

Divulgação de Resultados 4T14 e 2014

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 Resultados

Português

13 de fevereiro de 2015

10h00 horas (Brasília)

Tel: (55 11) 2188-0155

Replay: (55 11) 2188-0400

Inglês

13 de fevereiro de 2015

12h00 horas (Brasília)

Tel: NY: 1 646 843 6054

Tel: (55 11) 2188-0155

Replay: (55 11) 2188-0400

ÍNDICE

Destaques do 4T14 e 2014	3
Tabela de Destaques	4
Indicadores Financeiros	5
Receita Bruta	5
Receita Líquida.....	5
Depreciação	6
Despesas Gerais e Administrativas	6
Despesas de Vacância	7
EBITDA Ajustado e EBITDA	7
Resultado Financeiro Líquido	9
Outras Receitas / (Despesas) Operacionais	9
Lucro Líquido.....	9
FFO Ajustado	10
Endividamento e Disponibilidades	11
Tabela de Empréstimos	13
Indicadores Operacionais.....	14
Administração de Propriedades	14
Locações	15
Vacância do Portfólio.....	17
Inadimplência	18
Portfólio.....	19
Portfólio <i>Build-to-Suit</i>	20
Projetos em Desenvolvimento.....	21
Mercado de Capitais	23
Demonstrações de Resultado do Exercício.....	24
Balanco Patrimonial	25
Fluxo de Caixa	26
Estudo de Caso: Reciclagem do Portfólio e Remuneração ao Acionista	27

DESTAQUES DO 4T14 e 2014**Ao longo de 2014 a BR Properties comercializou 112 mil m² de ABL**

São Paulo, 12 de fevereiro de 2015 – A BR Properties S.A. (Bovespa: BRPR3), uma das maiores companhias de investimento em imóveis comerciais do Brasil, anuncia hoje seus resultados referentes ao 4T14 e 2014. Atualmente, a BR Properties possui 57 imóveis comerciais que totalizam 1.178 mil m² de área bruta locável (ABL), dos quais 3 são projetos de desenvolvimento e 5 são terrenos que correspondem a 213 mil m² de ABL. A Companhia também administra propriedades de seu portfólio através da subsidiária BRPR A.

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

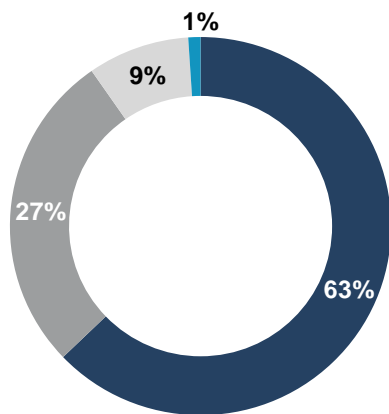
Destaques do 4T14 e 2014

- A Companhia registrou no 4T14 receita líquida de R\$189,4 milhões, totalizando R\$836,8 milhões em 2014.
- A Companhia apresentou no 4T14 EBITDA ajustado de R\$166,0 milhões, com margem de 88%. O EBITDA ajustado do ano atingiu R\$751,6 milhões, com margem de 90%.
- O FFO ajustado do 4T14 foi de R\$53,1 milhões, com margem de 28%. No ano de 2014, o mesmo indicador totalizou R\$238,1 milhões, com margem FFO de 28%.
- Durante o ano de 2014 a Companhia realizou vendas de propriedades que totalizaram aproximadamente R\$3.075,8 milhões, sendo R\$2.469,1 milhões em galpões, R\$487,9 milhões em lojas de varejo e R\$118,8 milhões em escritórios.
- Ao longo do ano a BR Properties locou 112.000 m² de ABL. Neste último trimestre, a Companhia locou novas áreas nos edifícios Cidade Jardim – atualmente 100% ocupado – e JK Torre B, que se encontra com taxa de ocupação de 92%.
- O portfólio da BR Properties fechou o ano com taxa de vacância financeira e física consolidadas de 8,5% e 7,2%, respectivamente; a taxa de inadimplência manteve-se estável em 0,4%.
- A Companhia pré-pagou no trimestre uma dívida de R\$450,0 milhões, referente à 3ª emissão de debêntures que venceria em 2016. Concomitantemente, foi emitida a 5ª emissão de debêntures da Companhia, no valor de R\$500,0 milhões e com vencimento em 2019. Com isto, o *duration* médio da dívida passa a ser de 5,0 anos.
- Ao final de 2014 a Companhia apresentou dívida líquida de R\$3.594,6 milhões. Redução de 22% em relação ao final de 2013, quando totalizou R\$4.606,6 milhões.

TABELA DE DESTAQUES

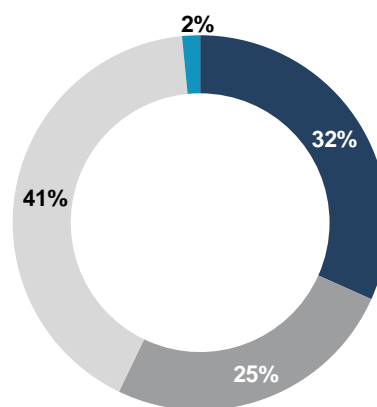
Destaques Financeiros	4T14	4T13	var %	2014	2013	var %
Receita Líquida	189.375	222.953	-15%	836.788	923.670	-9%
Despesas Gerais e Administrativas	32.690	35.309	-7%	98.534	89.693	10%
EBITDA Ajustado	165.986	211.148	-21%	751.564	866.147	-13%
Margem EBITDA Ajustado	88%	95%	-7 p.p.	90%	94%	-4 p.p.
Lucro Líquido	(85.882)	(149.132)	-42%	264.409	81.163	226%
FFO Ajustado	53.136	66.111	-20%	238.118	310.303	-23%
Margem FFO Ajustado	28%	30%	-2 p.p.	28%	34%	-5 p.p.
Destaques Operacionais	4T14	4T13	var %	2014	2013	var %
ABL Portfólio Atual (m²)	965.224	1.939.384	-50%	965.224	1.939.384	-50%
- Escritórios (m²)	588.091	597.297	-2%	588.091	597.297	-2%
- Industrial (m²)	361.793	1.228.033	-71%	361.793	1.228.033	-71%
- Varejo (m²)	15.340	114.054	-87%	15.340	114.054	-87%
ABL Imóveis em Desenvolvimento e Terrenos	212.746	246.707	-14%	212.746	246.707	-14%
- Escritórios (m²)	84.865	90.050	-6%	84.865	90.050	-6%
- Industrial (m²)	125.000	153.776	-19%	125.000	153.776	-19%
- Varejo (m²)	2.881	2.881	0%	2.881	2.881	0%
Escritórios - Vacância Financeira	9,4%	12,5%	-3 p.p.	9,4%	12,5%	-3 p.p.
Escritórios - Vacância Física	10,3%	10,2%	0 p.p.	10,3%	10,2%	0 p.p.
Industrial - Vacância Financeira	2,2%	0,8%	1 p.p.	2,2%	0,8%	1 p.p.
Industrial - Vacância Física	2,4%	1,3%	1 p.p.	2,4%	1,3%	1 p.p.

Portfólio - Valor de Mercado



■ Escritório AAA ■ Escritório ■ Industrial ■ Varejo

Portfólio - ABL



■ Escritório AAA ■ Escritório ■ Industrial ■ Varejo

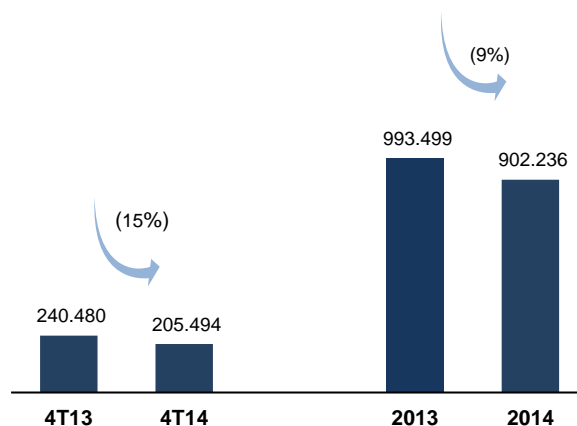
INDICADORES FINANCEIROS

Receita Bruta

A receita bruta ao final do 4T14 totalizou R\$205,5 milhões, correspondendo a uma redução de 15% em relação ao 4T13, quando a receita bruta alcançou R\$240,5 milhões. Tal redução é explicada pela perda de receita de aluguel resultante das vendas de ativos ocorridas nos últimos 12 meses.

- 87%, ou R\$178,6 milhões, resultaram da receita de locação de escritórios;
- 10%, ou R\$20,2 milhões, resultaram da receita de locação de imóveis industriais;
- 1%, ou R\$2,8 milhões, resultaram da receita de locação de imóveis de varejo;
- 2%, ou R\$4,7 milhões, resultaram da receita de serviços (administração predial);
- 0%, ou -R\$0,7 milhão resultou da linearização da receita.

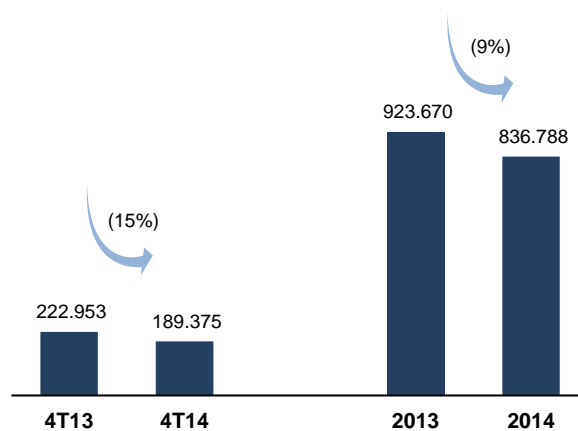
Evolução da Receita Bruta (R\$ mil)



Receita Líquida

A receita líquida foi de R\$189,4 milhões, que corresponde a uma redução de 15% em relação ao 4T13, quando a receita líquida totalizou R\$223,0 milhões.

