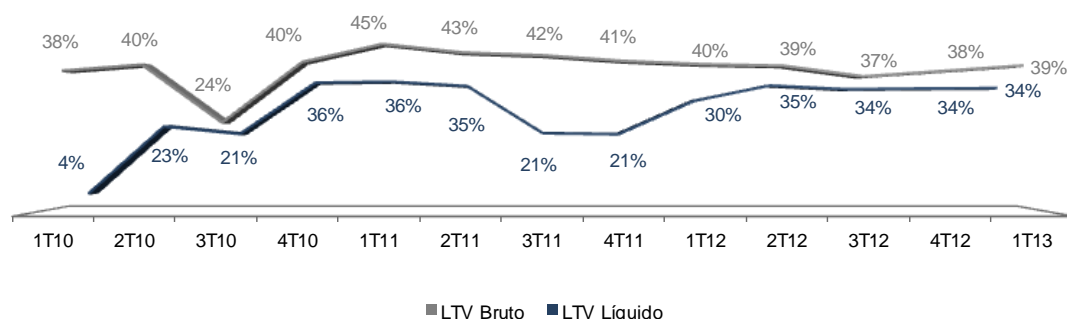
Endividamento e Disponibilidades

Empréstimos e Financiamentos

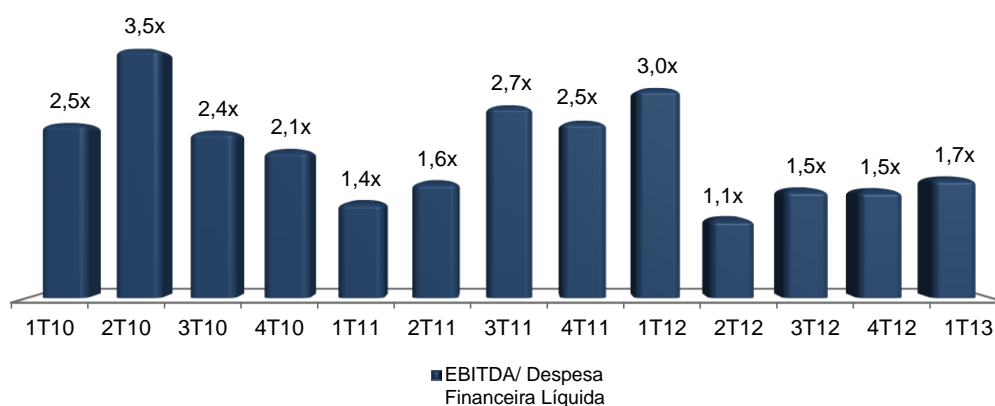
Endividamento Líquido	1T13	4T12	var %
Empréstimos e Financiamentos de Curto Prazo	941.695	689.778	37%
Empréstimos e Financiamentos	871.586	616.995	41%
Bônus Perpétuos	59.033	61.777	-4%
Derivativos	-	-	n/a
Obrigações por Aquisição de Propriedades para Investimento	11.076	11.006	1%
Empréstimos e Financiamentos de Longo Prazo	4.598.686	4.573.133	1%
Empréstimos e Financiamentos	4.070.176	4.038.535	1%
Bônus Perpétuos	528.510	534.598	-1%
Dívida Bruta	5.540.381	5.262.912	5%
Caixa e Equivalentes de Caixa	771.193	573.570	34%
Dívida Líquida	4.769.188	4.689.342	2%
Valor do Portfólio Imobiliário	14.031.097	13.839.530	1%
Dívida Bruta / Valor Portfólio (Loan to Value)	39%	38%	1 p.p.
Dívida Líquida / Valor Portfólio (Loan to Value)	34%	34%	0 p.p.
EBITDA Ajustado / Despesa Financeira Líquida*	1,7x	1,5x	11%
Duração média (anos)	4,4	4,8	-9%

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

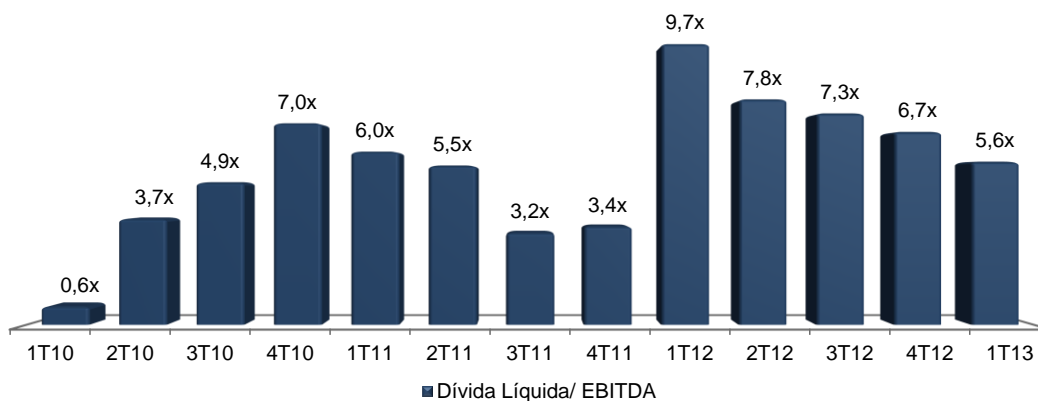
LTV Bruto (Dívida Bruta / Valor do Portfólio) e LTV Líquido (Dívida Líquida / Valor do Portfólio)



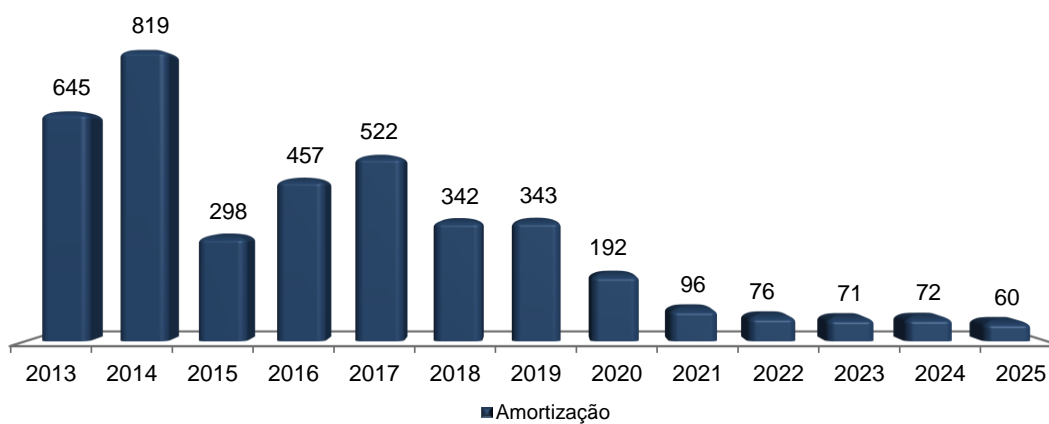
Cobertura do Serviço da Dívida



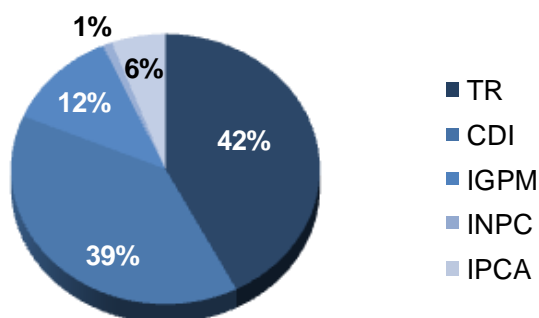
Dívida Líquida / EBITDA



Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões)



