



BR Properties

Divulgação dos Resultados 2T18

Teleconferência em Português

08 de agosto de 2018
11h00 (Brasília)
Telefone: (55 11) 2188-0155
Replay: (55 11) 2188-0400

Teleconferência em Inglês

08 de agosto de 2018
12h00 (Brasília)
Telefone: (55 11) 2188-0155
Telefone NY: 1 646 843 6054
Replay: (55 11) 2188-0400

Contato RI:

André Bergstein | CFO e DRI
Gabriel Barcelos | Gerente de RI
Nelson Brazan | Analista de RI

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

ÍNDICE

Destaques do 2T18 e Eventos Subsequentes.....	3
Tabela de Destaques	5
Indicadores Financeiros.....	6
Receita Bruta.....	6
Receita Líquida	6
Despesas Gerais e Administrativas	7
EBITDA Ajustado.....	8
Resultado Financeiro	9
Lucro (Prejuízo) Líquido.....	10
Lucro Líquido Ajustado (FFO)	10
Endividamento e Disponibilidades.....	11
Gestão de Passivos	13
Tabela de Empréstimos.....	14
Indicadores Operacionais.....	15
Administração de Propriedades.....	15
Locações	16
Vacância do Portfólio	18
Estudo de Caso “Passeio Corporate”	19
Inadimplência.....	20
Portfólio.....	21
Portfólio <i>Built-to-Suit</i>	22
Projetos em Desenvolvimento	23
Mercado de Capitais.....	24
Demonstrações de Resultado do Exercício	25
Balanco Patrimonial	26
Fluxo de Caixa.....	27

DESTAQUES DO 2T18 E EVENTOS SUBSEQUENTES

BR Properties comercializa 65 mil m² de ABL nos últimos quatro meses, maior volume de locação de escritórios comerciais, para o período, na história da Companhia

São Paulo, 7 de agosto de 2018 – A BR Properties S.A. (Bovespa: BRPR3), uma das maiores companhias de investimento em imóveis comerciais do Brasil, anuncia hoje seus resultados referentes ao 2T18. Atualmente, a BR Properties possui 46 imóveis comerciais que totalizam 711 mil m² de área bruta locável (ABL), dos quais 5 são terrenos que correspondem a 74 mil m² de ABL potencial. A Companhia também faz a administração de 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 a Lei das S/A e as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Destaques do 2T18

- A BR Properties registrou no segundo trimestre de 2018 receita líquida de R\$104,6 milhões, permanecendo estável em relação ao mesmo período do ano anterior.
- A Companhia apresentou EBITDA ajustado de R\$79,4 milhões no trimestre, resultando em uma margem de 76%, uma das mais altas do setor. A ligeira redução de 4% no EBITDA em relação ao 2T17 é explicada pelo aumento na despesa de vacância resultante das aquisições realizadas ao longo dos últimos 12 meses.
- O resultado financeiro (despesa) ajustado no 2T18 foi de R\$71,9 milhões, representando um aumento de 10% em relação ao 2T17. Esse resultado é explicado pelo aumento substancial nos índices de inflação (IGP-M e IPCA) nos meses de maio e junho, refletindo o impacto temporário das paralisações no setor de transportes de cargas que afetou o abastecimento no país no final de maio.
- Em decorrência dos efeitos não caixa na contabilização da variação cambial sobre o Bônus Perpétuo denominado em dólares, a BR Properties registrou um prejuízo líquido de R\$61,7 milhões no 2T18.
- Desconsiderando os efeitos não caixa e não recorrentes do trimestre, a Companhia apresentou um Lucro Líquido Ajustado (FFO) de R\$5,7 milhões, com margem de 5%, impactado pelo efeito pontual da inflação mencionado acima.
- A BR Properties fechou o trimestre com uma dívida líquida de R\$2.434,3 milhões e uma posição de caixa de R\$968,2 milhões.
- O custo médio efetivo da dívida no trimestre (anualizado) foi de 12,4%, fortemente impactado pelo aumento dos índices de inflação, como mencionado anteriormente. Desconsiderando os efeitos extraordinários nos índices de inflação nos meses de maio e junho, o custo médio efetivo da dívida deve permanecer entre 9,0% e 10,0%.
- Ao longo do trimestre, a Companhia repactuou R\$516,2 milhões de dívidas atreladas à TR, reduzindo o custo médio ponderado de TR + 11,38% a.a. para TR + 9,69% a.a. (economia de 169 bps), e aumentando o seu *duration* em 0,7 anos.

