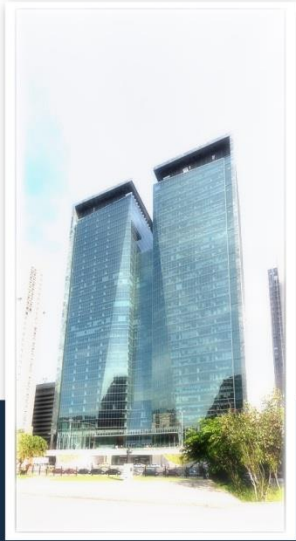


BRProperties



Divulgação de Resultados 1T14

Relações com Investidores

Pedro Daltro | CFO e DRI
Marcos Haertel | Gerente de RI
Gabriel Barcelos | Analista de RI

ri@brpr.com.br
Tel: (55 11) 3201-1000
Fax: (55 11) 3201-1001

Teleconferência de Resultado

Português
6 de maio de 2014
10h00 horas (Brasília)
Tel: (55 11) 2188-0155
Replay: (55 11) 2188-0155

Inglês
6 de maio de 2014
12h00 horas (Brasília)
Tel: NY: 1 646 843 6054
Tel: (55 11) 2188-0155
Replay: (55 11) 2188-0155

Destaques de 1T14	3
Tabela de Destaques.....	4
Indicadores Financeiros.....	5
Receita Bruta	5
Receita Líquida	5
Depreciação.....	6
Despesas Gerais e Administrativas.....	6
Despesas de Vacância.....	7
EBITDA Ajustado e EBITDA.....	7
Resultado Financeiro Líquido.....	9
Outras Receitas / (Despesas) Operacionais.....	9
Lucro Líquido	9
FFO Ajustado.....	10
Endividamento e Disponibilidades.....	11
Tabela de Empréstimos	13
Taxa de Juros	14
Indicadores Operacionais	15
Administração de Propriedades	15
Locações.....	16
Vacância do Portfólio	18
Inadimplência.....	19
Portfólio.....	20
Portfólio <i>Build-to-Suit</i>	21
Projetos em Desenvolvimento	22
Mercado de Capitais.....	25
Demonstrações de Resultado do Exercício	26
Balanço Patrimonial.....	27
Fluxo de Caixa.....	28

BR PROPERTIES REGISTRA REDUÇÃO NA VACÂNCIA FINANCEIRA PELO 3º TRIMESTRE CONSECUTIVO

São Paulo, 5 de maio de 2014 – A BR Properties S.A. (Bovespa: BRPR3), uma das maiores companhias de investimento em imóveis comerciais do Brasil, anuncia hoje seus resultados referentes ao 1T14. Atualmente, a BR Properties possui 119 imóveis comerciais que totalizam 2.188 mil m² de área bruta locável (ABL), dos quais 4 são projetos de desenvolvimento e 5 são terrenos que correspondem a 244 mil m² de ABL. A Companhia também administra propriedades de seu portfólio através de sua subsidiária BRPR A.

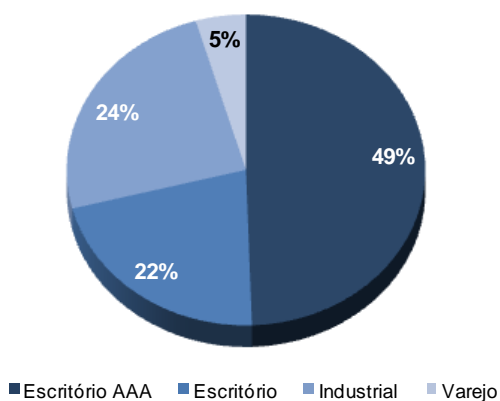
As informações financeiras e operacionais a seguir são apresentadas em R\$, exceto onde indicado, e seguem as normas emanadas da Lei das S/A e da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

DESTAQUES DO 1T14 E EVENTOS SUBSEQUENTES

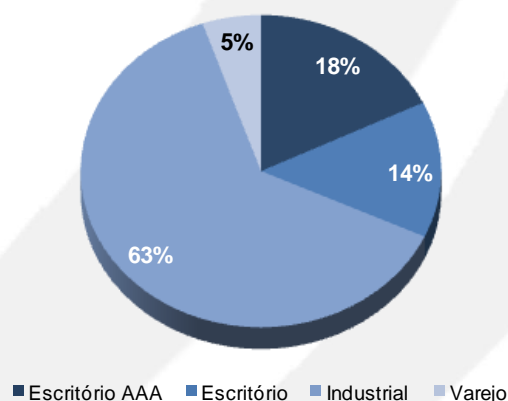
- **A Companhia registrou no 1T14 uma receita líquida de R\$232,9 milhões, um crescimento de 3% comparado ao 1T13**, quando a mesma totalizou R\$225,9 milhões. Os seguintes imóveis – vendidos após o 1T13 – teriam gerado aproximadamente R\$14,0 milhões de receita neste trimestre: Cetenco Plaza, Plaza Centenário, Pateo Bandeirantes e Galpão Sorocaba;
- **A Companhia apresentou um EBITDA ajustado de R\$209,3 milhões, com uma margem EBITDA ajustado de 90%;**
- **O lucro líquido do trimestre totalizou R\$59,5 milhões;**
- **O FFO ajustado**, excluindo despesas não caixa, **totalizou R\$57,3 milhões**, com uma **margem FFO ajustado de 25%**;
- Ao longo do período, a **Companhia comercializou 20.320 m² de ABL em novas locações**, representando um acréscimo de aproximadamente R\$ 2.745 mil na receita mensal consolidada;
- **O portfólio fechou o trimestre com taxas de vacância financeira e física de 8,1% e 4,6%, respectivamente**. Excluídas as Torres D&E do Complexo JK, as taxas de vacância financeira e física seriam de 3,9% e 3,3%;
- Em março a **Companhia celebrou com a GLP um Contrato de Compra e Venda de Ativos e Participações Societárias, visando a venda de 100% de seu portfólio industrial/logístico existente**. Pela aquisição do portfólio, a **GLP pagará à BR Properties o valor de R\$ 3.180,0 milhões**. A efetivação da compra e venda dos referidos ativos imobiliários conforme prevista no contrato está sujeita, entre outras condições, à aprovação das autoridades concorrenciais;
- No dia 28 de março a **Companhia adquiriu o Galpão Gaia Ar - Tucano, pelo valor de R\$60,5 milhões**, já incluindo o montante de CAPEX a ser desembolsado até a entrega do ativo, prevista para julho de 2014;
- Ao longo do trimestre a **BR Properties recomprou 2,1 milhões de ações (R\$36,6 milhões) de sua própria emissão**. Desde o início do programa em novembro do ano passado, a Companhia já recomprou 14,2 milhões de ações ou 84% do total previsto (17 milhões de ações);
- Como parte de sua estratégia de reciclagem, a **Companhia assinou em abril um Compromisso de Compra e Venda com a Schattdecor do Brasil**, contemplando a alienação do Galpão Industrial Paraná pelo valor de R\$20,5 milhões.

Destques Financeiros	1T14	1T13	var %
Receita Líquida	232.858	225.927	3%
Despesas Gerais e Administrativas	25.892	21.548	20%
EBITDA Ajustado	209.269	212.183	-1%
Margem EBITDA Ajustado	90%	94%	-4 p.p.
Lucro Líquido	59.467	90.893	-35%
FFO Ajustado	57.312	83.229	-31%
Margem FFO Ajustado	25%	37%	-12 p.p.
Destques Operacionais	1T14	1T13	var %
ABL Portfólio Atual (m ²)	1.943.967	1.922.402	1%
- Escritórios (m ²)	601.880	618.655	-3%
- Industrial (m ²)	1.228.033	1.189.693	3%
- Varejo (m ²)	114.054	114.054	0%
ABL Imóveis em Desenvolvimento e Terrenos	244.465	299.843	-18%
- Escritórios (m ²)	84.865	90.049	-6%
- Industrial (m ²)	156.719	206.913	-24%
- Varejo (m ²)	2.881	2.881	0%
Vacância Financeira	8,1%	8,9%	-1 p.p.
Vacância Física	4,6%	4,7%	0 p.p.

Portfólio - Valor de Mercado



Portfólio - ABL



Receita Bruta

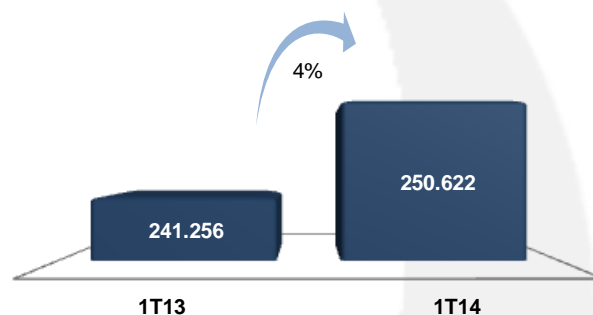
A receita bruta ao final do 1T14 totalizou R\$250,6 milhões, correspondendo a um aumento de 4% em relação ao 1T13, quando a receita bruta alcançou R\$241,3 milhões. Os seguintes imóveis – vendidos após o 1T13 – teriam gerado aproximadamente R\$14,0 milhões de receita neste trimestre: Cetenco Plaza, Plaza Centenário, Pateo Bandeirantes e Galpão Sorocaba.

- 62%, ou R\$155,4 milhões, resultaram da receita de locação de escritórios;
- 30%, ou R\$74,2 milhões, resultaram da receita de locação de imóveis industriais;
- 5%, ou R\$13,8 milhões, resultaram da receita de locação de imóveis de varejo;
- 1%, ou R\$2,2 milhões, resultaram da receita de serviços;
- 2%, ou R\$5,0 milhões, resultaram da linearização da receita.