Índices de Reajuste da Dívida Total



Empréstimos e Financiamentos

Dívida	Modalidade	Instituição	Índice	Cupom	Prazo	Vencimento	Saldo 1T13	Saldo 4T12
Icomap	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	8,84%	120 meses	16/04/17	8.957	9.312
BP Itapevi	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	23.456	24.241
Piraporinha	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	9.022	9.324
Jundiá	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	35.816	37.015
Alphaville	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	15.788	16.316
Panamérica Park	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	25/05/17	37.653	38.120
Plaza Centenário	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	25/05/17	4.273	4.421
Henrique Schumann	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/10/17	27.420	27.761
Bolsa RJ	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	8.757	9.129
Galpão Ind. Araucária	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	7.862	8.196
Glória	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/07/17	19.667	20.075
Joaquim Floriano	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	8.516	8.579
Paulista Park	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	1.962	1.970
Paulista Plaza	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	7.562	7.593
Isabela	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	2.205	2.221
Olympic	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	3.985	4.000
Midas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	2.778	2.798
Network	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	654	659
Number One	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	1.777	1.784
Celebration	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	16.395	16.515
Athenas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	12.747	12.867
Raja Hills	CCI	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	10.859	11.083
Ed. Comercial Indaiatuba	CCI	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	20.424	20.845
Sylvio Fraga	CCI	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	13.028	13.297
MV9	CCI	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	17.561	17.923
Galpão Industrial Paraná	CCI	Brazilian Finance	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	12.782	12.481
Jandira I & II	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	CDI	1,28%	120 meses	17/08/17	27.100	28.125
Ed. Vargas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/09/17	9.412	9.797
São Pedro	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/09/17	9.568	9.670
São José & Santo Antônio	CCI	Brazilian Finance	IGPM	6,00%	120 meses	17/01/18	25.884	26.169
Souza Aranha	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	155 meses	17/01/21	3.571	3.657
Cond. Ind. São José dos Campos	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/01/18	19.792	20.380
Cond. Ind. Itapevi	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	08/04/18	10.039	10.332
DP Louveira I & II	CCI	Santander	TR	10,50%	116 meses	04/08/19	103.153	100.610
Galpão Ind. Sorocaba	CCI	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	156 meses	04/09/21	7.710	7.857
BBP	CCI	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,00%	144 meses	07/07/22	76.274	77.307
CD Castelo	CCI	Bradesco	TR	11,00%	99 meses	27/02/18	28.462	29.564
TNU	CCI	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,00%	144 meses	07/07/22	59.687	60.496
Alexandre Dumas	CCI	Bradesco	TR	10,50%	120 meses	05/03/20	13.157	13.475
DP Araucária	CCI	Santander	TR	10,50%	120 meses	13/04/20	33.064	33.857
Ouidor 107	CCI	Bradesco	TR	10,50%	120 meses	12/05/20	16.592	17.002
DP Louveira 3, 4	CCI	Santander	TR	10,00%	120 meses	13/06/20	47.790	48.917
DP Louveira 5, 6	CCI	Santander	TR	10,00%	120 meses	13/06/20	43.031	44.052
DP Louveira 8, 9	CCI	Bradesco	TR	10,50%	120 meses	12/09/20	78.838	80.634
RB 115	CCI	Santander	TR	10,30%	120 meses	16/12/20	57.664	58.891
Ed. Jacarandá	CCI	Santander	TR	10,30%	120 meses	16/12/20	101.743	103.908
Manchete	CCI	Santander	TR	10,30%	120 meses	16/12/20	118.018	120.529
Fil CPIL	CCI	Bradesco	TR	10,34%	120 meses	31/01/21	205.844	210.150
BR Properties (holding)	Bônus Perpétuo	Mercado de Capitais	CDI	113,65%	Perpétuo	Pré-pagável (out/15)	587.543	595.732
BRPR 40	CCI	RB Capital	IPCA	10,82%	125 meses	07/08/19	42.042	40.068
BRPR 41	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	11,68%	120 meses	30/11/14	3.753	3.620
BRPR 42	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,50%	120 meses	05/08/23	92.865	90.090
BRPR 44	CRI	Mercado de Capitais	INPC	11,25%	132 meses	10/06/16	41.435	39.527
BRPR 45	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	7,60%	146 meses	10/10/17	33.833	32.902
BRPR 46	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	12,50%	152 meses	03/05/15	27.389	29.922
BRPR 47	CCI	RB Capital	TR	10,50%	237 meses	18/11/29	712.085	694.478
BRPR 48	CCI	Altere	IGPM	15,17%	121 meses	30/06/13	3.288	3.197
BRPR 48	CCI	RB Capital	IGPM	18,29%	128 meses	30/06/13	5.549	5.238
BRPR 48	CCI	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	13,60%	117 meses	30/06/13	1.284	1.224
BRPR 51	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	13,00%	134 meses	09/12/14	36.527	35.058
BRPR 51	CRI	Mercado de Capitais	INPC	13,80%	132 meses	10/12/14	13.783	13.096
BRPR 51	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	12,50%	122 meses	10/07/15	14.751	14.203
BRPR 51	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	9,50%	110 meses	11/11/14	11.926	11.551
BRPR 52	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	12,50%	122 meses	11/02/16	9.527	13.025
BRPR 53	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	13,00%	146 meses	03/07/15	74.278	71.439
BRPR 55	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	10,30%	183 meses	03/11/20	20.385	19.717
BRPR 56	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	9,50%	183 meses	07/03/21	134.769	154.571
BRPR 58	CCI	Santander	IGPM	9,70%	122 meses	01/01/18	17.780	21.811
BRPR 59	CCI	RB Capital	IPCA	11,72%	125 meses	07/08/19	20.665	19.546
BRPR 62	CCB	HSBC	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	5.294	5.341
BRPR 62	CCB	Bradesco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	13.607	13.663
BRPR 62	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	3.208	3.248
BRPR 62	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	3.208	3.248
BRPR 62	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	105 meses	30/11/16	5.142	5.278
BRPR 62	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	1.678	1.625
BR Properties (holding)	Debêntures	Banco do Brasil	CDI	113,83%	58 meses	30/09/15	50.004	61.144
BR Properties (holding)	CCB	Santander	CDI	1,50%	47 meses	15/08/13	252.527	247.628
BR Properties (holding)	CCB	Santander	CDI	1,14%	84 meses	19/08/19	102.558	106.359
BR Properties (holding)	CCB	Bradesco	IGPM	9,25%	121 meses	05/06/17	183.437	177.763
BR Properties (holding)	CCB	Bradesco	IGPM	9,25%	121 meses	05/06/17	18.196	17.633
Ed. Paulista	CDC	Santander	TR	10,00%	144 meses	28/06/24	136.222	139.541
BR Properties (holding)	Debêntures - 1ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,08%	60 meses	15/07/17	374.914	383.037
BR Properties (holding)	Debêntures - 1ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	5,85%	84 meses	15/07/19	252.816	244.171
CD Anhanguera	CDC	Santander	TR	9,55%	144 meses	20/12/24	46.582	47.227
BR Properties (holding)	Debêntures - 2ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	0,64%	24 meses	10/12/14	511.066	502.036
BR Properties (holding)	Nota Promissória	Banco do Brasil	CDI	0,80%	6 meses	20/09/13	260.553	-
Total							5.554.768	5.322.862

INDICADORES OPERACIONAIS

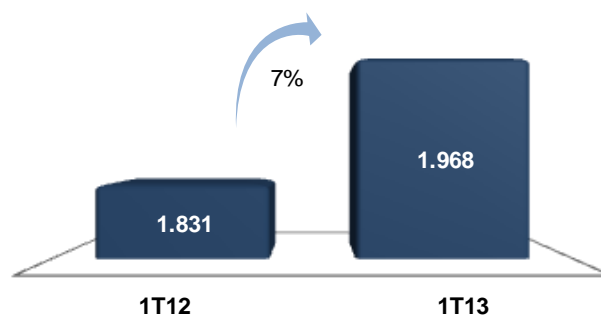
Administração de Propriedades

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

Receitas BRPR A

Ao término do 1T13, a BRPR A obteve receita de R\$2,0 milhões ou 1% da receita bruta consolidada obtida pela BR Properties.