- O portfólio da BR Properties fechou o trimestre com taxas de vacância financeira e física consolidadas de 23,3% e 31,3%, respectivamente.
- A BR Properties celebrou Compromisso de Compra e Venda (CCV) visando à aquisição de um terreno com destinação logística, localizado no município de Cajamar, com área bruta de 492.176 m², e potencial construtivo de, aproximadamente, 133.500 m² de área locável, pelo preço total de R\$ 64,0 milhões.
- A Companhia concluiu no trimestre a venda do Edifício Celebration pelo valor líquido total de R\$57,0 milhões, valor superior ao de avaliação do imóvel.

Eventos Subsequentes

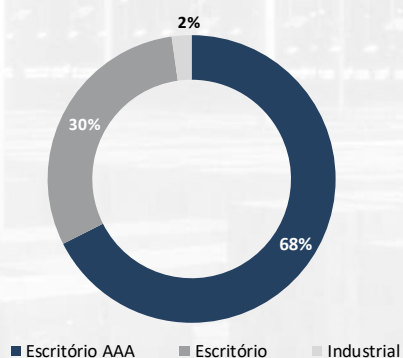
- A BR Properties celebrou um contrato de locação junto à Caixa Econômica Federal, envolvendo uma área de 36.014 m² de ABL do Edifício Passeio Corporate, pelo prazo de 180 meses (15anos). Com esta locação, o Edifício Passeio Corporate encontrar-se-á 66,3% ocupado.
- Nos primeiros dias de agosto, e conforme comunicado divulgado no início do ano, a Companhia recebeu da Petrobrás a devolução de uma área locável equivalente a 21.938 m² na Torre Leste do Edifício Ventura. O valor da multa, referente à saída antecipada da Petrobrás, foi equivalente aos valores de aluguel que seriam recebidos contratualmente até o final de 2018.
- Ainda, após o encerramento do trimestre, a Companhia celebrou outros dois novos contratos de locação envolvendo uma área locável de 13,6 mil m² no Complexo Ventura, dos quais 5,2 mil m² correspondem a uma renovação contratual. Referidas locações representam aproximadamente 40% da área devolvida pela Petrobrás no início do agosto.
- As novas locações contratadas nesse período geram um EBITDA anual de aproximadamente R\$57,0 milhões. Além disso, a forte variação dos índices de inflação no 2T18, resultará em um reajuste mais acentuado nos contratos de aluguel da Companhia.
- Em razão das movimentações que ocorreram após o encerramento do trimestre, as taxas de vacância financeira e física consolidadas do portfólio reduziram para 21,6% e 27,7%, respectivamente.