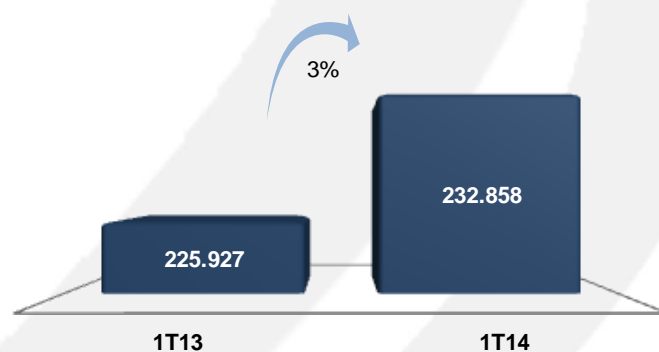
Receita Líquida

A receita líquida foi de R\$232,9 milhões, que corresponde a um aumento de 3% em relação ao 1T13, quando a receita líquida totalizou R\$225,9 milhões.

Evolução da Receita Bruta (R\$ mil)



Evolução da Receita Líquida (R\$ mil)



Depreciação

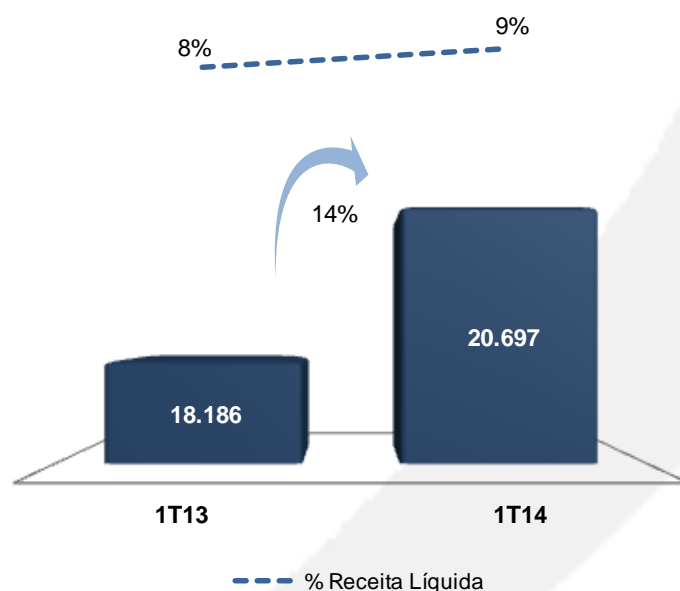
Atendendo aos pronunciamentos contábeis, no que diz respeito à atribuição de valor justo às propriedades para investimento, o custo de depreciação contábil dos imóveis do portfólio que transitava pela DRE, deixa de existir, sendo o ajuste feito única e exclusivamente através de reavaliação patrimonial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

Despesas Gerais e Administrativas (ex-vacância e SOP)

As despesas gerais e administrativas, excluindo despesas com vacância e plano de opções, alcançaram o montante de R\$20,7 milhões, enquanto no 1T13 essas despesas totalizavam R\$18,2 milhões, um aumento de 14%.

As despesas gerais e administrativas ex-vacância e SOP representaram 9% da receita líquida no 1T14, enquanto no mesmo período do ano passado essas despesas representavam 8%. Este resultado é explicado pela perda na economia de escala em decorrência das vendas de ativos realizadas após o 1T13.

Evolução do G&A (R\$ mil)

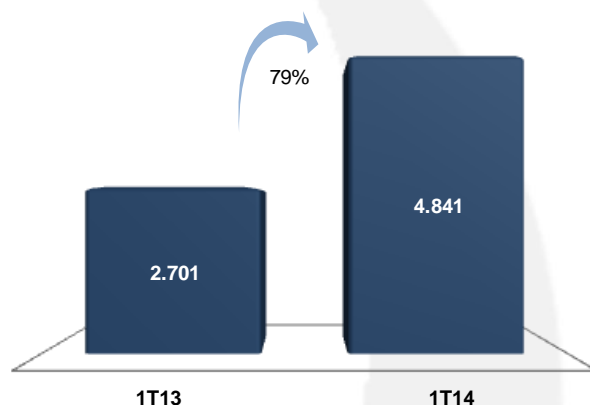


Despesas de Vacância

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 1T14 foram registradas despesas de vacância no montante de R\$4,8 milhões, enquanto no 1T13 essas despesas foram de R\$2,7 milhões, o que resultou em um aumento de 79% no período. Este aumento é resultado principalmente da despesa de vacância referente às Torres JK e Ed. Manchete, ambos em processo de locação. Excluídas as propriedades mencionadas acima, as taxas de vacância financeira e física do portfólio seriam de 3,2% e 3,0%, respectivamente.

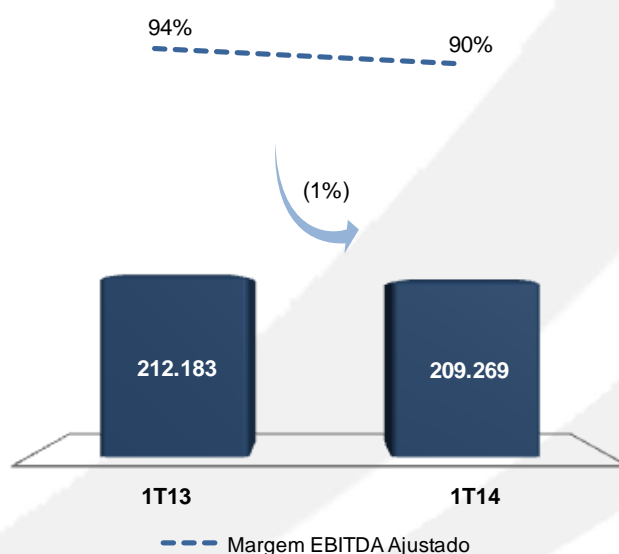
Evolução das Despesas de Vacância (R\$ mil)



EBITDA Ajustado e EBITDA

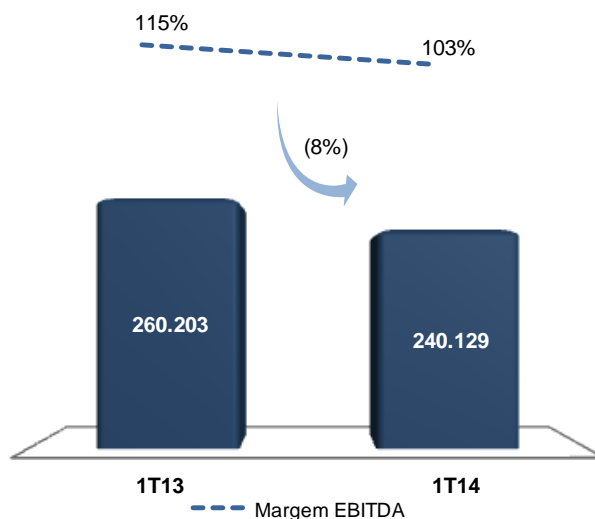
O EBITDA ajustado reduziu em 1%, passando de R\$212,2 milhões no 1T13 para R\$209,3 milhões no 1T14. A margem EBITDA ajustada alcançou 90% ao término do trimestre.

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



Utilizando a metodologia determinada pela Instrução nº 527/12 da CVM, o EBITDA do 1T14 registrou R\$240,1 milhões, com margem EBITDA de 103%.

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



Composição do EBITDA e EBITDA Ajustado

Composição do EBITDA	1T14	1T13	var %
Lucro/ Prejuízo do Período Antes de Part. Não Control.	58.674	84.899	-31%
(+) Impostos Diferidos	47.941	30.837	55%
(+) Provisão para IR e CSLL	11.938	3.612	230%
(-) Participações dos não controladores	793	5.994	-87%
(+) Depreciação	6	-	n/a
(+) Resultado Financeiro Líquido	120.777	134.862	-10%
EBITDA	240.129	260.203	-8%
Margem EBITDA	103%	115%	-12 p.p.

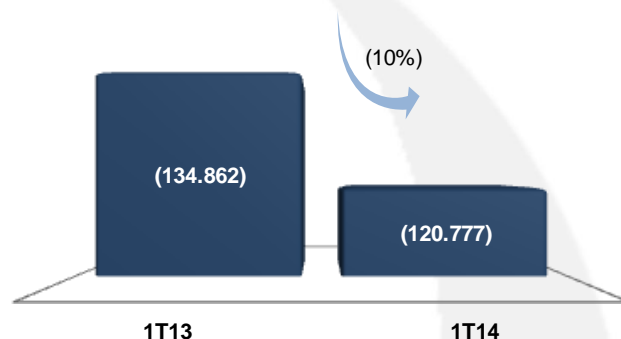
Composição do EBITDA Ajustado	1T14	1T13	var %
EBITDA	240.129	260.203	-8%
(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(36.240)	(48.876)	-26%
(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a
(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	3.876	(954)	-506%
(+) Provisão de Stock Option	354	661	-46%
(+) Provisão de Bônus	1.149	1.149	0%
EBITDA Ajustado	209.269	212.183	-1%
Margem EBITDA Ajustado	90%	94%	-4 p.p.

Resultado Financeiro Líquido

No 1T14 as despesas financeiras líquidas totalizaram R\$120,8 milhões, o que corresponde a uma redução de 10% em relação ao 1T13, quando o resultado financeiro apresentou uma despesa financeira líquida de R\$134,9 milhões.

Excluindo os efeitos não caixa na contabilização do bônus perpétuo denominado em dólar e variações de instrumentos derivativos, a despesa financeira líquida do 1T14 totalizaria R\$134,6 milhões.