Evolução da Receita BRPR A (R\$ mil)



Propriedades Administradas

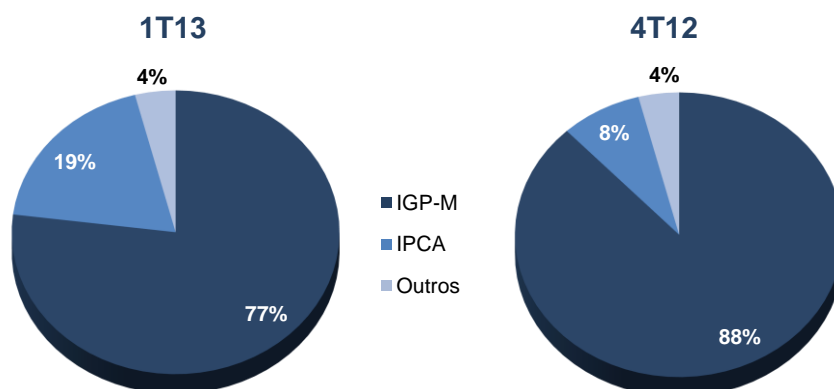
A BRPR A administra atualmente 32 propriedades comerciais, das quais 27 são imóveis de escritórios e 5 são galpões industriais e logísticos.

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

Locações

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

Índices de Reajuste de Aluguéis



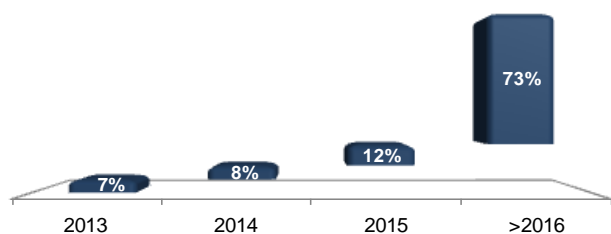
Leasing Spreads

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

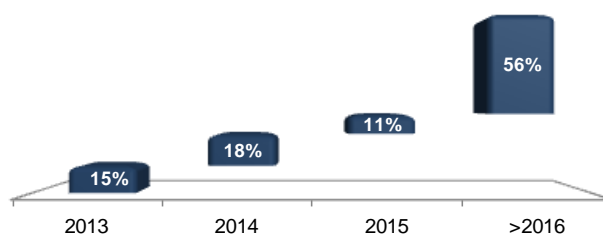
Leasing Spread	1T13	1T12
Leasing Spread - Escritórios	17,3%	35,5%
Área renegociada (m²)	7.252	22.893
% Portfólio de Escritórios	1%	6%
Leasing Spread - Galpões	5,4%	1,7%
Área renegociada (m²)	13.626	59.764
% Portfólio de Galpões	1%	5%
Leasing Spread - Varejo	n/a	n/a
Área renegociada (m²)	-	-
% Portfólio de Varejo	0%	0%

Cronograma de Vencimento dos Contratos de Locação

Receita (%)



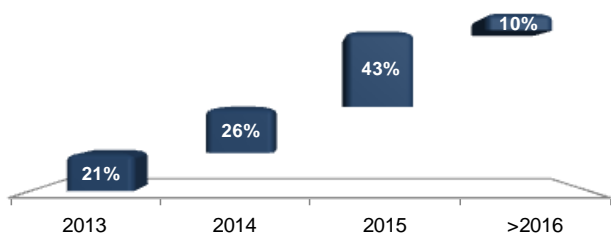
Área Bruta Locável (%)



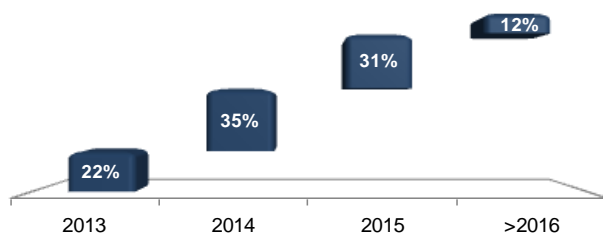
Cronograma de Revisional a cada 3 anos de aniversário dos contratos de locação

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

Receita (%)



Área Bruta Locável (%)



Duration dos Contratos de Locação

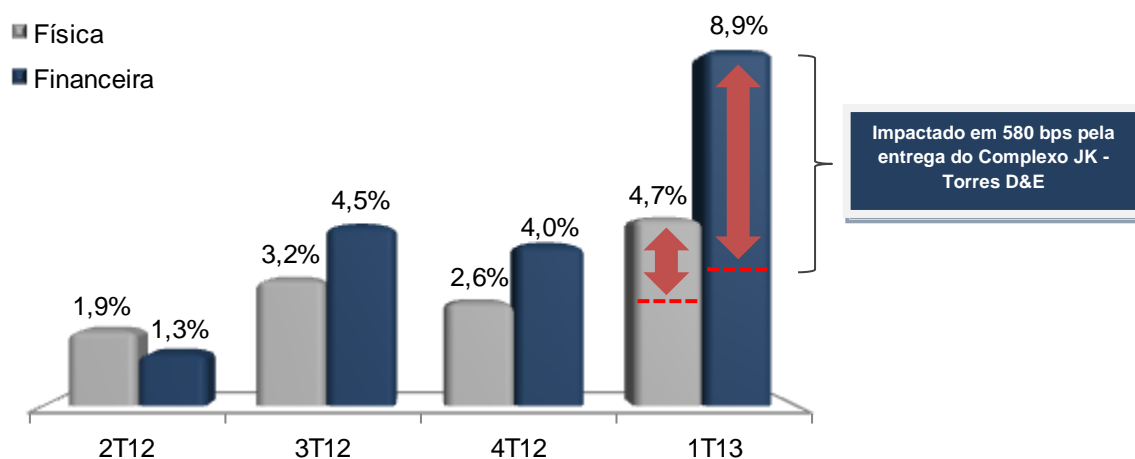
Contratos	Duration
Todos Contratos	5,9 anos
Contratos <i>Build-to-Suit</i>	7,0 anos

Vacância do Portfólio

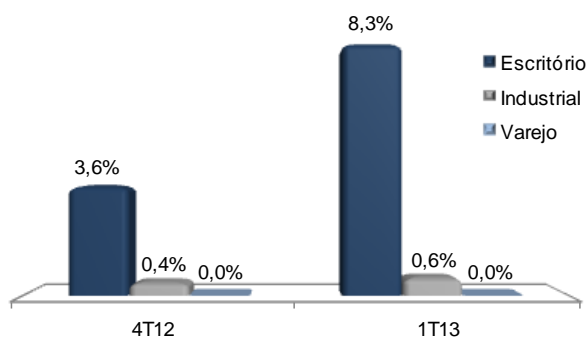
A vacância física é mensurada utilizando o total de áreas vagas do portfólio, dividido pela ABL total do portfólio. Embora a métrica seja relevante para a companhia, ela não reflete fielmente a perda de receita gerada pela vacância, pois não considera o valor de aluguel que poderia ser cobrado em tais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