Evolução da Receita Líquida (R\$ mil)



INDICADORES FINANCEIROS

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\$27,5 milhões, enquanto no 4T13 essas despesas totalizavam R\$30,4 milhões, uma redução de 9%. As despesas gerais e administrativas (ex-vacância e SOP) representaram 15% da receita líquida, 1 p.p. acima do valor registrado no mesmo período do ano passado. Este resultado é explicado pela perda na economia de escala em decorrência das vendas de ativos realizadas nos últimos 12 meses.

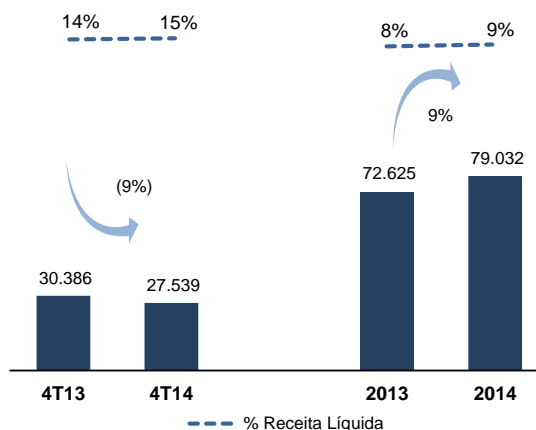
Despesas Gerais e Administrativas	4T14	4T13	var %	2014	2013	var %
Despesas Gerais e Administrativas	(32.690)	(35.309)	-7%	(98.534)	(89.693)	21%
Despesas Operacionais	(9.080)	(10.937)	-17%	(39.841)	(34.640)	30%
Despesas com Pessoal	(9.288)	(17.964)	-48%	(24.951)	(31.143)	19%
Honorários da Administração	(9.170)	(1.485)	518%	(14.240)	(6.843)	-5%
Provisão de Stock Option	(190)	(387)	-51%	(924)	(1.822)	-49%
Despesas de Vacância	(4.961)	(4.537)	9%	(18.578)	(15.246)	27%
Despesas Gerais e Administrativas Ex. Vacância e SOP	(27.539)	(30.386)	-9%	(79.032)	(72.625)	9%
Percentual: SG&A / Receita Líquida	15%	14%	1 p.p.	9%	8%	2 p.p.

Variações nas Despesas com Pessoal e Honorários da Administração do 4T14:

- Provisão de Bônus no valor de R\$11,6 milhões

Vale lembrar que devido às transações de venda de ativos realizadas ao longo de 2014, foram incorridos R\$3,4 milhões de despesas não recorrentes de due diligence.

Evolução do G&A (R\$ mil)



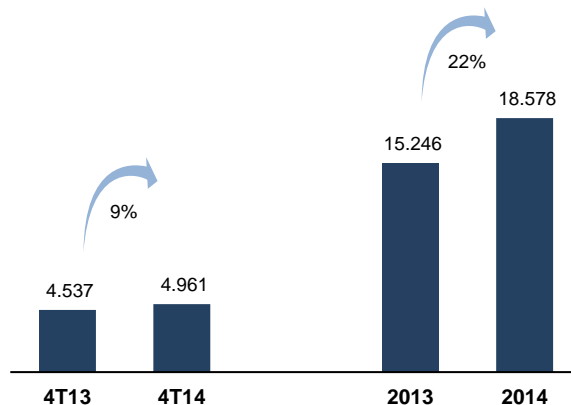
INDICADORES FINANCEIROS

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 4T14 foram registradas despesas de vacância no montante de R\$5,0 milhões, enquanto no 4T13 essas despesas foram de R\$4,5 milhões, o que resultou em um aumento de 9% no período.

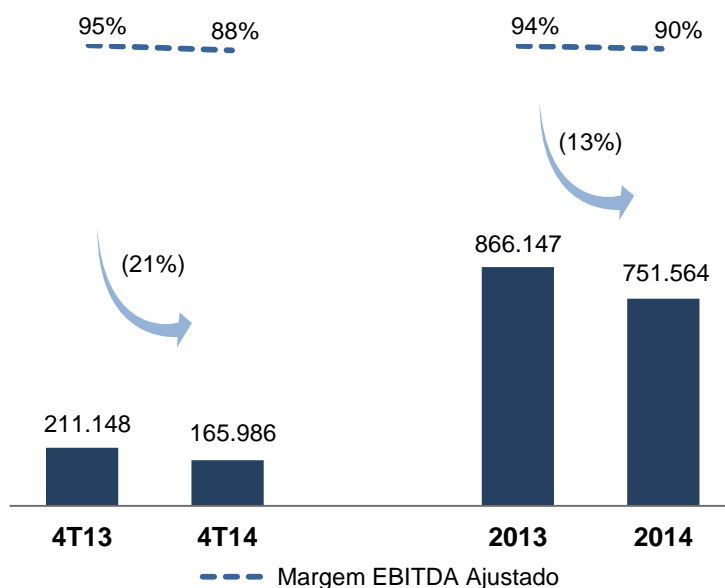
Evolução das Despesas de Vacância (R\$ mil)



EBITDA Ajustado e EBITDA

O EBITDA ajustado, excluídas despesas não caixa como provisão de bônus e plano de opções, alcançou R\$166,0 milhões no 4T14, redução de 21% em comparação com o 4T13, com uma margem EBITDA ajustada de 88%, uma das mais altas do setor. A redução no EBITDA ajustado é explicada pela perda de receita de aluguel resultante das vendas de ativos ocorridas – totalizando R\$3,0 bilhões – nos últimos 12 meses, além de despesas não recorrentes de R\$3,4 milhões referentes à due diligence das transações.

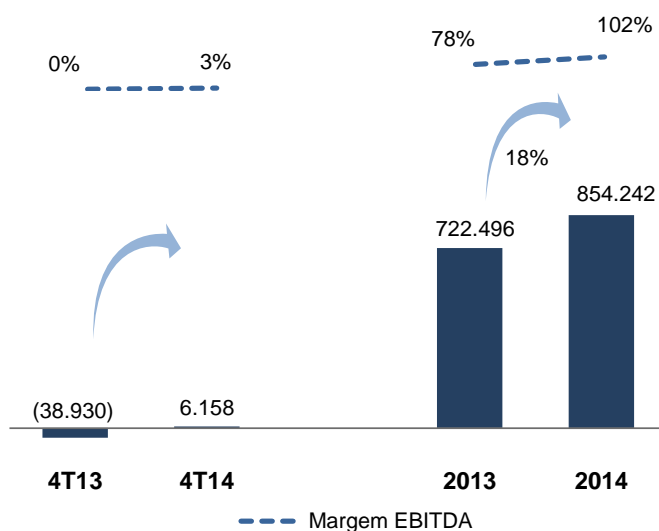
Evolução do EBITDA ajustado e margem (R\$ mil)



INDICADORES FINANCEIROS

Utilizando a metodologia determinada pela Instrução nº 527/12 da CVM, o EBITDA do 4T14 registrou R\$6,2 milhões, com margem EBITDA de 3%.

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



Composição do EBITDA e EBITDA Ajustado

Composição do EBITDA	4T14	4T13	var %	2014	2013	var %
Lucro/ Prejuízo do Período Antes de Part. Não Control.	(83.349)	(156.472)	-47%	267.342	70.312	280%
(+) Impostos Diferidos	(112.980)	(52.627)	115%	(277.232)	(23.158)	1097%
(+) Provisão para IR e CSLL	33.763	(712)	n/a	288.368	50.109	475%
(-) Participações dos não controladores	(2.533)	7.340	n/a	(2.933)	10.851	n/a
(+) Depreciação	91	104	-12%	320	378	-15%
(+) Resultado Financeiro Líquido	171.165	163.437	5%	578.377	614.004	-6%
EBITDA	6.158	(38.930)	n/a	854.242	722.496	18%
Margem EBITDA	3%	-17%	21 p.p.	102%	78%	24 p.p.

Composição do EBITDA Ajustado	4T14	4T13	var %	2014	2013	var %
EBITDA	6.158	(38.930)	n/a	854.242	722.496	18%
(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	148.148	28.872	413%	55.514	(104.397)	n/a
(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	(1.000)	205.366	n/a	(1.377)	203.664	n/a
(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	937	(220)	n/a	(172.738)	23.442	n/a
(+) Provisão de Stock Option	190	387	-51%	924	1.822	-49%
(+) Provisão de Bônus	11.553	15.673	-26%	15.000	19.120	-22%
EBITDA Ajustado	165.986	211.148	-21%	751.564	866.147	-13%
Margem EBITDA Ajustado	88%	95%	-7 p.p.	90%	94%	-4 p.p.

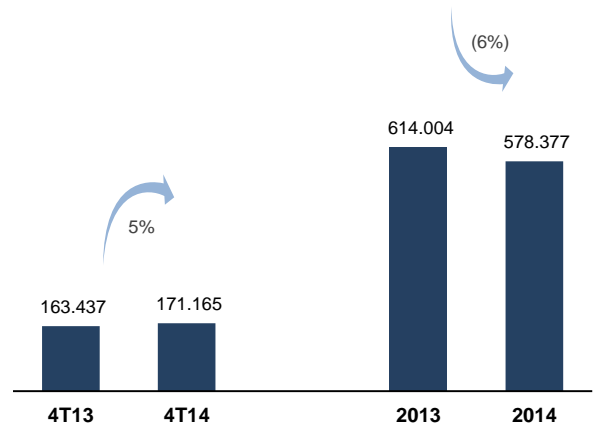
INDICADORES FINANCEIROS

Resultado Financeiro Líquido

No 4T14 as despesas financeiras líquidas totalizaram R\$171,2 milhões, o que corresponde a um aumento de 5% em relação ao 4T13, quando o resultado financeiro apresentou uma despesa financeira líquida de R\$163,4 milhões.

Excluindo os efeitos não caixa na contabilização do bônus perpétuo denominado em dólar e variações de instrumentos derivativos, a despesa financeira líquida do 4T14 totaliza R\$109,6 milhões.