Resultado Financeiro Líquido (R\$ mil)



Resultado Financeiro	1T14	1T13	var %
Receitas Financeiras	74.956	34.888	115%
Aplicações Financeiras	25.416	14.411	76%
Variações Não-Caixa de Instrumentos Derivativos	1.889	-	n/a
Variação Cambial	47.404	19.471	143%
Outros	247	1.006	-75%
Despesas Financeiras	(195.734)	(169.750)	15%
Juros e Encargos Sobre Empréstimos	(160.793)	(133.593)	20%
Variações Não-Caixa de Instrumentos Derivativos	(11.185)	(24.220)	-54%
Variação Cambial	(24.252)	(11.204)	116%
Outros	497	(734)	-168%
Resultado Financeiro	(120.777)	(134.862)	-10%
(-) Ganhos Não-caixa na Variação Cambial	(47.404)	(19.471)	143%
(+) Perdas Não-caixa na Variação Cambial	24.252	11.204	116%
(-) Ganhos Não-caixa de Instrumentos Derivativos	(1.889)	-	n/a
(+) Perdas Não-caixa de Instrumentos Derivativos	11.185	24.220	-54%
Resultado Financeiro Caixa	(134.633)	(118.909)	13%

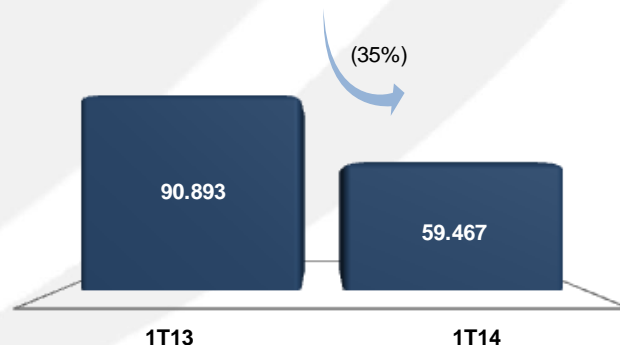
Outras Receitas / (Despesas) Operacionais

A rubrica de “Outras Receitas / (Despesas)” registrou no trimestre uma despesa de R\$3,9 milhões, impactada pela despesa de PIS e COFINS de R\$3,4 milhões incidente sobre a distribuição de Juros Sobre Capital Próprio (JCP) das subsidiárias e outros itens de menor relevância.

Lucro Líquido

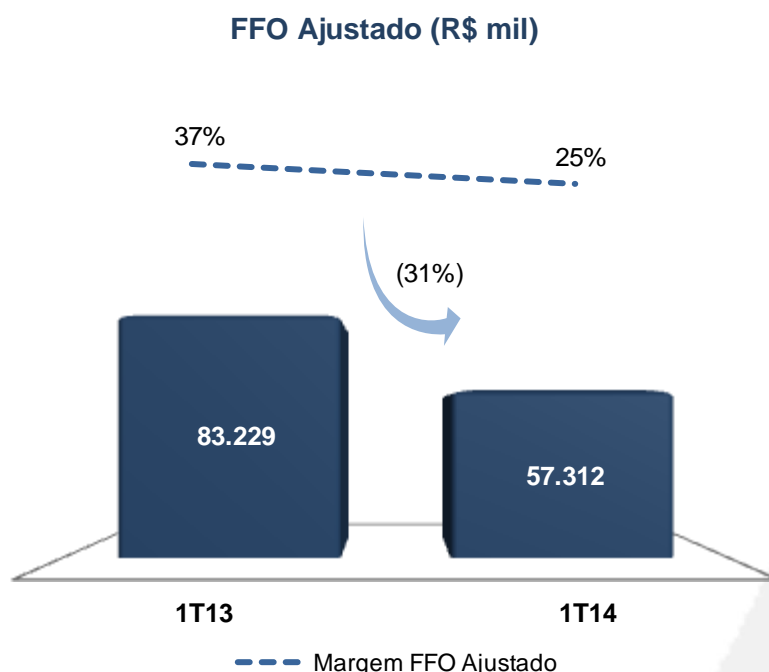
Em decorrência dos fatores descritos anteriormente, o lucro líquido atingiu R\$59,5 milhões no 1T14, impactado por um ganho não caixa no valor justo das propriedades para investimento no valor de R\$36,2 milhões e uma receita financeira líquida não caixa de R\$23,2 milhões decorrente da variação cambial no saldo do bônus perpétuo denominado em dólar.

Evolução do Lucro Líquido (R\$ mil)



FFO Ajustado

No 1T14 o FFO ajustado totalizou R\$57,3 milhões com margem de 25%, implicando uma redução de 31% em relação ao ano anterior. O decréscimo no FFO ajustado decorreu principalmente (i) da menor receita de locações em função das vendas de ativos realizadas após o 1T13 e (ii) da maior despesa financeira líquida resultante do aumento na taxa de juros no país.



Composição do FFO Ajustado	1T14	1T13	var %
Lucro Líquido do Exercício	59.467	90.893	-35%
(+) Impostos Diferidos	47.941	30.837	55%
(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	-	-	n/a
(+) PIS/Cofins sobre Vendas de Propriedades	-	-	n/a
(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(36.240)	(48.876)	-26%
(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a
(+) Variação Cambial Passiva Não-Caixa	24.252	11.204	116%
(-) Variação Cambial Ativa Não-Caixa	(47.404)	(19.471)	143%
(+) Variações Não-Caixa de Instrumentos Derivativos	9.297	18.644	-50%
FFO Ajustado	57.312	83.229	-31%
Margem FFO Ajustado	25%	37%	-12 p.p.

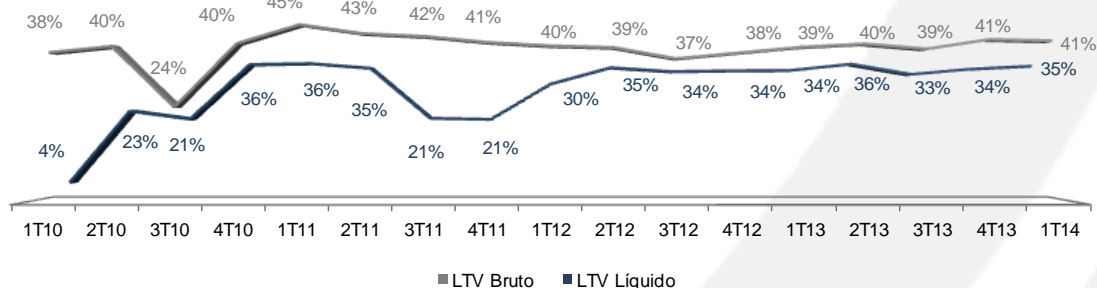
Endividamento e Disponibilidades

Empréstimos e Financiamentos

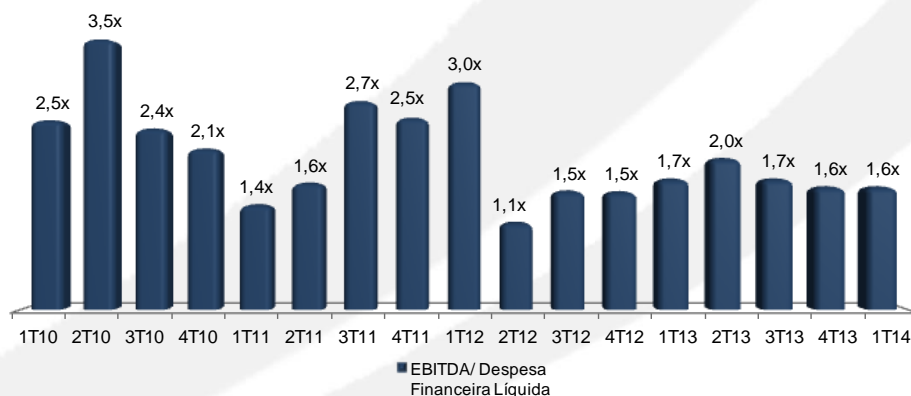
Endividamento	1T14	4T13	var %
Empréstimos e Financiamentos de Curto Prazo	963.441	918.756	5%
Empréstimos e Financiamentos	868.994	840.294	3%
Bônus Perpétuos	66.338	68.672	-3%
Derivativos	-	-	n/a
Obrigações por Aquisição de Propriedades para Investimento	28.109	9.791	187%
Empréstimos e Financiamentos de Longo Prazo	4.601.490	4.638.664	-1%
Empréstimos e Financiamentos	4.007.597	4.023.690	0%
Bônus Perpétuos	593.893	614.974	-3%
Dívida Bruta	5.564.931	5.557.420	0%
Caixa e Equivalentes de Caixa	814.467	950.864	-14%
Dívida Líquida	4.750.464	4.606.556	3%
Valor do Portfólio Imobiliário	13.537.531	13.423.101	1%
Dívida Bruta / Valor Portfólio (Loan to Value)	41%	41%	0 p.p.
Dívida Líquida / Valor Portfólio (Loan to Value)	35%	34%	1 p.p.
EBITDA Ajustado / Despesa Financeira Líquida*	1,6x	1,6x	0%
Duration (anos)	4,0	4,2	-5%
Dívida Quirografária / Dívida Total	37%	37%	0 p.p.