A taxa de vacância financeira do portfólio foi de 8,9% ao término do 1T13 enquanto a vacância física atingiu 4,7%. **Se excluíssemos a vacância das torres recém entregues do Complexo JK, atualmente em processo de locação, a vacância financeira seria de 3,1%.**

Evolução da Vacância



Vacância Financeira por Segmento

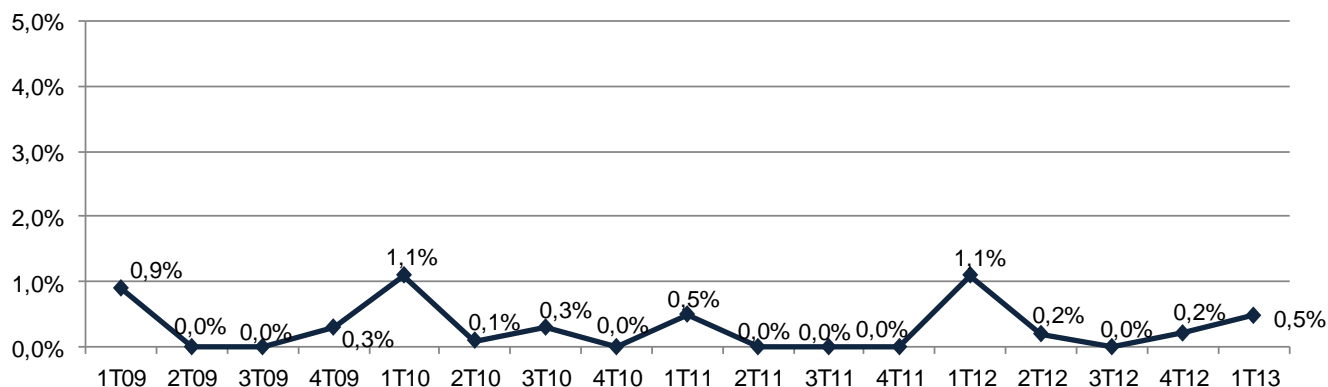


Vacância por Imóvel – 1T13

Imóvel	Tipo	Financeira	Física
CBOP - Jacarandá	Escritório	0,1%	0,1%
Ventura - Torre Oeste	Escritório	0,1%	0,02%
Icomap	Escritório	0,01%	0,02%
Complexo JK - Torres D&E	Escritório	5,8%	1,80%
Cidade Jardim	Escritório	0,6%	0,2%
Paulista	Escritório	1,5%	0,5%
São José	Escritório	0,0%	0,0%
Raja Hills	Escritório	0,1%	0,1%
Brasília	Escritório	0,1%	0,1%
Total Escritório		8,3%	2,9%
BP Jandira	Industrial	0,1%	0,5%
BP Jundiá	Industrial	0,1%	0,3%
DP Louveira #9	Industrial	0,1%	0,4%
BBP CEA Topázio	Industrial	0,0%	0,1%
BBP Barão de Mauá	Industrial	0,0%	0,1%
Gaia Terra Andiroba	Industrial	0,1%	0,3%
Cond.Ind.SJC	Industrial	0,0%	0,1%
Total Industrial		0,6%	1,8%
Total Portfólio		8,9%	4,7%

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 1T13 a inadimplência foi de 0,5%.

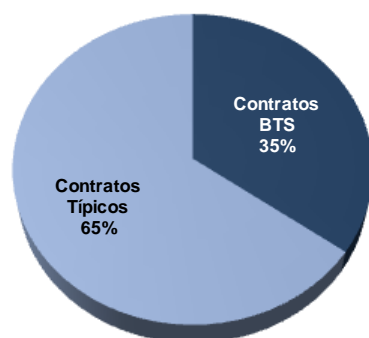
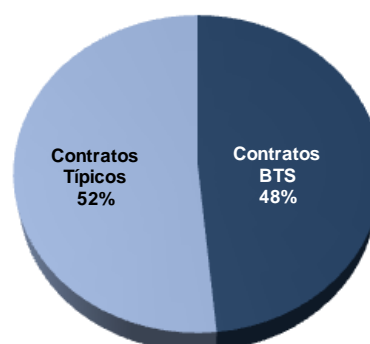


PORTFÓLIO

Propriedade	Tipo	Cidade	Estado	Data Aquisição	Nº de Imóveis	ABL Próprio (m²)	Vacância Física
Plaza Centenário	Escritório	Curitiba	PR	25/05/07	1	3.366	0%
Panamérica Park	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	4	18.667	0%
Glória	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	17/07/07	1	8.436	0%
Alphaville	Escritório	Barueri	SP	31/07/07	1	9.292	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	5%
São Pedro	Escritório	São Paulo	SP	28/09/07	1	3.575	0%
Vargas	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	28/09/07	1	14.809	0%
Henrique Schaumann	Escritório	São Paulo	SP	14/11/07	1	14.125	0%
Raja Hills	Escritório	Belo Horizonte	MG	20/12/07	1	7.534	28%
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	10%
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	16/03/10	1	27.931	0%
CBOP - Ed. Jacarandá	Escritório	Barueri	SP	12/04/10	1	31.954	7%
RB 115	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	02/06/10	1	11.516	0%
Ed. Manchete	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	30/06/10	1	23.591	0%
Ed. Ventura - Torre Oeste	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	12/08/10	1	42.986	1%
Ed. Santa Catarina	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/12/10	1	4.257	0%
Cetenco Plaza	Escritório	São Paulo	SP	29/12/10	1	534	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	16%
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	34%
Pateo Bandeirantes	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/03/12	1	17.458	0%
Complexo JK - Torres D&E	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/03/12	2	34.583	100%
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					45	618.655	
BP Jundiá	Industrial	Jundiá	SP	31/07/07	1	53.343	9%
BP Itapeví	Industrial	Itapeví	SP	31/07/07	1	33.526	0%
Jandira I (Vetco)	Industrial	Barueri	SP	31/07/07	1	16.314	0%
Jandira II (Interfile)	Industrial	Barueri	SP	31/07/07	1	17.990	49%
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	3%
Galpão Itapeví (Trisoft)	Industrial	Itapeví	SP	08/05/08	1	15.500	0%
Galpão Sorocaba (Tecsis)	Industrial	Sorocaba	SP	04/08/08	1	14.797	0%
CD Castelo	Industrial	Itapeví	SP	02/10/09	1	73.681	0%
DP Louveira I	Industrial	Louveira	SP	30/12/09	1	138.095	0%
DP Louveira II	Industrial	Louveira	SP	30/12/09	1	6.503	0%
DP Araucária	Industrial	Araucária	PR	22/01/10	1	42.697	0%
BBP - CEA - Cristal	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	1	6.453	0%
BBP - Barão de Mauá - Beethoven	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	1	3.919	0%
BBP - Barão de Mauá - Brahms	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	1	6.317	33%
BBP - Barão de Mauá - Fernando Pessoa	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	1	28.026	0%
BBP - Barão de Mauá - Mozart	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	1	14.467	0%
DP Louveira 3 e 4	Industrial	Louveira	SP	20/04/10	2	49.684	0%
DP Louveira 5 e 6	Industrial	Louveira	SP	20/04/10	2	56.622	0%
DP Louveira 8 e 9	Industrial	Louveira	SP	17/06/10	2	88.643	9%
BBP - CEA - Topázio	Industrial	Atibaia	SP	17/12/10	1	12.923	21%
Galpão Suape I	Industrial	Ipojuca	PE	29/03/12	1	36.239	0%
Galpão Palmares	Industrial	Ipojuca	PE	29/03/12	1	29.864	0%
Galpão Suape II	Industrial	Cabo de Sto Agostinho	PE	29/03/12	1	5.710	0%
Galpão Vinhedo	Industrial	Vinhedo	SP	29/03/12	1	112.501	0%
Galpão SBC	Industrial	São 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%
Sub-total Industrial					36	1.189.693	
Portfollo C&A	Varejo	Diversos	n/a	29/12/10	28	98.714	0%
Varejo Barra da Tijuca	Varejo	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	8.245	0%
Varejo Marginal Tietê	Varejo	São Paulo	SP	29/03/12	1	7.095	0%
Sub-total Varejo					30	114.054	
DP Louveira 7	Industrial	Louveira	SP	20/04/10	1	30.122	0%
Gaia Terra - Fase (I, II, III)	Industrial	Atibaia	SP	18/10/11	1	51.791	33%
Panamérica Green Park	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	3	14.502	100%
Varejo Petróbrás	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%
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 Desenvolvimentos					11	299.843	
Total					122	2.222.245	