Resultado Financeiro Líquido (R\$ mil)



Resultado Financeiro	4T14	4T13	var %	2014	2013	var %
Receitas Financeiras	23.657	28.619	-17%	173.877	146.740	18%
Aplicações Financeiras	20.324	20.382	0%	90.334	71.058	27%
Variações Não-Caixa de Instrumentos Derivativos	947	-	n/a	5.415	-	n/a
Varição Cambial	2.196	7.934	-72%	76.009	72.537	5%
Outros	190	304	-37%	2.119	3.146	-33%
Despesas Financeiras	(194.822)	(192.056)	1%	(752.254)	(760.744)	-1%
Juros e Encargos Sobre Empréstimos	(130.355)	(150.746)	-14%	(565.585)	(567.509)	0%
Variações Não-Caixa de Instrumentos Derivativos	(3.212)	(1.016)	216%	(15.045)	(32.668)	-54%
Varição Cambial	(61.468)	(40.549)	52%	(167.089)	(159.322)	5%
Outros	213	255	-16%	(4.536)	(1.245)	264%
Resultado Financeiro	(171.165)	(163.437)	5%	(578.377)	(614.004)	-6%
(-) Ganhos Não-caixa na Varição Cambial	(2.196)	(7.934)	-72%	(76.009)	(72.537)	5%
(+) Perdas Não-caixa na Varição Cambial	61.468	40.549	52%	167.089	159.322	5%
(-) Ganhos Não-caixa de Instrumentos Derivativos	(947)	-	n/a	(5.415)	-	n/a
(+) Perdas Não-caixa de Instrumentos Derivativos	3.212	1.016	216%	15.045	32.668	-54%
Resultado Financeiro Caixa	(109.628)	(129.805)	-16%	(477.668)	(494.551)	-3%

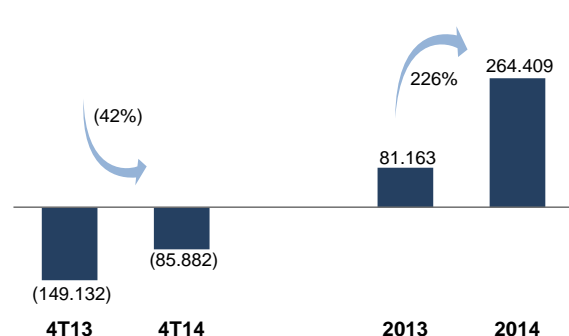
Outras Receitas / (Despesas) Operacionais

A rubrica de "Outras Receitas / (Despesas)" registrou no trimestre uma despesa de R\$0,9 milhão.

Lucro Líquido

Em decorrência dos fatores já descritos no relatório, a Companhia registrou um prejuízo de R\$85,9 milhões no 4T14, enquanto no 4T13 o resultado atingiu um prejuízo de R\$149,1 milhões.

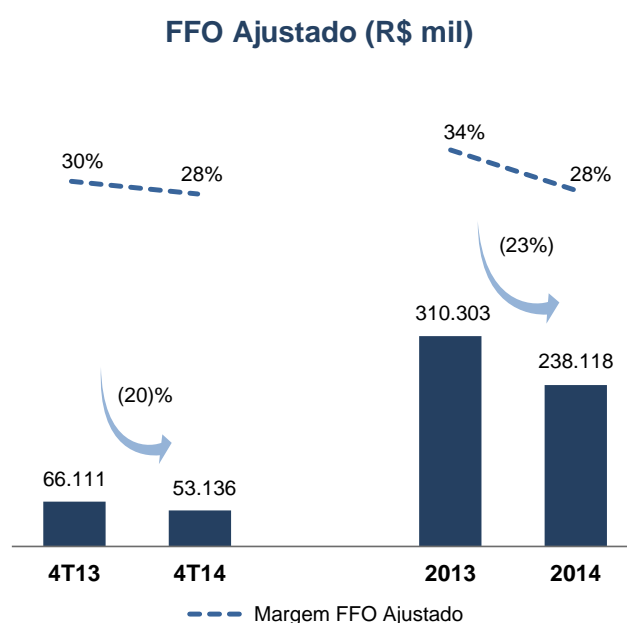
Evolução do Lucro Líquido (R\$ mil)



INDICADORES FINANCEIROS

FFO Ajustado

No 4T14 o FFO ajustado totalizou R\$53,1 milhões, implicando uma redução de 20% em relação ao mesmo período do ano anterior. Tal redução é explicada pela perda de receita de aluguel resultante das vendas de ativos ocorridas – totalizando R\$3,0 bilhões – nos últimos 12 meses, além de despesas não recorrentes de R\$3,4 milhões referentes à due diligence das transações.



Composição do FFO Ajustado	4T14	4T13	var %	2014	2013	var %
Lucro Líquido do Exercício	(85.882)	(149.132)	-42%	264.409	81.163	226%
(+) Impostos Diferidos	(112.980)	(52.627)	115%	(277.232)	(23.158)	1097%
(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	-	-	n/a	223.345	16.453	1258%
(+) PIS/Cofins sobre Vendas de Propriedades	-	-	n/a	-	17.125	n/a
(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	148.148	28.872	413%	55.514	(104.397)	n/a
(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	(1.000)	205.366	n/a	(1.377)	203.664	n/a
(+) Variação Cambial Passiva Não-Caixa	61.468	40.549	52%	167.089	159.322	5%
(-) Variação Cambial Ativa Não-Caixa	(2.196)	(7.934)	-72%	(76.009)	(72.537)	5%
(+) Variações Não-Caixa de Instrumentos Derivativos	2.265	1.016	123%	9.630	32.668	-71%
(-) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Venda de Ativos)	274	-	n/a	(170.289)	-	n/a
(+) Impacto Não Recorrente da Tributação dos Dividendos de FII	43.038	-	n/a	43.038	-	n/a
FFO Ajustado	53.136	66.111	-20%	238.118	310.303	-23%
Margem FFO Ajustado	28%	30%	-2 p.p.	28%	34%	-5 p.p.

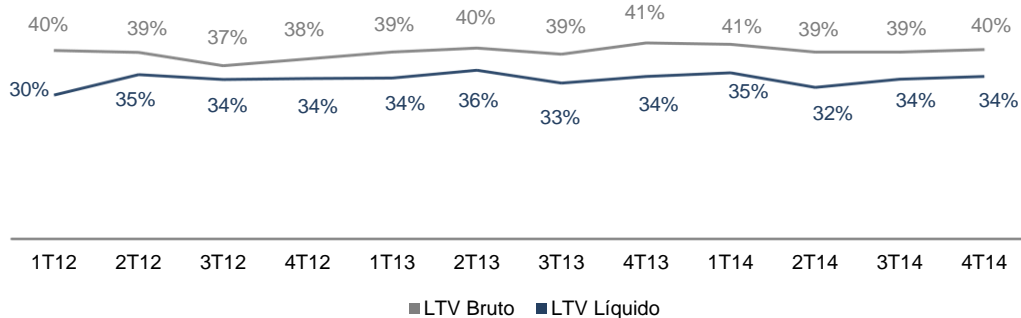
INDICADORES FINANCEIROS

Endividamento e Disponibilidades

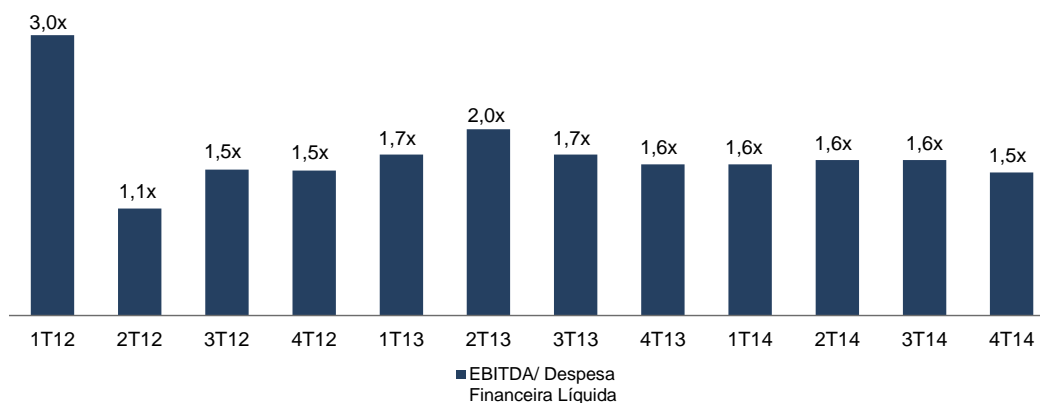
Endividamento	4T14	3T14	var %
Empréstimos e Financiamentos de Curto Prazo	283.630	336.216	-16%
Empréstimos e Financiamentos	190.991	249.865	-24%
Bônus Perpétuos	77.865	71.849	8%
Derivativos	-	-	n/a
Obrigações por Aquisição de Propriedades para Investimento	14.775	14.501	2%
Empréstimos e Financiamentos de Longo Prazo	3.906.340	3.845.446	2%
Empréstimos e Financiamentos	3.208.822	3.201.822	0%
Bônus Perpétuos	697.518	643.625	8%
Dívida Bruta	4.189.970	4.181.662	0%
Caixa e Equivalentes de Caixa	595.322	606.736	-2%
Dívida Líquida	3.594.648	3.574.926	1%
Valor do Portfólio Imobiliário	10.473.317	10.594.395	-1%
Dívida Bruta / Valor Portfólio (Loan to Value)	40%	39%	1 p.p.
Dívida Líquida / Valor Portfólio (Loan to Value)	34%	34%	1 p.p.
EBITDA Ajustado / Despesa Financeira Líquida*	1,5x	1,6x	-8%
Duration (anos)	5,0	4,7	6%
Dívida Quirográfica / Dívida Total	36%	34%	2 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)