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

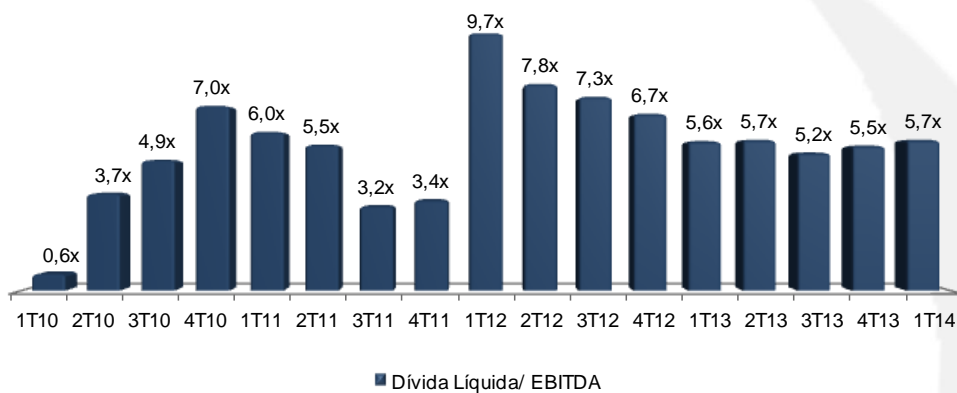
LTV Bruto (Dívida Bruta / Valor do Portfólio) e LTV Líquido (Dívida Líquida / Valor do Portfólio)



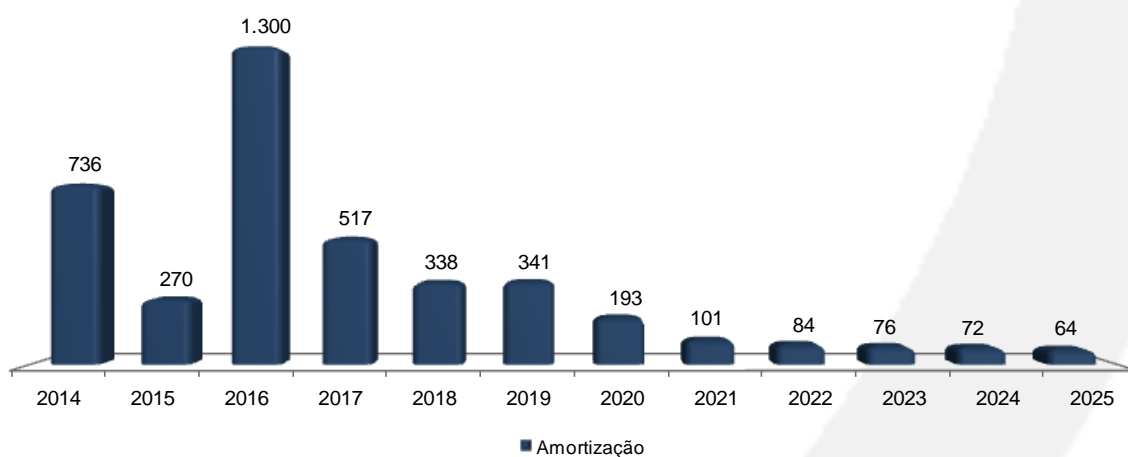
Cobertura de Juros



Dívida Líquida / EBITDA Ajustado



Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões)



Índices de Reajuste da Dívida Total

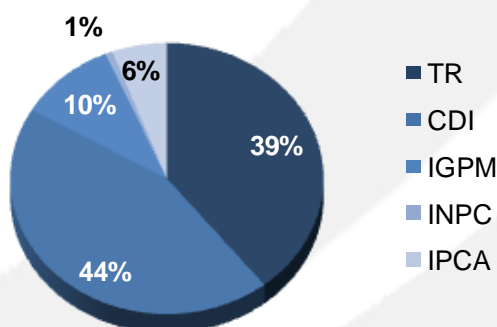


Tabela de Empréstimos

Empréstimos	Modalidade	Instituição	Índice	Cupom	Prazo	Vencimento	Saldo 1T14	Saldo 4T13
Icomap	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	8,84%	120 meses	16/04/17	7.503	7.875
BP Itapevi	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	20.163	21.020
Piraporinha	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	7.755	8.085
Jundiá	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	30.788	32.096
Alphaville	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	13.571	14.148
Panamérica Park	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	25/05/17	35.795	36.288
Plaza Centenário	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	25/05/17	3.653	3.815
Henrique Schaumann	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/10/17	26.049	26.404
Bolsa RJ	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	7.185	7.595
Galpão Ind. Araucária	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/08/17	6.451	6.818
Glória	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/07/17	17.984	18.421
Joaquim Floriano	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	8.276	8.338
Paulista Park	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	1.935	1.942
Paulista Plaza	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	7.460	7.486
Isabela	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	2.143	2.159
Olympic	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	3.930	3.944
Midas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	2.699	2.719
Network	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	635	640
Number One	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	1.752	1.758
Celebration	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	15.933	16.051
Athenas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/08/17	12.279	12.399
Raja Hills	CCI	Brazilian Securities	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	9.942	10.175
Ed. Comercial Indaiatuba	CCI	Brazilian Securities	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	18.698	19.137
Sylvio Fraga	CCI	Brazilian Securities	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	11.928	12.208
MV9	CCI	Brazilian Securities	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	16.078	16.455
Galpão Industrial Paraná	CCI	Brazilian Securities	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	11.751	11.459
Jandira I & II	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	CDI	1,28%	120 meses	17/08/17	23.261	24.209
Ed. Vargas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/09/17	7.783	8.208
São Pedro	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/09/17	9.159	9.264
São José & Santo Antônio	CCI	Brazilian Mortgages	IGPM	6,00%	120 meses	17/01/18	22.811	25.173
Souza Aranha	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	155 meses	17/01/21	3.212	3.306
Cond. Ind. São José dos Campos	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	17/01/18	17.751	18.283
Cond. Ind. Itapevi	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	10,15%	120 meses	08/04/18	9.472	9.587
DP Louveira 1, 2	CCI	Brazilian Securities	TR	9,24%	116 meses	04/08/19	92.800	90.598
Galpão Ind. Sorocaba	CCI	CIBRASEC	TR	10,15%	156 meses	04/09/21	7.135	7.278
BBP	CCI	Brazilian Securities	TR	10,00%	144 meses	07/07/22	72.187	73.258
CD Castelo	CCI	CIBRASEC	TR	9,60%	99 meses	27/02/18	23.876	25.055
TNU	CCI	Brazilian Securities	TR	10,00%	144 meses	07/07/22	56.489	57.327
Alexandre Dumas	CCI	CIBRASEC	TR	9,60%	120 meses	05/03/20	11.856	12.174
DP Araucária	CCI	Brazilian Securities	TR	9,25%	120 meses	13/04/20	29.775	30.602
Ouvidor 107	CCI	CIBRASEC	TR	9,60%	120 meses	12/05/20	14.991	15.409
DP Louveira 3, 4	CCI	Brazilian Securities	TR	9,27%	120 meses	13/06/20	43.123	44.299
DP Louveira 5, 6	CCI	Brazilian Securities	TR	9,27%	120 meses	13/06/20	38.834	39.888
DP Louveira 8, 9	CCI	CIBRASEC	TR	9,60%	120 meses	12/09/20	71.722	73.526
Ed. Jacarandá	CCI	RB Capital	TR	9,29%	120 meses	16/12/20	92.597	94.905
Manchete	CCI	RB Capital	TR	9,29%	120 meses	16/12/20	159.889	163.875
Fil CP11	CCI	Brazilian Securities	TR	9,60%	120 meses	31/01/21	188.128	192.471
BR Properties (holding)	Bônus Perpétuo	Mercado de Capitais	CDI	113,65%	Perpétuo	Pré-pagável (out/15)	660.231	690.890
BRPR 40	CCI	RB Capital	IPCA	10,82%	125 meses	07/08/19	42.405	40.795
BRPR 41	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	11,68%	120 meses	30/11/14	2.090	2.015
BRPR 42	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,50%	120 meses	05/08/23	59.183	58.855
BRPR 44	CRI	Mercado de Capitais	INPC	11,25%	132 meses	10/06/16	34.489	32.930
BRPR 45	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	7,60%	146 meses	10/10/17	29.921	28.759
BRPR 46	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	12,50%	152 meses	03/05/15	16.500	19.526
BRPR 47	CCI	RB Capital	TR	10,50%	237 meses	18/11/29	711.295	692.656
BRPR 51	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	13,00%	134 meses	09/12/14	20.701	19.643
BRPR 51	CRI	Mercado de Capitais	INPC	13,80%	132 meses	10/12/14	7.770	7.374
BRPR 51	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	12,50%	122 meses	10/07/15	11.114	10.578
BRPR 51	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	9,50%	110 meses	11/11/14	6.657	6.379
BRPR 52	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	12,50%	122 meses	11/02/16	7.180	10.898
BRPR 53	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	13,00%	146 meses	03/07/15	56.233	53.263
BRPR 55	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	10,30%	183 meses	03/11/20	19.955	19.008
BRPR 56	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	9,50%	183 meses	07/03/21	131.308	150.832
BRPR 58	CCI	Santander	IGPM	9,70%	122 meses	01/01/18	15.866	19.965
BRPR 59	CCI	RB Capital	IPCA	11,72%	125 meses	07/08/19	19.727	18.658
BRPR 62	CCB	HSBC	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	4.757	4.764
BRPR 62	CCB	Bradesco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	11.917	11.837
BRPR 62	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	2.822	2.836
BRPR 62	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	2.822	2.836
BRPR 62	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	105 meses	30/11/16	4.356	4.376
BRPR 62	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	1.665	1.672
BR Properties (holding)	CCB	Bradesco	IGPM	9,25%	121 meses	05/06/17	157.108	150.600
BR Properties (holding)	CCB	Bradesco	IGPM	9,25%	121 meses	05/06/17	15.633	14.934
Ed. Paulista	CDC	Santander	TR	9,29%	144 meses	28/06/24	129.349	131.033
BR Properties (holding)	Debêntures - 1ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,08%	60 meses	15/07/17	377.311	386.228
BR Properties (holding)	Debêntures - 1ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	5,85%	84 meses	15/07/19	267.956	258.723
CD Anhanguera	CDC	Santander	TR	9,55%	144 meses	20/12/24	44.419	44.959
BR Properties (holding)	Debêntures - 2ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	0,64%	24 meses	10/12/14	515.630	502.776
BR Properties (holding)	Debêntures - 3ª Emissão	Banco do Brasil	CDI	0,80%	36 meses	23/03/16	470.278	458.377
BR Properties (holding)	Debêntures - 4ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,15%	24 meses	05/12/16	413.641	402.836
Total							5.571.477	5.589.406