Portfólio *Build-to-Suit* (BTS)

Propriedade	Cidade	Região (CBRE)	ABL Próprio (m ²)
Águas Claras	Nova Lima	n/a	8.932
Chucrí Zaidan	São Paulo	Marginal	21.906
Barra Funda	São Paulo	Outros	11.384
Barra da Tijuca	Rio de Janeiro	Barra da Tijuca	23.210
Porto Alegre	Porto Alegre	n/a	4.421
CES	Rio de Janeiro	Centro	95.174
Sub-total Escritório			165.027
Jandira I (Vetco)	Barueri	Barueri	16.314
Galpão Ind. Paraná (Coveright)	São José dos Pinhais	n/a	7.748
CD Castelo	Itapeví	Barueri	73.681
DP Louveira I	Louveira	Grande Campinas	138.095
DP Araucária	Araucária	n/a	42.697
BBP - Barão de Mauá - Fernando Pessoa	Atibaia	Atibaia	28.026
DP Louveira 5 e 6	Louveira	Grande Campinas	56.622
Galpão Suape I	Ipojuca	n/a	36.239
Galpão Palmares	Ipojuca	n/a	29.864
Galpão Suape II	Cabo de Sto Agostinho	n/a	5.710
Galpão Vinhedo	Vinhedo	Grande Campinas	112.501
Galpão SBC	São Bernado do Campo	ABCD	47.353
Galpão Pirituba	Pirituba	São Paulo	12.340
Galpão DF	Brasília	n/a	38.947
Galpão Duque de Caxias	Duque de Caxias	n/a	46.424
Galpão Resende	Resende	n/a	23.867
Galpão Queimados	Queimados	n/a	24.112
Sub-total Industrial			740.542
Varejo Barra da Tijuca	Rio de Janeiro	Barra da Tijuca	8.245
Varejo Marginal Tietê	São Paulo	Marginal	7.095
Sub-total Varejo			15.340
Total Existente			920.909

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

Aluguel Médio / m² / Segmento - Escritórios

Escritórios - Tipo AAA	São Paulo	Região (CBRE)	ABL Próprio (m ²)	Aluguel/ m ² 3T12	Aluguel/ m ² 4T12	Aluguel/ m ² 1T13
Ed. Santa Catarina	São Paulo	Paulista	4.257	-	-	-
Chucrí Zaidan	São Paulo	Marginal	21.906	-	-	-
Pateo Bandeirantes	São Paulo	Jardins	17.458	-	-	-
Aluguel Médio / m ² / mês				R\$ 133,04	R\$ 133,04	R\$ 133,09

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

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

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

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

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

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

Aluguel Médio / m² / Segmento - Industrial e Varejo

Galpões	Todos	Região (CBRE)	ABL Próprio (m ²)	Aluguel/ m ² 3T12	Aluguel/ m ² 4T12	Aluguel/ m ² 1T13
BP Jundiá	Jundiá	Jundiá	53.343	-	-	-
BP Itapeví	Itapeví	Barueri	33.526	-	-	-
Jandira I (Vetco)	Barueri	Barueri	16.314	-	-	-
Jandira II (Interfile)	Barueri	Barueri	17.990	-	-	-
Galpão Ind. Paraná (Coveright)	São José dos Pinhais	n/a	7.748	-	-	-
Galpão Ind. Araucária (Interbox)	Araucária	n/a	6.462	-	-	-
Cond. Ind. São José dos Campos	São José dos Campos	Vale do Paraíba	73.382	-	-	-
Galpão Itapeví (Trisoft)	Itapeví	Barueri	15.500	-	-	-
Galpão Sorocaba (Tecsis)	Sorocaba	Sorocaba	14.797	-	-	-
CD Castelo	Itapeví	Barueri	73.681	-	-	-
DP Louveira I	Louveira	Grande Campinas	138.095	-	-	-
DP Louveira II	Louveira	Grande Campinas	6.503	-	-	-
DP Araucária	Araucária	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	Jundiá	Jundiá	45.242	-	-	-
Aluguel Médio / m ² / mês				R\$ 18,60	R\$ 19,30	R\$ 19,80
Varejo	Todos	Região (CBRE)	ABL Próprio (m ²)	Aluguel/ m ² 3T12	Aluguel/ m ² 4T12	Aluguel/ m ² 1T13
Portfólio C&A	Diversos	n/a	98.714	-	-	-
Varejo Barra da Tijuca	Rio de Janeiro	n/a	8.245	-	-	-
Varejo Marginal Tietê	São Paulo	n/a	7.095	-	-	-
Aluguel Médio / m ² / mês				R\$ 36,63	R\$ 36,63	R\$ 36,87

PROJETOS RECÉM-ENTREGUES

WTNU - Torre III



WTNU - Torre III é um projeto de escritório *“Triple A”*, localizado na cidade de São Paulo, na Marginal Pinheiros, junto à Ponte Eusébio Matoso. O empreendimento possui uma localização estratégica, a poucos minutos de distância da região da Faria Lima e Berrini, além de estar ao lado de grandes shopping centers (Eldorado e Villa-Lobos). O imóvel encontra-se 100% locado e aguarda a emissão do certificado de *“Habite-se”*.

Edifício Cidade Jardim

O edifício *“Triple A”* Cidade Jardim foi entregue ao término 1T13. O imóvel está localizado na esquina da Avenida Cidade Jardim com a Rua Mario Ferraz, uma das mais valorizadas regiões comerciais da cidade de São Paulo, com previsão de entrega de novo estoque extremamente baixa, com pouquíssimos terrenos disponíveis, aluguéis elevados, alto potencial de valorização no aluguel e alta demanda por escritórios de qualidade. O imóvel encontra-se 43% locado.