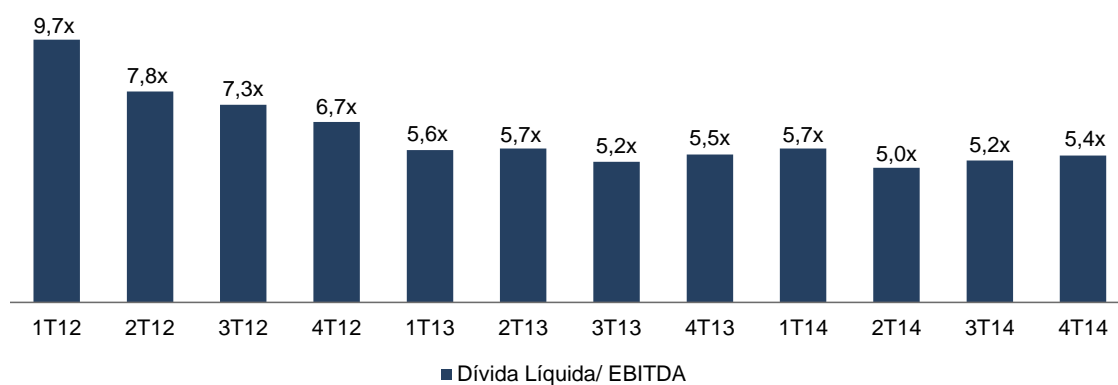


Cobertura de Juros

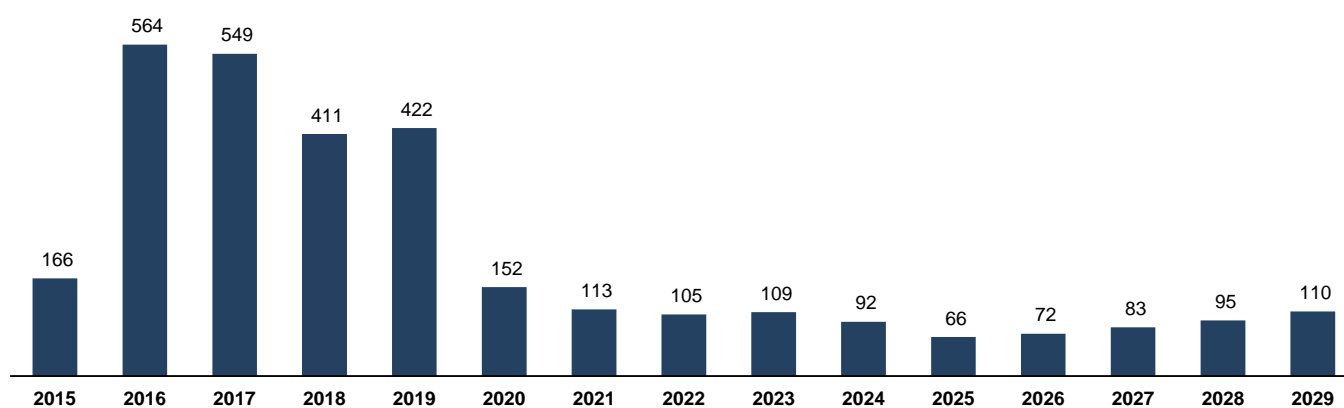


INDICADORES FINANCEIROS

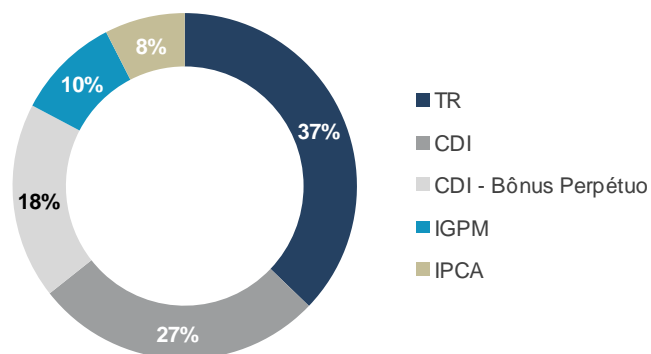
Dívida Líquida / EBITDA Ajustado



Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões)



Índices de Reajuste da Dívida Total



INDICADORES FINANCEIROS

Tabela de Empréstimos

Empréstimos	Modalidade	Instituição	Índice	Cupom	Prazo	Vencimento	Saldo 4T14	Saldo 3T14
Icomap	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	8,84%	120 meses	16/04/17	5.940	6.416
BP Itapevi	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	19.660	19.479
Piraporinha	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	7.561	7.492
Jundiá	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	30.019	29.743
Alphaville	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	13.233	13.111
Panamérica Park	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	25/05/17	34.384	34.869
Plaza Centenário	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	25/05/17	3.149	3.322
Henrique Schumann	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	26.187	25.948
Bolsa RJ	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	6.897	6.834
Galpão Ind. Araucária	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	6.191	6.135
Glória	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/07/17	16.632	17.096
Joaquim Floriano	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	8.374	8.298
Paulista Park	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	1.967	1.949
Paulista Plaza	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	7.580	7.510
Isabela	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	2.168	2.148
Olympic	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	3.994	3.957
Midas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	2.731	2.706
Network	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	643	637
Number One	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	1.780	1.764
Celebration	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	16.121	15.974
Athenas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	12.393	12.280
Raja Hills	CCI	Brazilian Securities	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	7.175	9.468
Ed. Comercial Indaítuba	CCI	Brazilian Securities	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	13.497	17.807
Sylvio Fraga	CCI	Brazilian Securities	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	8.613	11.359
MV9	CCI	Brazilian Securities	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	11.605	15.311
Jandira I & II	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	CDI	1,28%	120 meses	17/08/17	20.335	21.339
Ed. Vargas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	7.487	7.419
São Pedro	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	9.228	9.143
São José & Santo Antônio	CCI	Brazilian Mortgages	IGPM	6,00%	120 meses	17/01/18	21.059	21.419
Souza Aranha	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	155 meses	17/06/24	3.177	3.148
Cond. Ind. São José dos Campos	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	17.541	17.381
Cond. Ind. Itapevi	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	08/06/24	9.527	9.447
Galpão Ind. Sorocaba	CCI	CIBRASEC	TR	10,15%	156 meses	04/09/21	6.681	6.833
TNU	CCI	Brazilian Securities	TR	9,40%	144 meses	07/07/22	53.898	54.783
Alexandre Dumas	CCI	CIBRASEC	TR	9,60%	120 meses	05/03/20	10.801	11.162
Unidór 107	CCI	CIBRASEC	TR	9,60%	120 meses	12/05/20	13.729	14.164
Ed. Jacarandá	CCI	RB Capital	TR	9,29%	120 meses	16/12/20	85.424	87.838
Manchete	CCI	RB Capital	TR	9,29%	120 meses	16/12/20	147.503	151.699
FII CPII	CCI	Brazilian Securities	TR	9,60%	120 meses	31/01/21	-	-
BR Properties (holding)	Bônus Perpétuo	Mercado de Capitais	CDI	113,65%	Perpétuo	Pré-pagável (out/15)	777.212	715.474
BRPR 40	CCI	RB Capital	IPCA	10,82%	125 meses	06/05/25	41.386	39.770
BRPR 42	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,50%	120 meses	05/08/23	54.887	56.368
BRPR 45	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	7,60%	146 meses	10/10/17	23.154	30.951
BRPR 46	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	12,50%	152 meses	03/05/15	6.246	9.755
BRPR 47	CCI	RB Capital	TR	10,50%	237 meses	18/11/29	694.026	750.945
BRPR 51	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	13,00%	134 meses	09/12/14	-	21.977
BRPR 51	CRI	Mercado de Capitais	INPC	13,80%	132 meses	10/12/14	-	8.490
BRPR 51	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	12,50%	122 meses	10/07/15	5.805	5.534
BRPR 51	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	9,50%	110 meses	11/11/14	-	6.950
BRPR 52	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	12,50%	122 meses	11/02/16	7.971	7.599
BRPR 53	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	13,00%	146 meses	03/07/15	29.295	27.890
BRPR 55	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	10,30%	183 meses	03/11/20	17.648	20.824
BRPR 56	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	9,50%	183 meses	07/03/21	142.438	136.784
BRPR 62	CCB	HSBC	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	4.044	4.128
BRPR 62	CCB	Bradesco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	9.492	9.644
BR Properties (holding)	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	2.348	2.401
BR Properties (holding)	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	2.348	2.401
BR Properties (holding)	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	105 meses	30/11/16	2.875	3.079
BR Properties (holding)	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	2.159	2.066
BR Properties (holding)	CCB	Bradesco	IGPM	9,25%	121 meses	05/06/17	116.720	112.056
BR Properties (holding)	CCB	Bradesco	IGPM	9,25%	121 meses	05/06/17	11.626	11.164
Ed. Paulista	CDC	Santander	TR	9,37%	144 meses	28/06/24	124.165	125.897
BR Properties (holding)	Debêntures - 1ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,08%	60 meses	15/07/17	389.806	378.284
BR Properties (holding)	Debêntures - 1ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	5,85%	84 meses	15/07/19	275.605	267.232
CD Anhanguera	CDC	Santander	TR	9,55%	144 meses	20/12/24	42.844	43.311
BR Properties (holding)	Debêntures - 2ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	0,64%	24 meses	10/12/14	-	-
BR Properties (holding)	Debêntures - 3ª Emissão	Banco do Brasil	CDI	0,80%	36 meses	23/03/16	-	472.669
BR Properties (holding)	Debêntures - 4ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,15%	24 meses	05/12/16	224.496	231.090
BR Properties (holding)	Debêntures - 5ª Emissão	Banco do Brasil	CDI	112,00%	60 Meses	11/11/19	508.425	-
Gaia Ar - Tucano	CCB	Santander	TR	9,50%	120 meses	31/10/24	26.514	-
Total							4.218.421	4.202.117

INDICADORES OPERACIONAIS

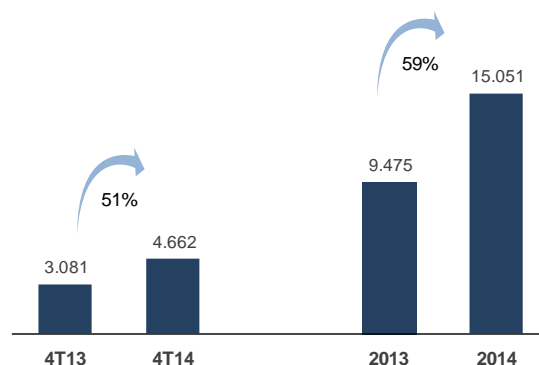
Administração de Propriedades

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

A BRPR A fechou o trimestre com uma receita de R\$4,7 milhões ou 2% da receita bruta consolidada obtida pela BR Properties. O aumento significativo da receita em relação ao último trimestre do ano passado é explicado pelo início da prestação de serviço de administração nas Torres Ventura pela BRPR A, a partir do 3T14.