Taxa de Juros

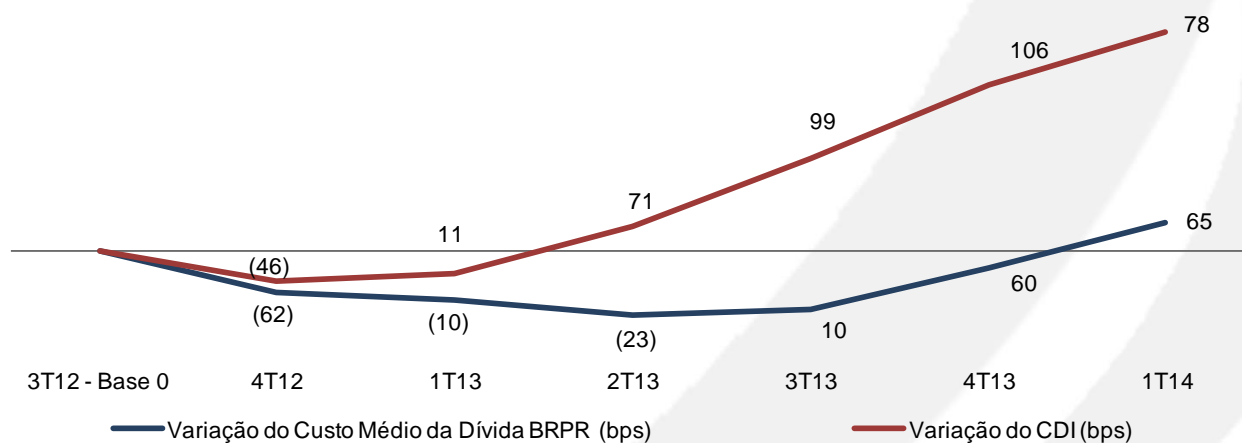
Impacto da Taxa de Juros no Resultado

Impacto do Aumento de Taxa de Juros no FFO	
Dívida Total - 1T14	5.571.477
Custo Médio Nominal da Dívida - 1T14	11,93%
Despesa de Juros Anual Pro-Forma	664.514
A tabela abaixo considera um aumento de 100 bps na taxa CDI	
Dívida Total - 1T14	5.571.477
Custo Médio Nominal da Dívida - 1T14 (Após Aumento)	12,37%
Despesa de Juros Anual Pro-Forma	689.370
Impacto no FFO - Pós Impostos ao Ano *	(16.405)

* Alíquota de Impostos de 34%

Análise de Sensibilidade	Redução			1T14	Aumento		
Taxa CDI	-300 bps	-200 bps	-100 bps	10,55%	100 bps	200 bps	300 bps
Custo Médio da Dívida BRPR	10,59%	11,03%	11,48%	11,93%	12,37%	12,82%	13,27%
Varição no Custo BRPR (bps)	-134 bps	-89 bps	-45 bps	0 bps	45 bps	89 bps	134 bps

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



Custo da Dívida BRPR vs Taxa de Juros	3T12	4T12	1T13	2T13	3T13	4T13	1T14
Custo Médio da Dívida BRPR	11,53%	10,91%	10,81%	10,57%	10,67%	11,28%	11,93%
Varição QoQ (bps)	-	(62)	(10)	(23)	10	60	65
Taxa CDI	7,36%	6,90%	7,01%	7,72%	8,71%	9,77%	10,55%
Varição QoQ (bps)	-	(46)	11	71	99	106	78

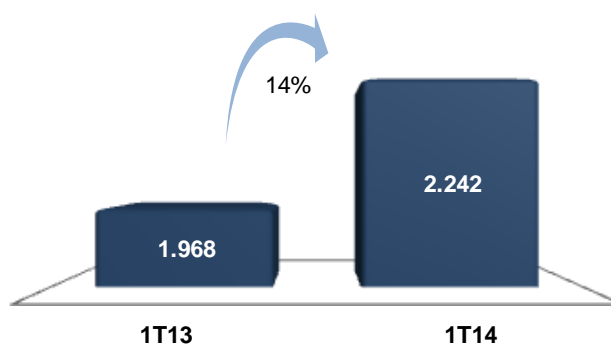
Administração de Propriedades

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\$2,2 milhões ou 1% da receita bruta consolidada obtida pela BR Properties.

Evolução da Receita BRPR A (R\$ mil)



Propriedades Administradas

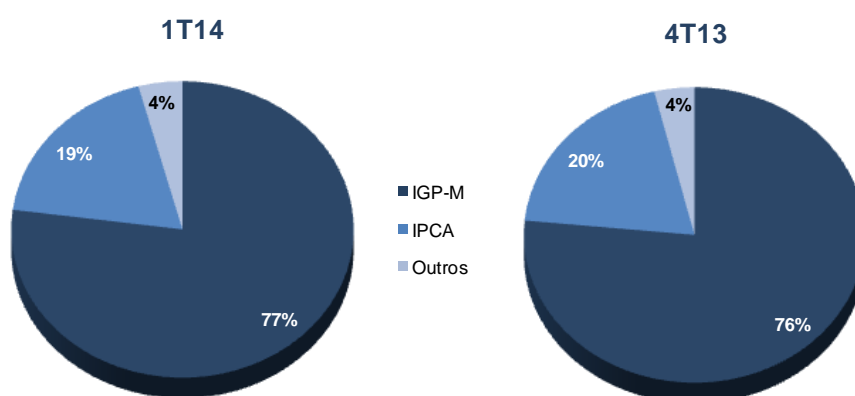
A BRPR A administra atualmente 31 propriedades comerciais, das quais 26 são imóveis de escritório e 5 são galpões industriais e logísticos.

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

Locações

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

Índices de Reajuste de Aluguéis



Aluguel / m² / Mês – Mesmas Propriedades

O aluguel médio/m²/mês das mesmas propriedades no 1T14 cresceu 5,1% em relação a igual período do ano anterior.

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

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

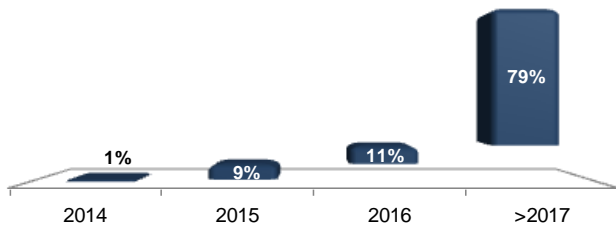
* Considera somente as áreas locadas de cada propriedade

* Em termos nominais

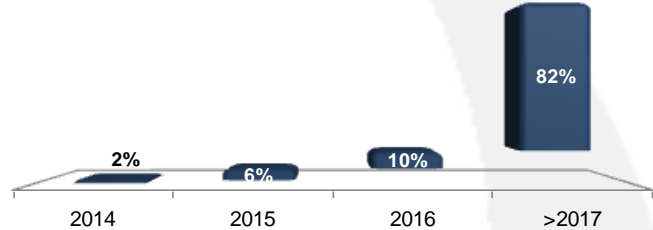
Cronograma de Vencimento dos Contratos de Locação

Os cronogramas abaixo contemplam apenas os contratos de escritório e lojas de varejo

Receita (%)



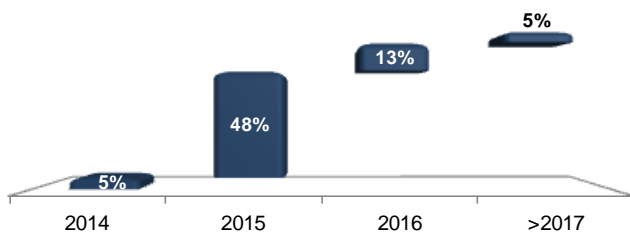
Área Bruta Locável (%)



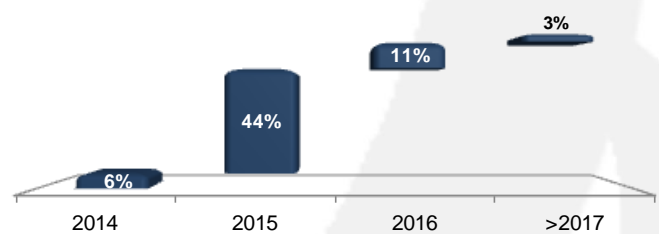
Cronograma de Revisional a cada 3 anos de aniversário dos contratos de locação

Os cronogramas abaixo contemplam apenas os contratos de escritório e lojas de varejo

Receita (%)



Área Bruta Locável (%)



Duration dos Contratos de Locação Escritórios e Varejo

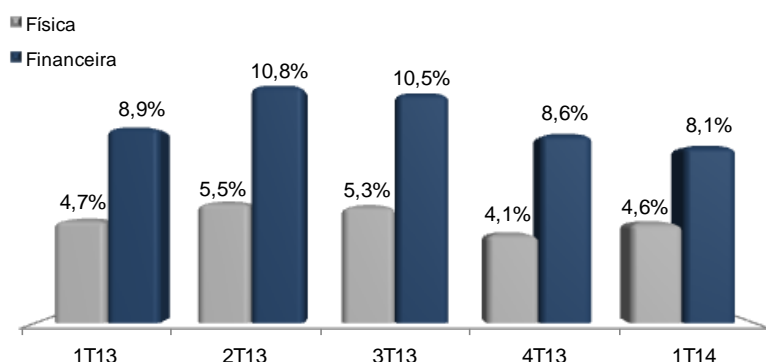
Contratos	Duration
Todos Contratos	6,7 anos
Contratos <i>Build-to-Suit</i>	10,6 anos