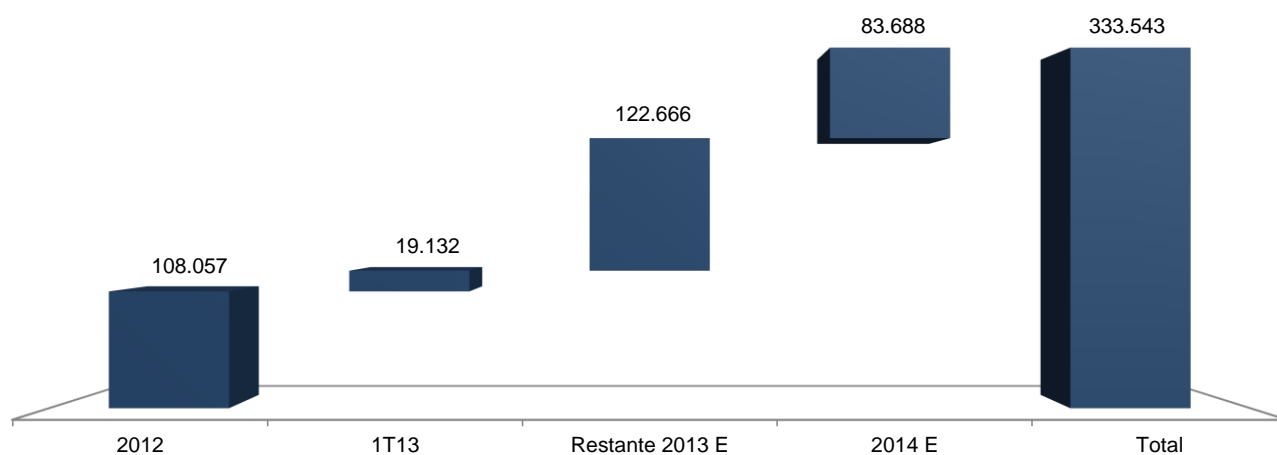


PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

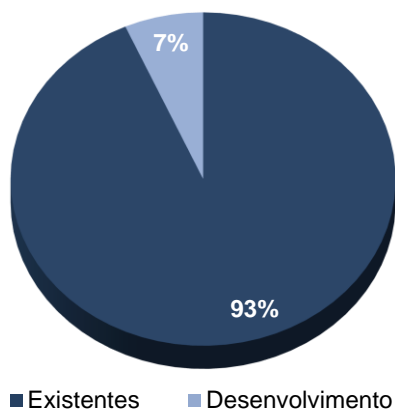
A BR Properties investiu R\$19,1 milhões em seus projetos de desenvolvimento no 1T13 e investirá adicionalmente R\$122,7 milhões até o final de ano.

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\$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
Panamérica Green Park - Fase 1	Escritório A	Desenvolvimento	São Paulo / SP	Marginal	5.185	R\$50 - R\$60	R\$ 32	87%	2T13
DP Louveira 7	Galpão	Desenvolvimento	Louveira / SP	Grande Campinas	30.122	R\$19 - R\$24	R\$ 59	48%	3T13
Gaia Terra - Fase 1	Galpão	Desenvolvimento	Jarínú / SP	Grande Campinas	23.017	R\$18 - R\$23	R\$ 36	82%	2T13
Complexo JK - Bloco B	Escritório AAA	Desenvolvimento	São Paulo / SP	Marginal	29.539	R\$150 - R\$170	R\$ 132	10%	2T14
Souza Aranha	Escritório A	Desenvolvimento	São Paulo / SP	Marginal	2.019	R\$65 - R\$85	R\$ 12	26%	2T14
Tech Park SJC	Galpão	Desenvolvimento	SJC / SP	Vale do Paraíba	125.000	R\$12 - R\$16	n/a	0%	n/a
CES II	Escritório AAA	Desenvolvimento	Rio de Janeiro / RJ	Centro	22.000	R\$130 - R\$150	n/a	0%	n/a
Bayview	Escritório AAA	Desenvolvimento	Rio de Janeiro / RJ	Centro	21.989	R\$100 - R\$110	n/a	0%	n/a
Ed. Vargas	Escritório A	Retrofit	Rio de Janeiro / RJ	Centro	14.809	R\$70 - R\$90	R\$ 20	6%	3T13
Gaia Terra - Fase 2	Galpão	Desenvolvimento	Jarínú / SP	Grande Campinas	14.388	R\$18 - R\$23	R\$ 22	20%	2T14

Cronograma de CAPEX dos Projetos Acima (R\$ mil)



Relação Imóveis Existentes / Desenvolvimento (% Valor de Mercado)



Condomínio Panamérica Green Park

O Condomínio Panamérica Green Park é um complexo de 3 torres de escritório que está sendo desenvolvido em um terreno em São Paulo, na região da Marginal Pinheiros. O projeto será entregue em diversas fases entre 2013 e 2014. O empreendimento pode ser considerado uma expansão do condomínio de escritórios situado ao lado, do qual a BR Properties detém 4 dos 9 prédios existentes, o que possibilitará o compartilhamento da infraestrutura já instalada no local, gerando reduções nos custos de ocupação para os locatários.



DP Louveira 7



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

Gaia Terra – Fase 1 e 2

O Gaia Terra é um parque logístico localizado na Rodovia Dom Pedro, um dos principais pólos logísticos do estado de São Paulo. O terreno possui fácil acesso a São Paulo e interior do estado, estando situado a 60 km da Capital e 35 km de Campinas. Com o novo projeto, a BR Properties consolida sua presença em um dos mercados logísticos mais líquidos do Brasil e onde já possui outros 6 galpões logísticos que compõem o complexo Brazilian Business Park. A fase 1 do projeto encontra-se 75% locada.



Complexo JK - Bloco B

O Complexo JK – Bloco B é um projeto de escritório “Triple A” de 30 mil m², que será erguido no terreno onde anteriormente estava localizada a loja Daslu. O imóvel está situado dentro do complexo JK, composto pelo shopping Iguatemi JK, além de duas torres de escritório “Triple A” que também pertencem a BR Properties. As obras foram iniciadas no 3T12 e sua entrega está prevista para o 2T14. O imóvel está localizado na Marginal Pinheiros, junto a Avenida Juscelino Kubitschek, uma das mais valorizadas regiões comerciais da cidade de São Paulo.



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.

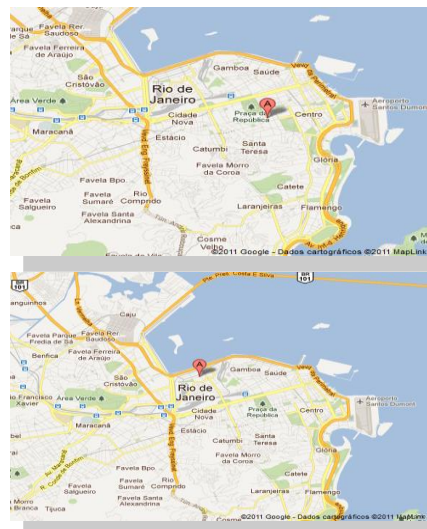
Tech Park - São José dos Campos

O terreno onde o SJC Tech Park será construído é parte de uma propriedade industrial adquirida pela BR Properties em 2008, onde a infraestrutura do condomínio será compartilhada entre locatários novos ou já existentes, reduzindo o custo de desenvolvimento e facilitando a ocupação. O terreno está localizado à beira da Rodovia Presidente Dutra, a principal ligação entre São Paulo e Rio de Janeiro, no município de São José dos Campos.