Evolução da Receita BRPR A (R\$ mil)



Propriedades Administradas

A BRPR A administra atualmente 29 propriedades comerciais, sendo 28 imóveis de escritório e um galpão industrial.

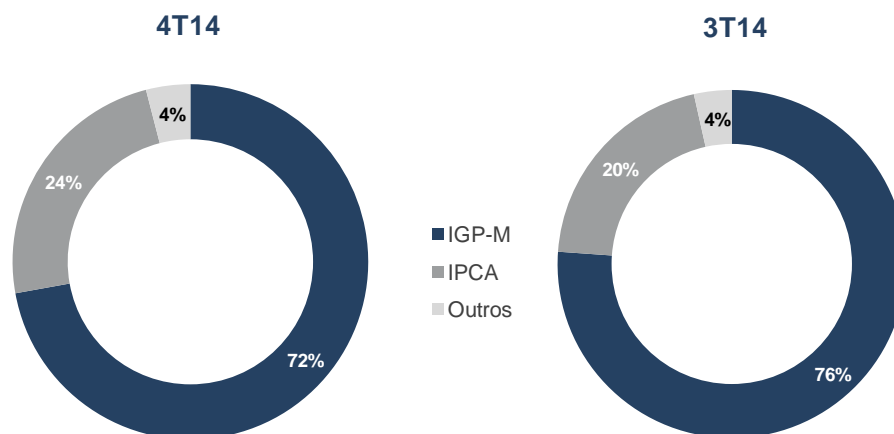
Propriedades Administradas	Nº	ABL	Cidade
Ed. Manchete	1	23.591	Rio de Janeiro
Glória	1	8.436	Rio de Janeiro
Henrique Schaumann	1	14.125	São Paulo
Raja Hills	1	7.534	Belo Horizonte
MV9	1	14.572	Rio de Janeiro
Santo Antonio	1	5.017	São Paulo
São José	1	5.080	São Paulo
Icomap	1	9.164	Rio de Janeiro
Vargas	1	14.809	Rio de Janeiro
Panamérica Park	9	45.020	São Paulo
Ouvidor	1	7.802	Rio de Janeiro
TNU	1	27.931	São Paulo
RB 115	1	13.500	Rio de Janeiro
Ed. Comercial Indaiatuba	1	11.335	Indaiatuba
Cond. Ind. São José dos Campos	1	73.382	SJ dos Campos
Ed. Jacarandá	1	31.954	Alphaville
Ed. Paulista	1	22.855	São Paulo
Complexo JK - Torres D&E	2	34.583	São Paulo
Ed. Ventura - Torre Oeste	1	42.986	Rio de Janeiro
Ed. Ventura - Torre Leste	1	45.577	Rio de Janeiro
TOTAL	29	459.254	

INDICADORES OPERACIONAIS

Locações

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

Índices de Reajuste de Aluguéis



Aluguel / m² / Mês – Mesmas Propriedades

O aluguel médio / m² / mês das mesmas propriedades no 4T14 cresceu 3,9% ao longo dos últimos 12 meses.

Aluguel / m ² / Mês - Mesmas Propriedades*	1T12	2T12	3T12	4T12	1T13	2T13	3T13	4T13	1T14	2T14	3T14	4T14
Escritório	16,0%	13,7%	11,4%	8,3%	8,6%	12,9%	7,9%	7,3%	5,6%	6,1%	4,1%	3,8%
Industrial	6,4%	6,3%	5,4%	7,8%	8,8%	8,3%	6,9%	5,3%	3,8%	6,6%	6,7%	4,7%
Varejo	20,8%	5,1%	5,1%	5,1%	5,4%	6,5%	6,6%	6,6%	5,9%	6,2%	2,4%	6,0%
Total	12,4%	9,9%	8,3%	7,9%	8,4%	10,9%	7,5%	6,7%	5,1%	6,2%	4,3%	3,9%
IPCA	5,2%	4,9%	5,3%	5,8%	6,6%	6,7%	5,9%	5,9%	6,2%	6,5%	6,7%	6,4%
IGP-M	3,2%	5,1%	8,1%	7,8%	8,1%	6,3%	4,4%	5,5%	7,3%	6,2%	3,5%	3,7%
Média Ponderada: IPCA x IGP-M (~ 26% x 74%)	3,7%	5,1%	7,4%	7,4%	7,7%	6,4%	4,7%	5,6%	7,0%	6,3%	4,3%	4,4%

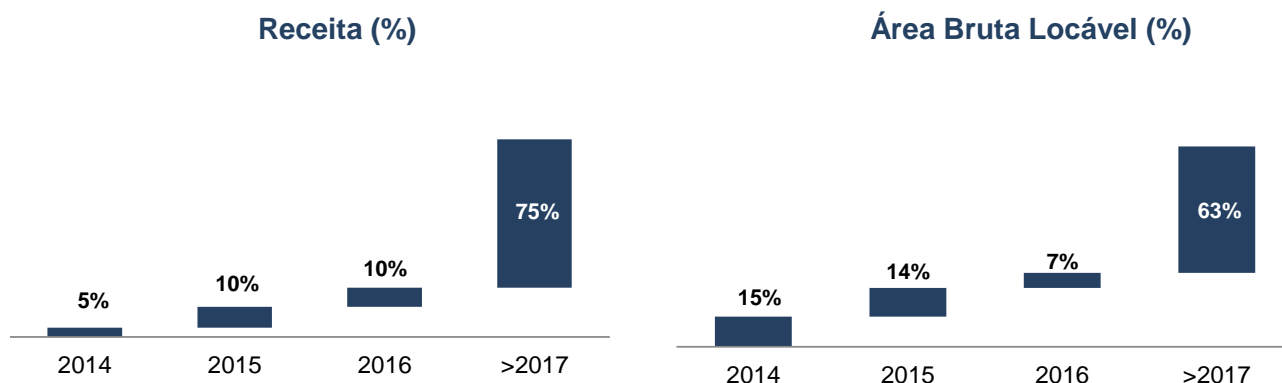
* Comparação entre: o aluguel médio da mesma propriedade no período atual vs o aluguel médio da mesma propriedade em igual período do ano passado

* Considera somente as áreas locadas de cada propriedade

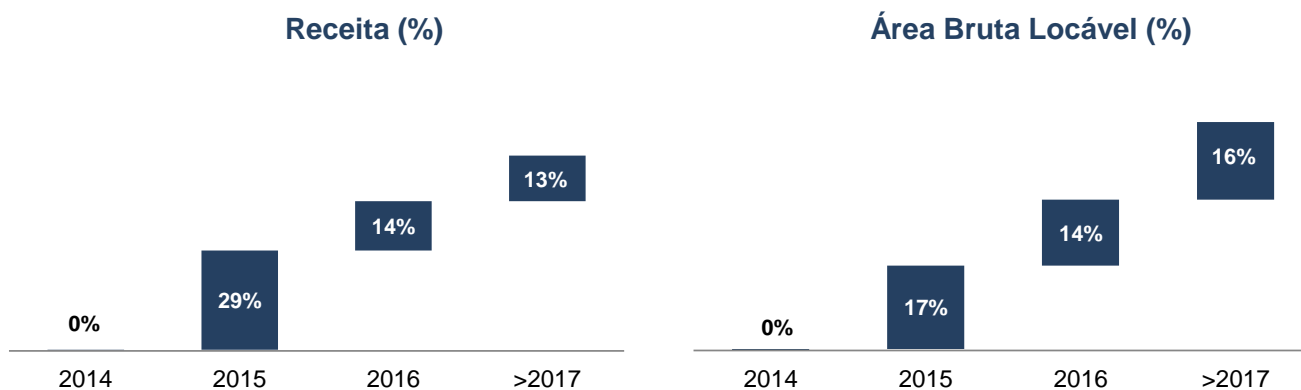
* Em termos nominais

INDICADORES OPERACIONAIS

Cronograma de Vencimento dos Contratos de Locação



Cronograma de Revisional do 3º Ano dos Contratos de Locação



Prazo Médio dos Contratos Existentes

Contratos Existentes	Prazo Médio Atual
Todos Contratos	5,9 anos
Contratos <i>Build-to-Suit</i>	8,9 anos

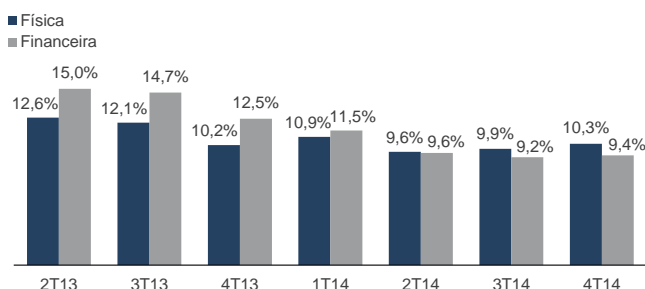
INDICADORES OPERACIONAIS

Vacância do Portfólio

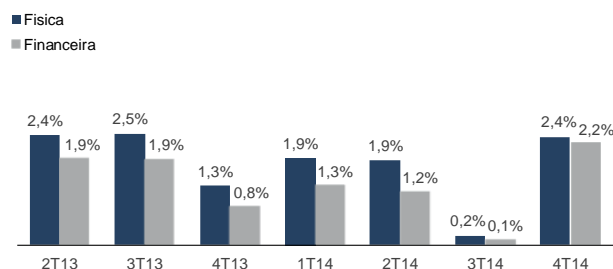
A vacância física é mensurada utilizando o total de área vaga do portfólio, dividido pela ABL total do portfólio. Embora a métrica seja relevante para a companhia, ela não reflete fielmente a perda de receita gerada pela vacância, pois não considera o valor de aluguel que poderia ser cobrado em tais áreas. A vacância financeira é utilizada justamente para sanar tal distorção. Multiplicando-se o valor de aluguel por m² que poderia ser cobrado na área vaga, e posteriormente dividindo-se este resultado pelo valor potencial do 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 ano a BR Properties comercializou 112 mil m² de ABL, um resultado convincente tendo em vista o baixo crescimento da economia brasileira em 2014. O portfólio da Companhia fechou o ano com taxas de vacância financeira e física consolidadas de 8,5% e 7,2%, respectivamente.