Vacância do Portfólio

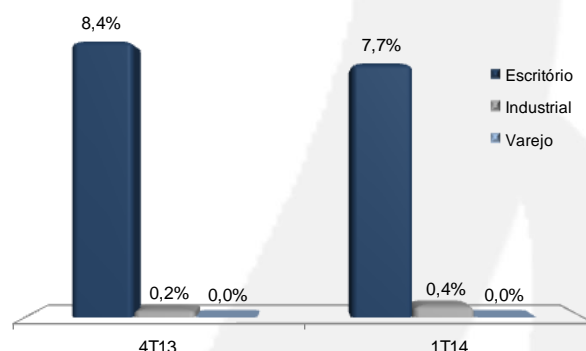
A vacância física é mensurada utilizando o total de áreas vagas do portfólio, dividido pela ABL total do portfólio. Embora a métrica seja relevante para a companhia, ela não reflete fielmente a perda de receita gerada pela vacância, pois não considera o valor de aluguel que poderia ser cobrado em tais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

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

Evolução da Vacância



Vacância Financeira por Segmento

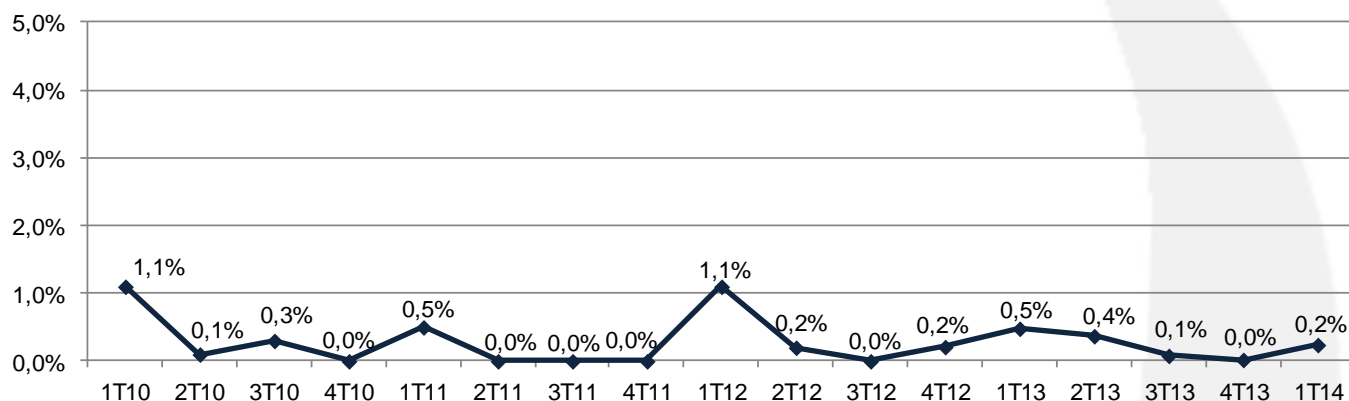


Vacância por Imóvel

Imóvel	Tipo	Financeira	Física
CBOP - Ed. Jacarandá	Escritório	0,1%	0,1%
Ed. Ventura - Torre Oeste	Escritório	0,1%	0,0%
Icomap	Escritório	0,03%	0,05%
RB 115	Escritório	0,1%	0,1%
Ed. Manchete	Escritório	0,7%	0,3%
Complexo JK - Torres D&E	Escritório	4,1%	1,3%
Cidade Jardim	Escritório	0,6%	0,2%
Ed. Paulista	Escritório	1,0%	0,3%
TNU	Escritório	0,09%	0,07%
Panamérica Park	Escritório	0,2%	0,3%
Panamérica Green Park I	Escritório	0,3%	0,2%
Raja Hills	Escritório	0,1%	0,1%
Brasília	Escritório	0,3%	0,2%
Total Escritório		7,7%	3,3%
BP Jandira	Industrial	0,1%	0,2%
BP Jundiá	Industrial	0,1%	0,3%
BBP - Barão de Mauá - Brahms	Industrial	0,04%	0,1%
DP Louveira II	Industrial	0,12%	0,3%
Condomínio Industrial SJC	Industrial	0,0%	0,2%
Total Industrial		0,4%	1,2%
Total Portfólio		8,1%	4,6%

Inadimplência do Portfólio

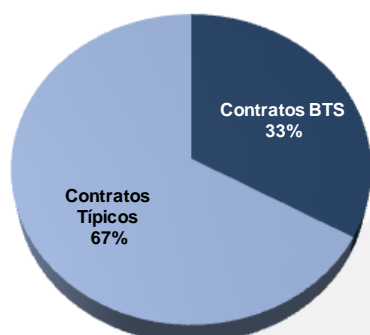
Desde sua fundação em 2006, a BR Properties vem registrando baixos níveis de inadimplência em seu portfólio, dada a excelente qualidade de crédito de sua base de locatários. No 1T14 a inadimplência foi de 0,2%.



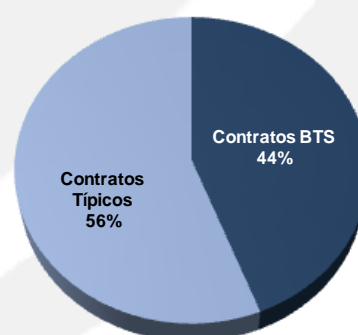
Propriedade	Tipo	Cidade	Estado	Data Aquisição	Nº de Imóveis	ABL Próprio (m²)	Vacância Física
Panamérica Park	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	4	18.667	32%
Glória	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	17/07/07	1	8.436	0%
Alphaville	Escritório	Barueri	SP	31/07/07	1	9.292	0%
Bolsa RJ	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	27/08/07	1	3.224	0%
Celebration	Escritório	São Paulo	SP	03/09/07	1	5.590	0%
Icomap	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	12/09/07	1	9.164	10%
São Pedro	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	25%
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%
Sylbio Fraga	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	20/12/07	1	2.153	0%
Santo Antônio	Escritório	São Paulo	SP	17/01/08	1	5.017	0%
São José	Escritório	São Paulo	SP	17/01/08	1	5.080	0%
Souza Aranha	Escritório	São Paulo	SP	31/01/08	1	2.329	0%
Alexandre Dumas	Escritório	São Paulo	SP	03/12/09	1	6.889	0%
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	7%
RB 115	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	02/06/10	1	11.516	10%
Ed. Manchete	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	30/06/10	1	23.591	23%
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%
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	52%
Porto Alegre	Escritório	Porto Alegre	RS	29/03/12	1	4.421	0%
Ed. Ventura - Torre Leste	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	30/04/12	1	45.577	0%
Ed. Paulista	Escritório	São Paulo	SP	29/03/12	1	22.855	17%
Complexo JK - Torres D&E	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/03/12	2	34.583	73%
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%
Panamérica Green Park I	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	1	4.583	100%
Sub-total Escritório					43	601.880	
BP Jundiá	Industrial	Jundiá	SP	31/07/07	1	53.343	13%
BP Itapeví	Industrial	Itapeví	SP	31/07/07	1	33.526	0%
Jandira I (Vetco)	Industrial	Barueri	SP	31/07/07	1	16.314	0%
Jandira II (Interfile)	Industrial	Barueri	SP	31/07/07	1	17.990	21%
Galpão Ind. Paraná (Coveright)	Industrial	São José dos Pinhais	PR	20/12/07	1	7.748	0%
Galpão Ind. Araucária (Interbox)	Industrial	Araucária	PR	31/01/08	1	6.462	0%
Cond. Ind. São José dos Campos	Industrial	São José dos Campos	SP	18/02/08	1	73.382	6%
Galpão Itapeví (Trisoft)	Industrial	Itapeví	SP	08/05/08	1	15.500	0%
CD Castelo	Industrial	Itapeví	SP	02/10/09	1	73.681	0%
DP Louveira I	Industrial	Louveira	SP	30/12/09	1	138.095	0%
DP Louveira II	Industrial	Louveira	SP	30/12/09	1	6.503	100%
DP Araucária	Industrial	Araucária	PR	22/01/10	1	42.697	0%
BBP - CEA - Cristal	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	1	6.453	0%
BBP - Barão de Mauá - Beethoven	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	1	3.919	0%
BBP - Barão de Mauá - Brahms	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	1	6.317	33%
BBP - Barão de Mauá - Fernando Pessoa	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	1	28.026	0%
BBP - Barão de Mauá - Mozart	Industrial	Atibaia	SP	26/02/10	1	14.467	0%
DP Louveira 3 e 4	Industrial	Louveira	SP	20/04/10	2	49.684	0%
DP Louveira 5 e 6	Industrial	Louveira	SP	20/04/10	2	56.622	0%
DP Louveira 8 e 9	Industrial	Louveira	SP	17/06/10	2	88.643	0%
BBP - CEA - Topázio	Industrial	Atibaia	SP	17/12/10	1	12.923	0%
Galpão Suape I	Industrial	Ipojuca	PE	29/03/12	1	36.239	0%
Galpão Palmares	Industrial	Ipojuca	PE	29/03/12	1	29.864	0%
Galpão Suape II	Industrial	Cabo de Sto Agostinho	PE	29/03/12	1	5.710	0%
Galpão Vinhedo	Industrial	Vinhedo	SP	29/03/12	1	112.501	0%
Galpão SBC	Industrial	São Bernardo do Campo	SP	29/03/12	1	47.353	0%
Galpão Pirituba	Industrial	Pirituba	SP	29/03/12	1	12.340	0%
Galpão DF	Industrial	Brasília	DF	29/03/12	1	38.947	0%
Galpão Duque de Caxias	Industrial	Duque de Caxias	RJ	29/03/12	1	46.424	0%
Galpão Resende	Industrial	Resende	RJ	29/03/12	1	23.867	0%
Galpão Queimados	Industrial	Queimados	RJ	29/03/12	1	24.112	0%
CD Anhanguera	Industrial	Jundiá	SP	23/11/12	1	45.242	0%
Gaia Terra - Andiroba	Industrial	Jarinu	SP	18/10/11	1	23.015	0%
DP Louveira 7	Industrial	Louveira	SP	20/04/10	1	30.122	0%
Sub-total Industrial					37	1.228.033	
Portifolio C&A	Varejo	Diversos	n/a	29/12/10	28	98.714	0%
Varejo Barra da Tijuca	Varejo	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	8.245	0%
Varejo Marginal Tietê	Varejo	São Paulo	SP	29/03/12	1	7.095	0%
Sub-total Varejo					30	114.054	
Gaia Ar - Tucano	Industrial	Jarinu	SP	28/03/14	1	31.719	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	97%
Souza Aranha	Escritório	São Paulo	SP	31/01/08	1	2.019	100%
Sub-total Desenvolvimentos					4	66.158	
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					119	2.188.432	