Ed. CES II e Bayview

Os terrenos onde se encontram os desenvolvimentos dos edifícios Centro Empresarial Senado II e Bayview estão localizados na região central do Rio de Janeiro, área impactada pela alta demanda por escritórios e baixa oferta de novos espaços em virtude da restrição geográfica e ausência de áreas disponíveis para novos desenvolvimentos. Cada projeto possui aproximadamente 22.000 m² de área bruta locável.

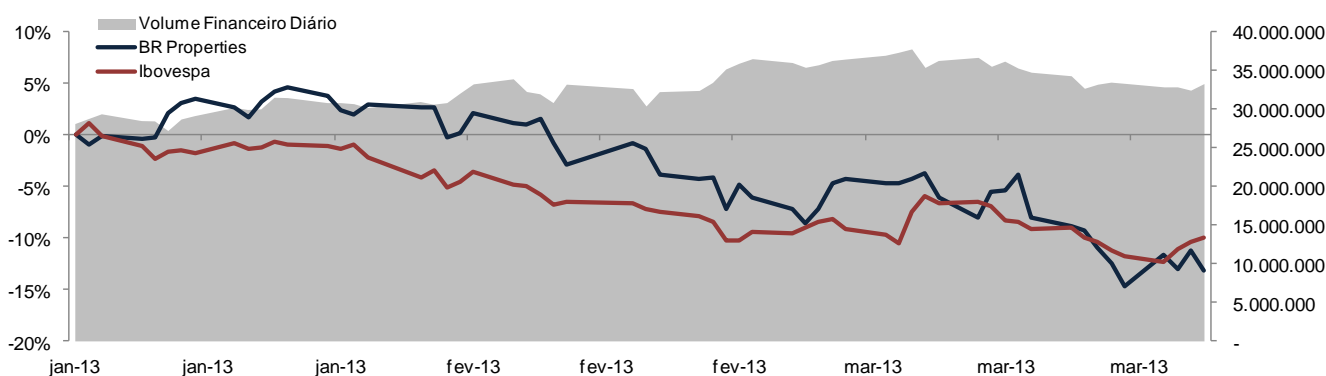


MERCADO DE CAPITAIS

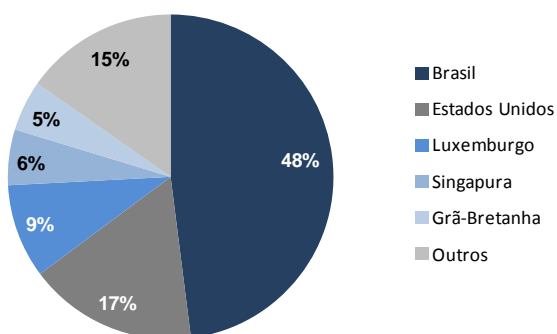
A BR Properties tem suas ações ordinária negociadas no Novo Mercado da BM&F Bovespa, sob o código BRPR3. Além disso, a empresa possui um programa de ADR nível 1, permitindo a negociação das ações no mercado secundário ou de balcão (OTC) nos Estados Unidos, sob o código BRPPY.

Performance da Ação (BRPR3)	1T13	1T12	var %
Número total de ações	311.612.894	309.817.416	1%
Free Float (%)	99%	99%	0%
Preço da ação (média do período)	25,01	20,58	22%
Preço da ação (final do período)	22,40	23,44	-4%
Market Cap final do período (R\$ milhões)	6.980	7.262	-4%
Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)	33,60	22,30	51%
Volume de ações médio diário	1.354.205	1.067.426	27%
Número de negociações médio diário	5.319	3.026	76%

Desempenho BRPR3 – 1T13



Distribuição da Base Acionária



Índices	Peso BRPR
Ibovespa	0,69%
MSCI Brazil	0,54%
IBrX	0,66%
IBrA	0,62%
IVBX-2	2,02%
MLCX	0,70%
IMOB	13,41%
IGC	1,01%
IGCT	0,81%
IGC-NM	1,55%
ITAG	0,95%

GLOSSÁRIO

Aluguel por m² (R\$/ m²): refere-se ao valor de aluguel por m² médio cobrado em cada tipo de imóvel. Não inclui os efeitos da linearização de receitas.

Área Bruta Locável (ABL): refere-se à área do portfólio da BR Properties geradora de receitas. O aluguel médio por m², vacância e tamanho de portfólio são calculados utilizando esta métrica.

BRPR A: subsidiária integral da BR Properties S/A dedicada à administração predial, principalmente das propriedades da Companhia.

CAPEX - Aquisição: dispêndio de capital utilizado na aquisição de novos imóveis comerciais para o portfólio.

CAPEX - Desenvolvimento: dispêndio de capital utilizado no desenvolvimento de novos imóveis comerciais para o portfólio.

EBITDA (Earnings Before Interest, Tax, Depreciation and Amortization): medida não contábil que mensura a capacidade da Companhia de gerar receitas, sem considerar sua estrutura de capital. Calculada excluindo as Provisões para IR e CSLL e Participação dos não Controladores, e somando de volta a Depreciação, Impostos Diferidos e Resultado Financeiro Líquido do período. (Lucro Bruto - Despesas Gerais e Administrativas + Depreciação + Amortização)

EBITDA Ajustado: O EBITDA Ajustado, por sua vez, deduz do Lucro Bruto os valores referentes a Despesas Gerais e Administrativas e soma as despesas de provisão de bônus, plano de opções para os funcionários e despesas não recorrentes.

FFO (Funds From Operations): medida não contábil que exclui os efeitos da reavaliação com valor justo de propriedades para investimento, resultado na venda de imóveis, e o respectivo impacto no IR e CSLL do lucro líquido, de forma a medir, utilizando o demonstrativo de resultados, o caixa líquido gerado no período.

FFO Ajustado: Além dos ajustes mencionados acima, o FFO Ajustado não considera as receitas e despesas financeiras – não caixa – resultantes da variação cambial sobre o principal do nosso bônus perpétuo, variações no MTM – não caixa – de instrumentos derivativos e impostos diferidos.

Leasing Spread: ganho real (líquido de inflação) entre os novos aluguéis negociados nas revisões ou novas locações comparadas com os valores anteriormente praticados nas mesmas unidades dos imóveis.

Vacância - Financeira: estimada multiplicando o valor de aluguel por m² que poderia ser cobrado pelas respectivas áreas vagas, e posteriormente dividindo este resultado pelo valor potencial de aluguel mensal do portfólio como um todo. Mensura-se então o percentual de receita mensal que foi perdida devida a vacância do portfólio.

Vacância - Física: estimada utilizando o total de áreas vagas do portfólio dividido pela ABL total do portfólio.