Evolução da Vacância - Escritórios



Evolução da Vacância - Industrial



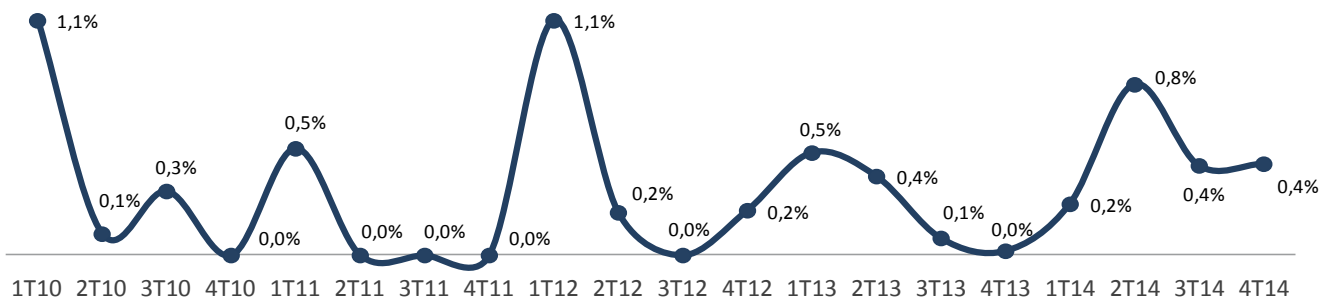
Propriedades com Vacância (Taxa de Ocupação por Ativo)

Ocupação por Imóvel	Tipo	ABL	3T14	4T14	Δ
CBOP - Ed. Jacarandá	Escritório	31.954	90%	90%	0 p.p
Ed. Ventura - Torre Oeste	Escritório	42.986	99%	99%	0 p.p
Icomap	Escritório	9.164	90%	84%	-6 p.p
RB 115	Escritório	11.516	90%	80%	-10 p.p
Ed. Manchete	Escritório	23.591	77%	72%	-5 p.p
Complexo JK - Torres D&E	Escritório	34.583	51%	51%	0 p.p
Ed. Paulista	Escritório	22.855	62%	59%	-3 p.p
TNU	Escritório	27.931	95%	95%	0 p.p
Panamérica Park	Escritório	18.667	40%	40%	0 p.p
Panamérica Green Park I	Escritório	4.583	75%	75%	0 p.p
Raja Hills	Escritório	7.534	59%	63%	4 p.p
Brasília	Escritório	7.751	65%	65%	0 p.p
Santo Antonio	Escritório	5.017	89%	89%	0 p.p
Escritório					
Condomínio Industrial SJC	Industrial	73.382	99%	99%	0 p.p
Gaia Ar - Tucano	Industrial	31.719	75%	75%	0 p.p
Industrial					
Portfólio					

INDICADORES OPERACIONAIS

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 4T14 a inadimplência foi de 0,4%.



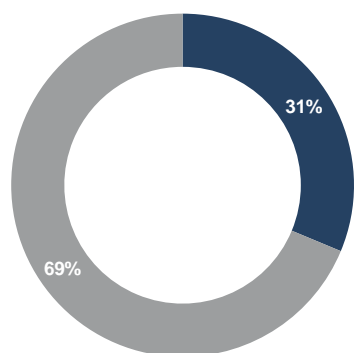
PORTFÓLIO

Propriedade	Tipo	Cidade	Estado	Data Aquisição	Nº de Imóveis	ABL Próprio (m²)	Vacância Física
Panamérica Park	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	4	18.667	60%
Glória	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	17/07/07	1	8.436	0%
Alphaville	Escritório	Barueri	SP	31/07/07	1	9.292	0%
Bolsa RJ	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	27/08/07	1	3.224	0%
Celebration	Escritório	São Paulo	SP	03/09/07	1	5.590	0%
Icomap	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	12/09/07	1	9.164	16%
São Pedro	Escritório	São Paulo	SP	28/09/07	1	3.575	0%
Vargas *	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	28/09/07	1	14.809	n/a
Henrique Schaumann	Escritório	São Paulo	SP	14/11/07	1	14.125	0%
Raja Hills	Escritório	Belo Horizonte	MG	20/12/07	1	7.534	37%
MV9	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	20/12/07	1	14.572	0%
Ed. Comercial Indaiatuba	Escritório	Indaiatuba	SP	20/12/07	1	11.335	0%
Sylvio Fraga	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	20/12/07	1	2.153	0%
Santo Antônio	Escritório	São Paulo	SP	17/01/08	1	5.017	11%
São José	Escritório	São Paulo	SP	17/01/08	1	5.080	0%
Souza Aranha	Escritório	São Paulo	SP	31/01/08	1	2.329	0%
Alexandre Dumas	Escritório	São Paulo	SP	03/12/09	1	6.889	0%
Ouvidor 107	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	10/12/09	1	6.284	0%
TNU	Escritório	São Paulo	SP	16/03/10	1	27.931	5%
CBOP - Ed. Jacarandá	Escritório	Barueri	SP	12/04/10	1	31.954	10%
RB 115	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	02/06/10	1	11.516	20%
Ed. Manchete	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	30/06/10	1	23.591	28%
Ed. Ventura - Torre Oeste	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	12/08/10	1	42.986	1%
Águas Claras	Escritório AAA	Nova Lima	MG	29/03/12	1	8.932	0%
Chucrí Zaidan	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/03/12	1	21.906	0%
Barra Funda	Escritório	São Paulo	SP	29/03/12	1	11.384	0%
Barra da Tijuca	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	23.210	0%
Brasília	Escritório	Brasília	DF	29/03/12	1	7.751	35%
Porto Alegre	Escritório	Porto Alegre	RS	29/03/12	1	4.421	0%
Ed. Ventura - Torre Leste	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	30/04/12	1	45.577	0%
Ed. Paulista	Escritório	São Paulo	SP	29/03/12	1	22.855	41%
Complexo JK - Torres D&E	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/03/12	2	34.583	49%
Centro Empresarial Senado	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	95.174	0%
WTNU - Torre III	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/03/12	1	14.868	0%
Cidade Jardim	Escritório AAA	São Paulo	SP	23/06/08	1	6.792	0%
Panamérica Green Park I	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	1	4.583	25%
Sub-total Escritório					40	588.091	
Cond. Ind. São José dos Campos	Industrial	São José dos Campos	SP	18/02/08	1	73.382	1%
BBP - Barão de Mauá - Fernando Pessoa	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	1	28.026	0%
Galpão Palmares	Industrial	Ipojuca	PE	29/03/12	1	29.864	0%
Galpão Vinhedo	Industrial	Vinhedo	SP	29/03/12	1	112.501	0%
Galpão SBC	Industrial	São Bernado do Campo	SP	29/03/12	1	47.353	0%
Galpão DF	Industrial	Brasília	DF	29/03/12	1	38.947	0%
Gaia Ar - Tucano	Industrial	Jarinu	SP	28/03/14	1	31.719	25%
Sub-total Industrial					7	361.793	
Varejo Barra da Tijuca	Varejo	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	8.245	0%
Varejo Marginal Tietê	Varejo	São Paulo	SP	29/03/12	1	7.095	0%
Sub-total Varejo					2	15.340	
Varejo Petrobrás	Varejo	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	2.881	100%
Complexo JK - Bloco B	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/03/12	1	29.539	4%
Souza Aranha	Escritório	São Paulo	SP	31/01/08	1	2.019	100%
Sub-total Desenvolvimentos					3	34.439	
Panamérica Green Park II	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	1	4.659	n/a
Panamérica Green Park III	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	1	4.659	n/a
Tech Park SJC	Industrial	São José dos Campos	SP	18/02/08	1	125.000	n/a
Ed. CES II	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	22.000	n/a
Ed. Bayview	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	21.989	n/a
Sub-total Terrenos					5	178.307	
Total					57	1.177.970	

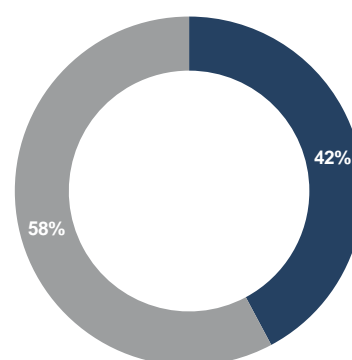
* Propriedade em obra

PORTFÓLIO BUILD-TO-SUIT (BTS)

Propriedade	Cidade	Região (CBRE)	ABL Próprio (m²)
Águas Claras	Nova Lima	n/a	8.932
Chucri Zaidan	São Paulo	Marginal	21.906
Barra Funda	São Paulo	Outros	11.384
Barra da Tijuca	Rio de Janeiro	Barra da Tijuca	23.210
Porto Alegre	Porto Alegre	n/a	4.421
CES	Rio de Janeiro	Centro	95.174
Sub-total Escritório			165.027
BBP - Barão de Mauá - Fernando Pessoa	Atibaia	Atibaia	28.026
Galpão Vinhedo	Vinhedo	Grande Campinas	112.501
Galpão SBC	São Bernado do Campo	ABCD	47.353
Galpão DF	Brasília	n/a	38.947
Sub-total Industrial			226.828
Varejo Barra da Tijuca	Rio de Janeiro	Barra da Tijuca	8.245
Varejo Marginal Tietê	São Paulo	Marginal	7.095
Sub-total Varejo			15.340
Total Existente			407.194

Composição dos Contratos de Locação
(% Receita)

■ Contratos BTS ■ Contratos Típicos

Composição dos Contratos de Locação
(% ABL)

■ Contratos BTS ■ Contratos Típicos

PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

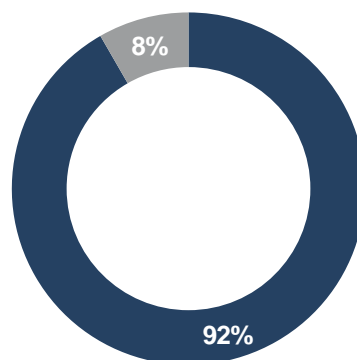
A BR Properties investiu R\$19,8 milhões em seus projetos de desenvolvimento no 4T14 e pretende investir adicionalmente R\$44,7 milhões em 2015.