Propriedade	Cidade	Região (CBRE)	ABL Próprio (m ²)
Águas Claras	Nova Lima	n/a	8.932
Chucrí Zaidan	São Paulo	Marginal	21.906
Barra Funda	São Paulo	Outros	11.384
Barra da Tijuca	Rio de Janeiro	Barra da Tijuca	23.210
Porto Alegre	Porto Alegre	n/a	4.421
CES	Rio de Janeiro	Centro	95.174
Sub-total Escritório			165.027
Jandira I (Vetco)	Barueri	Barueri	16.314
Galpão Ind. Paraná (Coveright)	São José dos Pinhais	n/a	7.748
CD Castelo	Itapevi	Barueri	73.681
DP Louveira I	Louveira	Grande Campinas	138.095
DP Araucária	Araucária	n/a	42.697
BBP - Barão de Mauá - Fernando Pessoa	Atibaia	Atibaia	28.026
DP Louveira 5 e 6	Louveira	Grande Campinas	56.622
Galpão Suape II	Cabo de Sto Agostinho	n/a	5.710
Galpão Vinhedo	Vinhedo	Grande Campinas	112.501
Galpão SBC	São Bernado do Campo	ABCD	47.353
Galpão Pirituba	Pirituba	São Paulo	12.340
Galpão DF	Brasília	n/a	38.947
Galpão Duque de Caxias	Duque de Caxias	n/a	46.424
Galpão Resende	Resende	n/a	23.867
Galpão Queimados	Queimados	n/a	24.112
Sub-total Industrial			674.439
Varejo Barra da Tijuca	Rio de Janeiro	Barra da Tijuca	8.245
Varejo Marginal Tietê	São Paulo	Marginal	7.095
Sub-total Varejo			15.340
Total Existente			854.806

Composição dos Contratos de Locação (% Receita)



Composição dos Contratos de Locação (% ABL)



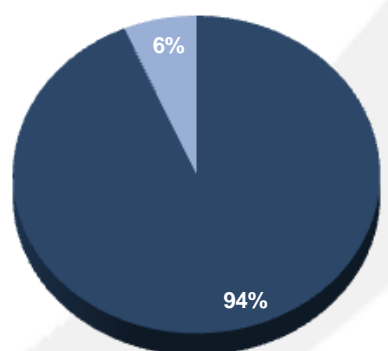
A BR Properties investiu R\$66,0 milhões em seus projetos de desenvolvimento no 1T14 e pretende investir adicionalmente R\$61,6 milhões até o final do ano.

Projetos	Segmento	Tipo	Cidade / Estado	Região (CBRE)	ABL Próprio (m²)	Aluguel Estimado (R\$/m²)	CAPEX Total Estimado (R\$ mm)	Investimento Realizado (%)	Entrega Prevista
Cidade Jardim	Escritório AAA	Desenvolvimento	São Paulo / SP	Jardins	6.792	R\$130 - R\$160	R\$ 64	100%	Entregue
WTNU - Torre III	Escritório AAA	Desenvolvimento	São Paulo / SP	Marginal	14.868	R\$100 - R\$130	R\$ 38	100%	Entregue
Gaia Terra - Andiroba	Industrial	Desenvolvimento	Jarínú / SP	Grande Campinas	23.017	R\$17 - R\$20	R\$ 33	100%	Entregue
DP Louveira 7	Industrial	Desenvolvimento	Louveira / SP	Grande Campinas	30.122	R\$19 - R\$23	R\$ 63	100%	Entregue
Panamérica Green Park I	Escritório A	Desenvolvimento	São Paulo / SP	Marginal	4.583	R\$45 - R\$65	R\$ 36	97%	Entregue
Ed. Vargas	Escritório A	Retrofit	Rio de Janeiro / RJ	Centro	14.809	R\$60 - R\$80	R\$ 30	64%	3T14
Complexo JK - Torre B	Escritório AAA	Desenvolvimento	São Paulo / SP	Marginal	29.539	R\$120 - R\$150	R\$ 134	76%	3T14
Gaia Ar - Tucano	Industrial	Desenvolvimento	Jarínú / SP	Grande Campinas	31.719	R\$17 - R\$20	R\$ 61	72%	3T14
Souza Aranha	Escritório A	Desenvolvimento	São Paulo / SP	Marginal	2.019	R\$60 - R\$80	R\$ 11	1%	1T17
Tech Park SJC	Industrial	Terreno	SJC / SP	Vale do Paraíba	125.000	R\$12 - R\$16	n/a	0%	n/a
CES II	Escritório AAA	Terreno	Rio de Janeiro / RJ	Centro	22.000	R\$100 - R\$130	n/a	0%	n/a
Bayview	Escritório AAA	Terreno	Rio de Janeiro / RJ	Centro	21.989	R\$80 - R\$110	n/a	0%	n/a
Panamérica Green Park II	Escritório A	Terreno	São Paulo / SP	Marginal	4.659	R\$45 - R\$65	n/a	0%	n/a
Panamérica Green Park III	Escritório A	Terreno	São Paulo / SP	Marginal	4.659	R\$45 - R\$65	n/a	0%	n/a

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

Cronograma de Capex	1T14	Restante 2014 E	2015 E
Panamérica Green Park - Fase 1	1.319	1.100	-
Ed. Vargas	3.477	10.752	-
Complexo JK - Torre B	17.629	32.767	-
Gaia Ar - Tucano	43.542	16.976	-
Souza Aranha	-	n/a	n/a
Total	65.967	61.595	-

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



■ Existentes ■ Desenvolvimento

Gaia Ar - Tucano

O Gaia Ar - Tucano é um parque logístico localizado na Rodovia Dom Pedro, um dos principais polos logísticos do estado de São Paulo. O terreno possui fácil acesso a São Paulo e interior do estado, estando situado a 60 km da Capital e 35 km de Campinas. O empreendimento abrange uma área bruta locável de 31.719 m² e sua entrega está prevista para julho de 2014.



Complexo JK - Bloco B



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

Ed. Vargas

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



Edifício Souza Aranha

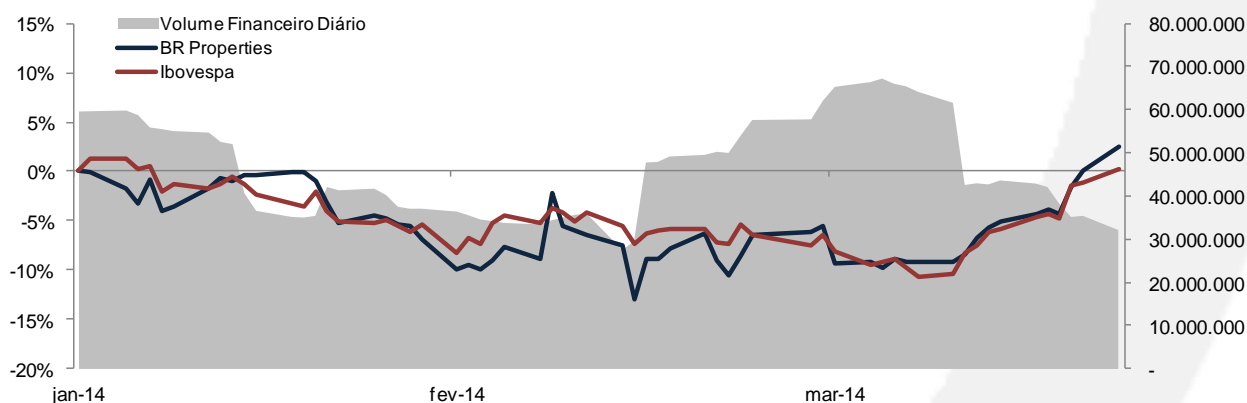


O Ed. Souza Aranha está localizado na região da Chácara Santo Antonio, em uma área de escritórios consolidada da cidade de São Paulo, próxima a Marginal Pinheiros, com grande demanda por escritórios de alta qualidade e onde a Companhia possui outros 5 edifícios. O projeto está sendo implantado em terreno remanescente de outro edifício da BR Properties e sua entrega está prevista para 2017.

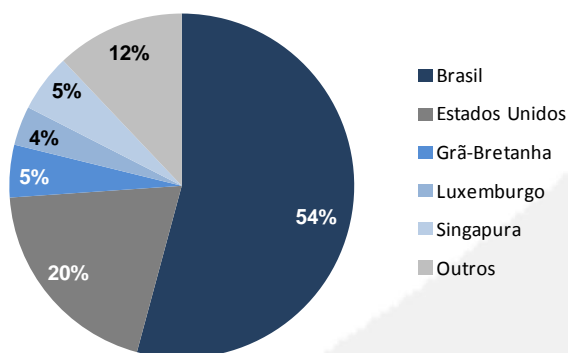
A BR Properties tem suas ações ordinárias negociadas no Novo Mercado da BM&F Bovespa, sob o código BRPR3. Além disso, a empresa possui um programa de ADR nível 1, permitindo a negociação das ações no mercado secundário ou de balcão (OTC) nos Estados Unidos, sob o código BRPPY.