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO DO EXERCÍCIO - DRE

DRE	1T13	1T12	var %
Receita Bruta	241.256	108.587	122%
Receita de Locação	217.820	102.447	113%
Escritórios	135.952	52.401	159%
Industrial	68.800	39.919	72%
Varejo	13.069	10.128	29%
Receita de Serviços	1.968	1.831	7%
Linearização da Receita	21.468	4.309	398%
Deduções da Receita Bruta	(15.329)	(7.395)	107%
Impostos (PIS/Cofins e ISS)	(15.093)	(7.192)	110%
Abatimentos	(236)	(203)	16%
Receita Líquida	225.927	101.192	123%
Custo de Bens	-	-	n/a
Lucro Bruto	225.927	101.192	123%
Despesas Gerais e Administrativas	(15.647)	(13.884)	13%
Despesas Operacionais	(6.683)	(6.019)	11%
Despesas com Pessoal	(4.450)	(2.708)	64%
Despesas com Fusão	-	(2.033)	n/a
Honorários da Administração	(1.151)	(929)	24%
Provisão de Stock Option	(661)	(1.288)	-49%
Despesas de Vacância	(2.701)	(907)	198%
Resultado Financeiro Líquido	(134.862)	(15.880)	749%
Receitas Financeiras	43.702	86.110	-49%
Despesas Financeiras	(178.564)	(101.990)	75%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(4.948)	470	-1153%
Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a
Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	48.876	729.906	-93%
Resultado antes de Tributação	119.348	801.804	-85%
Provisão para IR e CSLL	(3.612)	(4.985)	-28%
Impostos Diferidos	(30.837)	(344.107)	-91%
Lucro/ Prejuízo do Período Antes de PNC	84.899	452.713	-81%
Participação de Não Controladores	5.994	-	n/a
Lucro Líquido do Exercício	90.893	452.713	-80%
Composição do EBITDA	1T13	1T12	var %
Lucro/ Prejuízo do Período	90.893	452.713	-80%
Impostos Diferidos	30.837	344.107	-91%
Provisão para IR e CSLL	3.612	4.985	-28%
Participações dos não controladores	(5.994)	-	n/a
Depreciação	-	73	n/a
Resultado Financeiro Líquido	134.862	15.880	749%
EBITDA	254.209	817.758	-69%
Margem EBITDA	113%	808%	-696 p.p.
Composição do EBITDA Ajustado	1T13	1T12	var %
Lucro Bruto	225.927	101.192	123%
(-) Despesas Gerais e Administrativas	(15.647)	(13.884)	13%
(+) Provisão de Bônus	1.149	1.149	0%
(+) Provisão de Stock Option	661	1.288	-49%
EBITDA Ajustado	212.091	89.745	136%
Margem EBITDA Ajustado	94%	89%	5 p.p.
Composição do FFO Ajustado	1T13	1T12	var %
Lucro Líquido do Exercício	90.893	452.713	-80%
Impostos Diferidos	30.837	344.107	-91%
Impostos sobre Vendas de Propriedades	-	-	n/a
Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(48.876)	(729.906)	-93%
Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a
Varição Cambial Passiva	11.204	33.064	-66%
Varição Cambial Ativa	(19.471)	(48.128)	-60%
Variações Não-Caixa de Instrumentos Derivativos	18.644	279	6582%
Participação de Não Controladores	(5.994)	-	n/a
FFO Ajustado	77.236	52.128	48%
Margem FFO Ajustado	34%	52%	-17 p.p.

BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO	31/03/2013	31/12/2012	var %
Ativo Circulante	1.250.447	940.537	33%
Caixa e Equivalentes de Caixa	771.193	573.570	34%
Contas a Receber	52.909	50.086	6%
MTM de Instrumentos Derivativos	45.549	57.078	-20%
Linearização de aluguéis a receber	120.879	91.382	32%
Imóveis Destinados a venda	4.360	6.100	-29%
Despesas Antecipadas	16.808	15.141	11%
Impostos a Compensar / Recuperar	165.380	135.762	22%
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	313	313	0%
Outros Valores a Receber	73.055	11.104	558%
Ativo Não Circulante	14.650.450	14.459.004	1%
Depósitos Judiciais	-	-	n/a
IR CS Diferido Ativo	4.864	4.758	2%
Imobilizado de uso	4.773	8.678	-45%
Propriedades para Investimento	14.031.097	13.839.530	1%
Intangível	609.716	606.039	1%
Ativo Total	15.900.899	15.399.541	3%

PASSIVO	31/03/2013	31/12/2012	var %
Passivo Circulante	1.075.995	837.360	28%
Empréstimos e Financiamentos	930.619	678.772	37%
Derivativos	-	-	n/a
Contas a Pagar	17.730	10.662	66%
Obrigações por aquisição de imóveis	11.076	11.006	1%
Impostos e Contribuições a Recolher	11.665	16.500	-29%
IR e CS Correntes e Diferidos	40.914	38.705	6%
Provisão para gratificação a empregados	13.244	12.095	9%
Obrigações Trabalhistas	5.518	5.494	0%
Dividendos a Pagar	0	0	0%
Outros débitos e valores a pagar	45.230	64.126	-29%
Passivo Não Circulante	6.633.229	6.546.914	1%
IR e CS Correntes e Diferidos	2.013.566	1.953.231	3%
Empréstimos e Financiamentos	4.598.686	4.573.133	1%
Outros Passivos Não Circulantes	20.977	20.550	2%
Patrimônio Líquido	8.191.671	8.015.266	2%
Capital Social	2.346.987	2.346.987	0%
Capital Social a Integralizar	-	-	n/a
(-) Gastos com Emissões	(47.288)	(47.456)	0%
Opções Outorgadas Reconhecidas	12.937	12.276	5%
Reserva de Capital	2.982.640	2.981.193	0%
Reserva Legal	119.011	119.011	0%
Lucros do Exercício	90.893	-	n/a
Dividendos Adicionais Propostos	160.000	160.000	0%
Lucros Acumulados	2.370.066	2.371.681	0%
Outros	156.427	71.575	119%
Passivo Total	15.900.899	15.399.541	3%

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA – DFC

Fluxo de Caixa - Consolidado	1T13	1T12
Caixa Líquido Atividades Operacionais	127.041	73.599
Caixa Gerado nas Operações	198.268	111.364
Lucro Líquido do Exercício	119.348	804.169
Depreciação e Amortização	2.739	1.554
Valor Justo das Propriedades para Investimento	(48.876)	(732.272)
Linearização das Receitas de Aluguel	(21.468)	(4.309)
Juros e Variações Monetárias de Empréstimos	131.744	53.966
MTM Juros do Bônus Perpétuo	13.229	-
MTM do Swap	10.990	-
Participação de Não Controladores	2.149	-
Variação Cambial Líquida	(8.267)	(15.104)
Perdas (ganhos) com Instrumentos Financeiros Derivativos	(5.576)	279
Plano de Opção de Compra de Ações	661	1.288
Outros	1.594	1.793
Variações nos Ativos e Passivos	(71.227)	(37.765)
Contas a Receber de Clientes	(10.782)	(12.630)
Impostos a Recuperar	(29.500)	(9.250)
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	-	(5.026)
Outros ativos	(9.105)	(3.232)
Contas a Pagar	5.254	(2.193)
Obrigações por Aquisição de Imóveis	(58)	(2)
Impostos e Contribuições	(7.334)	(5.347)
Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	(257)	(409)
Outros passivos	(19.445)	324
Caixa Líquido Atividades de Investimento	(36.858)	74.190
Recebimento na Venda de Propriedades para Investimentos	1.740	30.448
Aquisição de Imobilizado	-	(1.196)
Baixa de Imobilizado	227	-
Aquisição de Propriedades para Investimentos	(44.939)	(23.189)
Caixa Líquido Adquirido de Investida Incorporada	-	69.285
Recebimento de Ganhos com Instrumentos Financeiros	6.114	-
Pagamento de Perdas com Instrumentos Financeiros	-	(1.158)
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	105.386	(74.217)
Aumento de Capital Social	-	-
Ganho e Perda na Venda de Ações	-	-
Gastos com Emissões de Ações	-	-
Dividendos Pagos	-	-
Tomada de Empréstimos e Financiamentos	262.837	-
Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	(157.451)	(74.217)
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	195.570	73.572
Disponibilidades		
No início do exercício	575.623	1.032.350
No final do exercício	771.193	1.105.922