Projetos	Segmento	Tipo	Cidade / Estado	Região (CBRE)	ABL Próprio (m²)	Aluguel Estimado (R\$/m²)	CAPEX Total Estimado (R\$ mm)	Investimento Realizado (%)	Entrega Prevista
Panamérica Green Park I	Escritório A	Desenvolvimento	São Paulo / SP	Marginal	4.583	R\$45 - R\$65	R\$ 41	100%	Entregue
Ed. Vargas	Escritório A	Retrofit	Rio de Janeiro / RJ	Centro	14.809	R\$60 - R\$80	R\$ 32	84%	1T15
Gaia Ar - Tucano	Industrial	Desenvolvimento	Jarínú / SP	Grande Campinas	31.719	R\$17 - R\$20	R\$ 63	93%	Entregue
Complexo JK - Torre B	Escritório AAA	Desenvolvimento	São Paulo / SP	Marginal	29.539	R\$110 - R\$140	R\$ 166	81%	1T15
Souza Aranha	Escritório A	Desenvolvimento	São Paulo / SP	Marginal	2.019	R\$60 - R\$80	R\$ 28	1%	n/a
Tech Park SJC	Industrial	Terreno	SJC / SP	Vale do Paraíba	125.000	R\$12 - R\$16	n/a	0%	n/a
CES II	Escritório A	Terreno	Rio de Janeiro / RJ	Centro	22.000	R\$100 - R\$130	n/a	0%	n/a
Bayview	Escritório A	Terreno	Rio de Janeiro / RJ	Centro	21.989	R\$80 - R\$110	n/a	0%	n/a
Panamérica Green Park II	Escritório A	Terreno	São Paulo / SP	Marginal	4.659	R\$45 - R\$65	n/a	0%	n/a
Panamérica Green Park III	Escritório A	Terreno	São Paulo / SP	Marginal	4.659	R\$45 - R\$65	n/a	0%	n/a

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

Cronograma de Capex	1T14	2T14	3T14	4T14	2015 E	2016 E
Panamérica Green Park I	1.319	649	5.841	-	-	-
Ed. Vargas	3.477	4.144	3.976	3.073	2.135	-
Complexo JK - Torre B	17.629	17.782	14.889	13.147	18.268	-
Gaia Ar - Tucano	43.542	6.017	9.187	2.814	1.746	-
Souza Aranha	-	-	-	742	22.553	4.700
Total	65.967	28.592	33.893	19.776	44.702	4.700

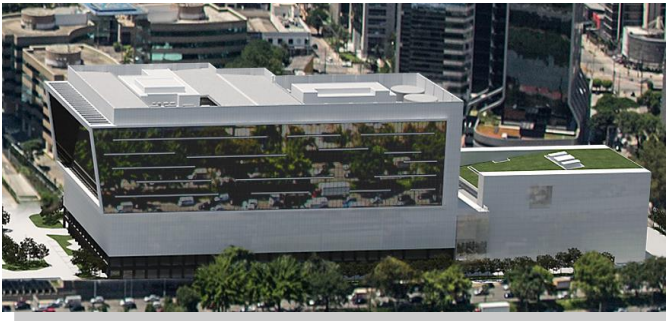
Relação Imóveis Existentes / Desenvolvimento e Terrenos (% Valor de Mercado)



■ Existentes ■ Desenvolvimentos

PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

Complexo JK - Bloco B



O Complexo JK – Bloco B é um projeto de escritório “Triple A” de 29.539 m², localizado na Marginal Pinheiros, junto a Avenida Juscelino Kubitschek, uma das mais valorizadas regiões comerciais da cidade de São Paulo. As obras foram iniciadas no 3T12 e encontram-se em estágio final de acabamento. A conclusão do projeto está prevista para o 1º trimestre de 2015.

Ed. Vargas

Localizado na Avenida Presidente Vargas, uma das regiões comerciais mais tradicionais da cidade do Rio de Janeiro e atendida por uma completa infraestrutura de transportes, o Edifício Vargas abrange uma área bruta locável de 14.809 m² e encontra-se atualmente em retrofit. A conclusão do projeto foi postergada para o final do 1T15.



Edifício Souza Aranha



O Ed. Souza Aranha está localizado na região da Chácara Santo Antonio, em uma área de escritórios consolidada da cidade de São Paulo, próxima a Marginal Pinheiros e com sólida demanda por escritórios de alta qualidade. O projeto está sendo implantado em terreno remanescente de outro edifício da BR Properties e não há previsão de entrega.

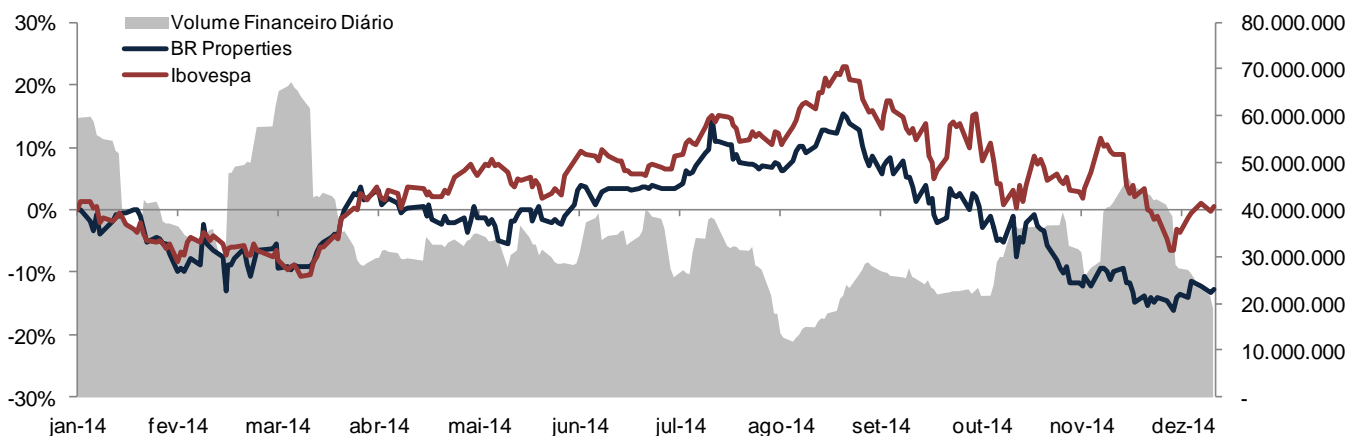
MERCADO DE CAPITAIS

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

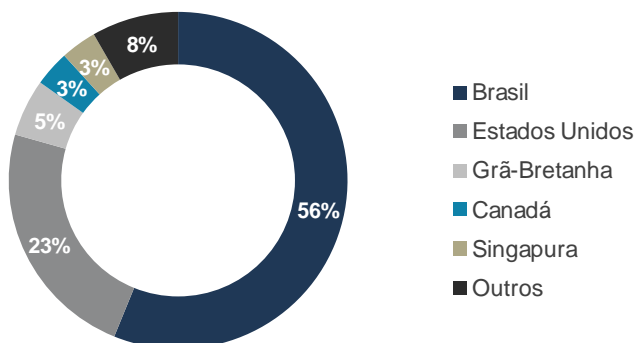
Performance da Ação (BRPR3)	4T14	4T13	var %	2014	2013	var %
Número total de ações	298.228.434	312.653.445	-5%	298.228.434	312.653.445	-5%
Free Float (%)	99%	99%	0%	99%	99%	0%
Preço da ação (média do período) *	11,28	13,13	-14%	12,47	15,30	-19%
Preço da ação (final do período) *	10,25	13,10	-22%	10,25	13,10	-22%
Market Cap final do período (R\$ milhões)	3.057	5.815	-47%	3.057	5.815	-47%
Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)	31,64	56,09	-44%	32,60	46,67	-30%
Volume de ações médio diário	2.839.044	3.020.156	-6%	2.231.674	2.329.181	-4%
Número de negociações médio diário	7.833	7.350	7%	5.863	6.694	-12%

* 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 – 2014



Distribuição da Base Acionária



Índices	Peso BRPR
Ibovespa	0,36%
IBRX-50	0,36%
IBRX	0,32%
IBrA	0,31%
IVBX-2	1,00%
SMLL	3,29%
IMOB	10,89%
IGCX	0,47%
IGCT	0,38%
IGC-NM	0,70%
ITAG	0,42%
IDIV	2,34%

DRE

DRE	4T14	4T13	var %	2014	2013	var %
Receita Bruta	205.494	240.480	-15%	902.236	993.499	-9%
Receita de Locação	201.551	240.612	-16%	877.662	953.013	-8%
Escritórios	178.587	157.209	14%	661.203	618.880	7%
Industrial	20.196	69.924	-71%	176.249	280.560	-37%
Varejo	2.768	13.478	-79%	40.209	53.573	-25%
Receita de Serviços	4.662	3.081	51%	15.051	9.475	59%
Linearização da Receita	(719)	(3.212)	-78%	9.523	31.010	-69%
Deduções da Receita Bruta	(16.120)	(17.527)	-8%	(65.449)	(69.829)	-6%
Impostos (PIS/Cofins e ISS)	(15.021)	(17.358)	-13%	(63.633)	(68.344)	-7%
Abatimentos	(1.098)	(169)	549%	(1.815)	(1.486)	22%
Receita Líquida	189.375	222.953	-15%	836.788	923.670	-9%
Custo de Bens	-	-	n/a	-	-	n/a
Lucro Bruto	189.375	222.953	-15%	836.788	923.670	-9%
Despesas Gerais e Administrativas	(32.690)	(35.309)	-7%	(98.534)	(89.693)	10%
Despesas Operacionais	(9.080)	(10.937)	-17%	(39.841)	(34.640)	15%
Despesas com Pessoal	(9.288)	(17.964)	-48%	(24.951)	(31.143)	-20%
Honorários da Administração	(9.170)	(1.485)	518%	(14.240)	(6.843)	108%
Provisão de Stock Option	(190)	(387)	-51%	(924)	(1.822)	-49%
Despesas de Vacância	(4.961)	(4.537)	9%	(18.578)	(15.246)	22%
Resultado Financeiro Líquido	(171.165)	(163.437)	5%	(578.377)	(614.004)	-6%
Receitas Financeiras	23.657	28.619	-17%	173.877	146.740	18%
Despesas Financeiras	(194.822)	(192.056)	1%	(752.254)	(760.744)	-1%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(937)	220	n/a	172.738	(23.442)	n/a
Ganho/(Perda) na Venda de Propriedade para Investimento	1.000	(205.366)	n/a	1.377	(203.664)	n/a
Ganho/(Perda) com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(148.148)	(28.872)	413%	(55.514)	104.397	n/a
Resultado antes de Tributação	(162.565)	(209.811)	-23%	278.478	97.263	186%
Provisão para IR e CSLL	(33.763)	712	n/a	(288.368)	(50.109)	475%
Impostos Diferidos	112.980	52.627	115%	277.232	23.158	1097%
Lucro/ Prejuízo do Período Antes de PNC	(83.349)	(156.472)	-47%	267.342	70.312	280%
Participação de Não Controladores	(2.533)	7.340	n/a	(2.933)	10.851	n/a
Lucro Líquido do Exercício	(85.882)	(149.132)	-42%	264.409	81.163	226%