Performance da Ação (BRPR3)	1T14	1T13	var %
Número total de ações	312.653.445	311.612.894	0%
Free Float (%)	99%	99%	0%
Preço da ação (média do período)	17,19	25,01	-31%
Preço da ação (final do período)	18,63	22,40	-17%
Market Cap final do período (R\$ milhões)	5.825	6.980	-17%
Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)	41,65	33,60	24%
Volume de ações médio diário	2.441.980	1.354.205	80%
Número de negociações médio diário	5.805	5.319	9%

Desempenho BRPR3 – 1T14



Distribuição da Base Acionária



Índices	Peso BRPR
Ibovespa	0,78%
MSCI Brazil	0,38%
IBrX-50	0,66%
IBrX	0,58%
IBrA	0,54%
IVBX-2	1,67%
SMLL	5,15%
IMOB	15,01%
IGCX	0,87%
IGCT	0,68%
IGC-NM	1,36%
ITAG	0,80%

DRE	1T14	1T13	var %
Receita Bruta	250.622	241.256	4%
Receita de Locação	243.397	217.820	12%
Escritórios	155.418	135.952	14%
Industrial	74.221	68.800	8%
Varejo	13.757	13.069	5%
Receita de Serviços	2.242	1.968	14%
Linearização da Receita	4.983	21.468	-77%
Deduções da Receita Bruta	(17.764)	(15.329)	16%
Impostos (PIS/Cofins e ISS)	(17.595)	(15.093)	17%
Abatimentos	(169)	(236)	-28%
Receita Líquida	232.858	225.927	3%
Custo de Bens	-	-	n/a
Lucro Bruto	232.858	225.927	3%
Despesas Gerais e Administrativas	(25.892)	(21.548)	20%
Despesas Operacionais	(10.898)	(12.585)	-13%
Despesas com Pessoal	(8.594)	(4.450)	93%
Honorários da Administração	(1.205)	(1.151)	5%
Provisão de Stock Option	(354)	(661)	-46%
Despesas de Vacância	(4.841)	(2.701)	79%
Resultado Financeiro Líquido	(120.777)	(134.862)	-10%
Receitas Financeiras	74.956	34.888	115%
Despesas Financeiras	(195.734)	(169.750)	15%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(3.876)	954	-506%
Ganho/(Perda) na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a
Ganho/(Perda) com Valor Justo de Propriedade para Invest.	36.240	48.876	-26%
Resultado antes de Tributação	118.553	119.348	-1%
Provisão para IR e CSLL	(11.938)	(3.612)	230%
Impostos Diferidos	(47.941)	(30.837)	55%
Lucro/ Prejuízo do Período Antes de PNC	58.674	84.899	-31%
Participação de Não Controladores	793	5.994	-87%
Lucro Líquido do Exercício	59.467	90.893	-35%

Composição do EBITDA	1T14	1T13	var %
Lucro/ Prejuízo do Período Antes de Part. Não Control.	58.674	84.899	-31%
(+) Impostos Diferidos	47.941	30.837	55%
(+) Provisão para IR e CSLL	11.938	3.612	230%
(-) Participações dos não controladores	793	5.994	-87%
(+) Depreciação	6	-	n/a
(+) Resultado Financeiro Líquido	120.777	134.862	-10%
EBITDA	240.129	260.203	-8%
Margem EBITDA	103%	115%	-12 p.p.

Composição do EBITDA Ajustado	1T14	1T13	var %
EBITDA	240.129	260.203	-8%
(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(36.240)	(48.876)	-26%
(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a
(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	3.876	(954)	-506%
(+) Provisão de Stock Option	354	661	-46%
(+) Provisão de Bônus	1.149	1.149	0%
EBITDA Ajustado	209.269	212.183	-1%
Margem EBITDA Ajustado	90%	94%	-4 p.p.

Composição do FFO Ajustado	1T14	1T13	var %
Lucro Líquido do Exercício	59.467	90.893	-35%
(+) Impostos Diferidos	47.941	30.837	55%
(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	-	-	n/a
(+) PIS/Cofins sobre Vendas de Propriedades	-	-	n/a
(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(36.240)	(48.876)	-26%
(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a
(+) Variação Cambial Passiva Não-Caixa	24.252	11.204	116%
(-) Variação Cambial Ativa Não-Caixa	(47.404)	(19.471)	143%
(+) Variações Não-Caixa de Instrumentos Derivativos	9.297	18.644	-50%
FFO Ajustado	57.312	83.229	-31%
Margem FFO Ajustado	25%	37%	-12 p.p.

ATIVO	31/03/2014	31/12/2013	var %
Ativo Circulante	1.339.789	1.420.812	-6%
Caixa e Equivalentes de Caixa	814.467	950.864	-14%
Contas a Receber	43.085	41.498	4%
MTM de Instrumentos Derivativos	18.723	31.021	-40%
Linearização de aluguéis a receber	170.738	137.639	24%
Imóveis Destinados a venda	20.779	279	7345%
Despesas Antecipadas	15.551	17.524	-11%
Impostos a Compensar / Recuperar	212.630	192.732	10%
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	313	313	0%
Outros Valores a Receber	43.503	48.941	-11%
Ativo Não Circulante	14.186.072	14.042.410	1%
Depósitos Judiciais	-	-	n/a
IR CS Diferido Ativo	4.791	4.672	3%
Imobilizado de uso	4.699	4.664	1%
Propriedades para Investimento	13.537.531	13.423.101	1%
Intangível	639.051	609.973	5%
Ativo Total	15.525.861	15.463.222	0%

PASSIVO	31/03/2014	31/12/2013	var %
Passivo Circulante	1.086.825	1.170.385	-7%
Empréstimos e Financiamentos	935.332	908.966	3%
Derivativos	-	-	n/a
Contas a Pagar	15.358	42.077	-63%
Obrigações por aquisição de imóveis	28.109	9.791	187%
Impostos e Contribuições a Recolher	14.432	25.880	-44%
IR e CS Correntes e Diferidos	16.174	7.876	105%
Provisão para gratificação a empregados	3.291	15.095	-78%
Obrigações Trabalhistas	10.394	5.742	81%
Dividendos a Pagar	0	0	0%
Outros débitos e valores a pagar	63.735	154.956	-59%
Passivo Não Circulante	6.705.474	6.581.672	2%
IR e CS Correntes e Diferidos	2.001.376	1.925.192	4%
Empréstimos e Financiamentos	4.601.490	4.638.664	-1%
Outros Passivos Não Circulantes	102.609	17.817	476%
Patrimônio Líquido	7.733.561	7.711.165	0%
Capital Social	2.346.987	2.346.987	0%
Capital Social a Integralizar	9.717	9.717	0%
(-) Gastos com Emissões	(47.288)	(47.288)	0%
Opções Outorgadas Reconhecidas	14.451	14.097	3%
Reserva de Capital	2.720.059	2.756.690	-1%
Reserva Legal	123.069	123.069	0%
Lucros do Exercício	59.467	-	n/a
Dividendos Adicionais Propostos	-	-	n/a
Lucros Acumulados	2.447.170	2.447.170	0%
Participação de Não Controladores	59.931	60.724	-1%
Passivo Total	15.525.861	15.463.222	0%

Fluxo de Caixa - Consolidado	1T14	1T13
Caixa Líquido Atividades Operacionais	140.005	127.041
Caixa Gerado nas Operações	226.334	198.268
Resultado antes de Tributação	118.553	119.348
Depreciação e Amortização	3.325	2.739
Valor Justo das Propriedades para Investimento	(36.240)	(48.876)
Imposto de Renda Diferido	-	-
Linearização das Receitas de Aluguel	(4.983)	(21.468)
Juros e Variações Monetárias de Empréstimos	158.384	131.744
MTM Juros do Bônus Perpétuo	(1.889)	13.229
MTM do Swap	11.185	10.990
Participação de Não Controladores	(792)	2.149
Variação Cambial Líquida	(23.152)	(8.267)
Perdas (ganhos) com Instrumentos Financeiros Derivativos	(3.861)	(5.576)
Plano de Opção de Compra de Ações	354	661
Outros	5.450	1.594
Variações nos Ativos e Passivos	(86.329)	(71.227)
Contas a Receber de Clientes	(29.523)	(10.782)
Impostos a Recuperar	(23.389)	(29.500)
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	-	-
Imóveis disponíveis à venda	-	-
Outros ativos	6.385	(9.105)
Contas a Pagar	(26.719)	5.254
Obrigações por Aquisição de Imóveis	18.209	(58)
Impostos e Contribuições	(11.475)	(4.854)
Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	(11.543)	(257)
Outros passivos	(8.274)	(21.925)
Caixa Líquido Atividades de Investimento	(93.821)	(36.858)
Recebimento na Venda de Propriedades para Investimentos	-	1.740
Aquisição de Imobilizado	(121)	-
Baixa de Imobilizado	16	227
Aquisição de Propriedades para Investimentos	(98.691)	(44.939)
Caixa Líquido Adquirido de Investida Incorporada	-	-
Recebimento de Ganhos com Instrumentos Financeiros	4.974	6.114
Pagamento de Perdas com Instrumentos Financeiros	-	-
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	(182.581)	105.386
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	(145.950)	(157.451)
Recompra de Ações	(36.631)	-
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	(136.397)	195.570
Disponibilidades		
No início do exercício	950.864	575.623
No final do exercício	814.467	771.193