Composição do EBITDA	4T14	4T13	var %	2014	2013	var %
Lucro/ Prejuízo do Período Antes de Part. Não Control.	(83.349)	(156.472)	-47%	267.342	70.312	280%
(+) Impostos Diferidos	(112.980)	(52.627)	115%	(277.232)	(23.158)	1097%
(+) Provisão para IR e CSLL	33.763	(712)	n/a	288.368	50.109	475%
(-) Participações dos não controladores	(2.533)	7.340	n/a	(2.933)	10.851	n/a
(+) Depreciação	91	104	-12%	320	378	-15%
(+) Resultado Financeiro Líquido	171.165	163.437	5%	578.377	614.004	-6%
EBITDA	6.158	(38.930)	n/a	854.242	722.496	18%
Margem EBITDA	3%	-17%	21 p.p.	102%	78%	24 p.p.

Composição do EBITDA Ajustado	4T14	4T13	var %	2014	2013	var %
EBITDA	6.158	(38.930)	n/a	854.242	722.496	18%
(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	148.148	28.872	413%	55.514	(104.397)	n/a
(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	(1.000)	205.366	n/a	(1.377)	203.664	n/a
(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	937	(220)	n/a	(172.738)	23.442	n/a
(+) Provisão de Stock Option	190	387	-51%	924	1.822	-49%
(+) Provisão de Bônus	11.553	15.673	-26%	15.000	19.120	-22%
EBITDA Ajustado	165.986	211.148	-21%	751.564	866.147	-13%
Margem EBITDA Ajustado	88%	95%	-7 p.p.	90%	94%	-4 p.p.

Composição do FFO Ajustado	4T14	4T13	var %	2014	2013	var %
Lucro Líquido do Exercício	(85.882)	(149.132)	-42%	264.409	81.163	226%
(+) Impostos Diferidos	(112.980)	(52.627)	115%	(277.232)	(23.158)	1097%
(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	-	-	n/a	223.345	16.453	1258%
(+) PIS/Cofins sobre Vendas de Propriedades	-	-	n/a	-	17.125	n/a
(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	148.148	28.872	413%	55.514	(104.397)	n/a
(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	(1.000)	205.366	n/a	(1.377)	203.664	n/a
(+) Variação Cambial Passiva Não-Caixa	61.468	40.549	52%	167.089	159.322	5%
(-) Variação Cambial Ativa Não-Caixa	(2.196)	(7.934)	-72%	(76.009)	(72.537)	5%
(+) Variações Não-Caixa de Instrumentos Derivativos	2.265	1.016	123%	9.630	32.668	-71%
(-) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Venda de Ativos)	274	-	n/a	(170.289)	-	n/a
(+) Impacto Não Recorrente da Tributação dos Dividendos de FIL	43.038	-	n/a	43.038	-	n/a
FFO Ajustado	53.136	66.111	-20%	238.118	310.303	-23%
Margem FFO Ajustado	28%	30%	-2 p.p.	28%	34%	-5 p.p.

BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO	31/12/2014	30/09/2014	var %
Ativo Circulante	940.532	1.197.905	-21%
Caixa e Equivalentes de Caixa	595.322	606.736	-2%
Contas a Receber	37.276	38.557	-3%
MTM de Instrumentos Derivativos	15.890	17.745	-10%
Linearização de aluguéis a receber	121.289	228.072	-47%
Imóveis Destinados a venda	-	-	n/a
Despesas Antecipadas	13.675	14.758	-7%
Impostos Antecipados / a Compensar / a Recuperar	127.011	264.781	-52%
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	-	-	n/a
Outros Valores a Receber	30.069	27.258	10%
Ativo Não Circulante	11.041.572	11.162.554	-1%
Depósitos Judiciais	-	-	n/a
Outros ativos não circulantes a receber	4.648	4.571	2%
Imobilizado de uso	4.489	4.548	-1%
Propriedades para Investimento	10.473.317	10.594.395	-1%
Intangível	559.118	559.039	0%
Ativo Total	11.982.104	12.360.459	-3%

PASSIVO	31/12/2014	30/09/2014	var %
Passivo Circulante	512.533	688.311	-26%
Empréstimos e Financiamentos	268.856	321.715	-16%
Derivativos	-	-	n/a
Contas a Pagar	16.613	19.745	-16%
Obrigações por aquisição de imóveis	14.775	14.501	2%
Impostos e Contribuições a Recolher	6.585	4.412	49%
IR e CS Correntes	48.234	252.951	-81%
Provisão para gratificação a empregados	15.000	2.181	588%
Obrigações Trabalhistas	2.362	3.066	-23%
Dividendos a Pagar	66.730	-	n/a
Outros débitos e valores a pagar	73.379	69.739	5%
Passivo Não Circulante	5.401.426	5.454.115	-1%
IR e CS Diferidos	1.394.498	1.507.477	-7%
Empréstimos e Financiamentos	3.906.340	3.845.446	2%
Outros Passivos Não Circulantes	100.589	101.191	-1%
Patrimônio Líquido	6.068.145	6.218.034	-2%
Capital Social	2.361.522	2.351.805	0%
Capital Social a Integralizar	0	9.717	-100%
(-) Gastos com Emissões	(47.288)	(47.520)	0%
Opções Outorgadas Reconhecidas	15.021	14.831	1%
Reserva de Capital	2.703.779	2.704.011	0%
Reserva Legal	123.069	123.069	0%
Lucros do Exercício	-	350.291	n/a
Dividendos Adicionais Propostos	-	-	n/a
Lucros Acumulados	849.012	650.706	30%
Participação de Não Controladores	63.030	61.124	3%
Passivo Total	11.982.104	12.360.459	-3%

FLUXO DE CAIXA

Fluxo de Caixa - Consolidado	2014	2013
Caixa Líquido Atividades Operacionais	545.863	828.901
Caixa Gerado nas Operações	811.168	847.463
Resultado antes de Tributação	278.477	97.262
Depreciação e Amortização	17.670	11.705
Valor Justo das Propriedades para Investimento	54.137	99.267
Linearização das Receitas de Aluguel	(9.523)	(31.010)
Juros e Variações Monetárias de Empréstimos	551.603	558.908
MTM Juros do Bônus Perpétuo	(5.415)	7.888
MTM do Swap	15.045	24.780
Participação de Não Controladores	(2.933)	(10.851)
Variação Cambial Líquida	91.080	86.785
Perdas (ganhos) com Instrumentos Financeiros Derivativos	(13.980)	(22.047)
Plano de Opção de Compra de Ações	923	1.822
Resultados apurados na venda de investimentos	(184.884)	-
Outros	18.967	22.954
Variações nos Ativos e Passivos	(265.305)	(18.562)
Contas a Receber de Clientes	(19.189)	(3.056)
Impostos a Recuperar	(201.665)	(130.769)
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	313	-
Imóveis disponíveis à venda	-	-
Outros ativos	18.077	10.946
Contas a Pagar	(24.473)	29.601
Obrigações por Aquisição de Imóveis	6.363	-
Impostos e Contribuições	(17.804)	(22.484)
Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	(19.683)	(12.639)
Outros passivos	(7.243)	109.839
Caixa Líquido Atividades de Investimento	2.562.330	281.338
Recebimento na Venda de Propriedades para Investimentos	911.445	488.193
Aquisição de Imobilizado	(280)	(298)
Baixa de Imobilizado	-	-
Aquisição de Propriedades para Investimentos	(195.102)	(229.880)
Caixa Líquido Adquirido de Investida Incorporada	-	-
Recebimento de Ganhos com Instrumentos Financeiros	14.067	23.323
Pagamento de Perdas com Instrumentos Financeiros	-	-
Alteração de Participações em Controladas	1.832.200	-
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	(3.463.735)	(734.998)
Aumento de Capital Social	4.819	9.717
Ganho e Perda na Venda de Ações	-	-
Gastos com Emissões de Ações	-	-
Dividendos Pagos	(1.796.464)	(160.000)
Tomada de Empréstimos e Financiamentos	527.537	1.112.837
Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	(2.146.716)	(1.471.602)
Recuperação de Ações	(52.910)	(225.950)
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	(355.542)	375.241
Disponibilidades		
No início do exercício	950.864	575.623
No final do exercício	595.322	950.864

ESTUDO DE CASO

Reciclagem do Portfólio

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

Ao longo de 2014, a Companhia efetuou duas representativas vendas de propriedades, que totalizaram aproximadamente R\$3,0 bilhões e envolveram 1 milhão de m² de área bruta locável.

Venda de 72% do Portfólio de Galpões da BRPR	
ABL Vendido	859.055
Valor de Venda	R\$ 2.469.110
Período de Holding	50 meses
TIR (Após Impostos)	28,9%

Venda do FII Comercial Progressivo II	
ABL Vendido	112.503
Valor de Venda	R\$ 606.651
Período de Holding	44 meses
TIR (Após Impostos)	29,2%

Remuneração ao Acionista

Com os recursos das vendas de ativos mencionadas acima, a Companhia distribuiu aos seus acionistas R\$1,6 bilhão em dividendos extraordinários – R\$5,50 por ação (cinco reais e cinquenta centavos) – e que representou um *dividend yield* de 29,2%.