TABELA DE DESTAQUES

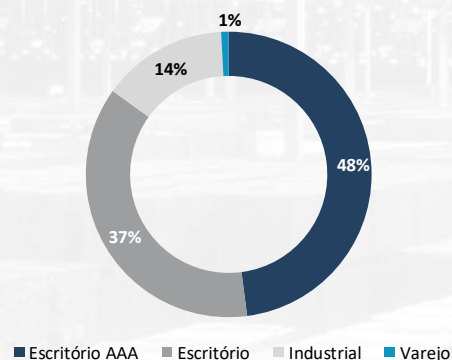
Destaque	2T18	2T17	var %	6M18	6M17	var %
Destaque Financeiros						
Receita Líquida	104.595	104.678	0%	212.043	218.708	-3%
Despesas Gerais e Administrativas	26.819	29.524	-9%	53.976	88.611	-39%
Despesas Gerais e Administrativas (Ajustado)*	12.963	12.120	7%	27.682	27.715	0%
EBITDA Ajustado	79.423	82.970	-4%	161.492	172.257	-6%
Margem EBITDA Ajustado	76%	79%	-3 p.p.	76%	79%	-3 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido	(61.741)	(8.790)	602%	(73.325)	173.979	-142%
Lucro Líquido Ajustado (FFO)	5.724	20.925	-73%	26.870	41.357	-35%
Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	5%	20%	-15 p.p.	13%	19%	-6 p.p.
Destaque Operacionais						
ABL Portfólio Atual (m ²)	622.026	610.022	2%	622.026	610.022	2%
- Escritórios (m ²)	561.222	580.937	-3%	561.222	580.937	-3%
- Industrial (m ²)	54.705	22.986	138%	54.705	22.986	138%
- Varejo (m ²)	6.099	6.099	0%	6.099	6.099	0%
ABL Imóveis em Desenvolvimento e Terrenos	88.682	74.294	19%	88.682	74.294	19%
- Escritórios (m ²)	41.307	41.307	0%	41.307	41.307	0%
- Industrial (m ²)	47.375	32.987	44%	47.375	32.987	44%
- Varejo (m ²)	-	-	n/a	-	-	n/a
Vacância Financeira	23,3%	22,9%	0 p.p.	23,3%	22,9%	0 p.p.
Vacância Física	31,3%	32,6%	-1 p.p.	31,3%	32,6%	-1 p.p.

* Exclui Despesas de Vacância, ILP - Stock Option e Impostos e Tributos

Portfólio - Valor de Mercado



Portfólio - ABL



INDICADORES FINANCEIROS

Receita Bruta

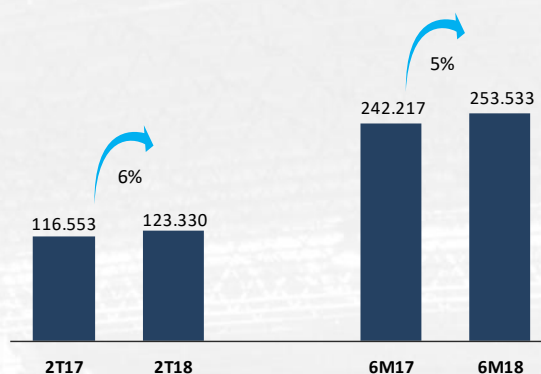
No segundo trimestre de 2018 a receita bruta totalizou R\$123,3 milhões, representando um aumento de 6% em relação ao mesmo período do ano anterior.

- 94,0% ou R\$116,0 milhões, resultaram da receita de locação de escritórios;
- 1,8% ou R\$2,2 milhão, resultaram da receita de locação de imóveis industriais;
- 0,5% ou R\$0,6 milhão, resultou da receita de locação de imóveis de varejo;
- 3,7% ou R\$4,6 milhões, resultaram da receita de serviços (administração predial);

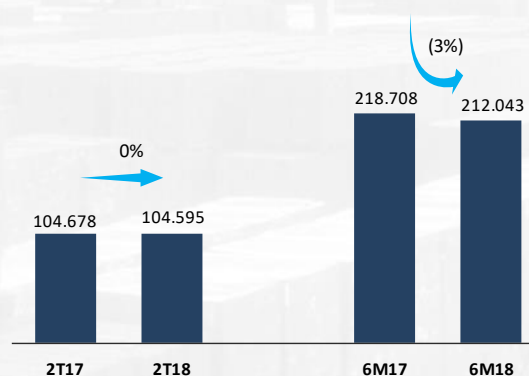
Receita Líquida

No final do trimestre a receita líquida totalizou R\$104,6 milhões, permanecendo estável em relação ao mesmo período do ano anterior.

Evolução da Receita Bruta (R\$ mil)



Evolução da Receita Líquida (R\$ mil)



INDICADORES FINANCEIROS

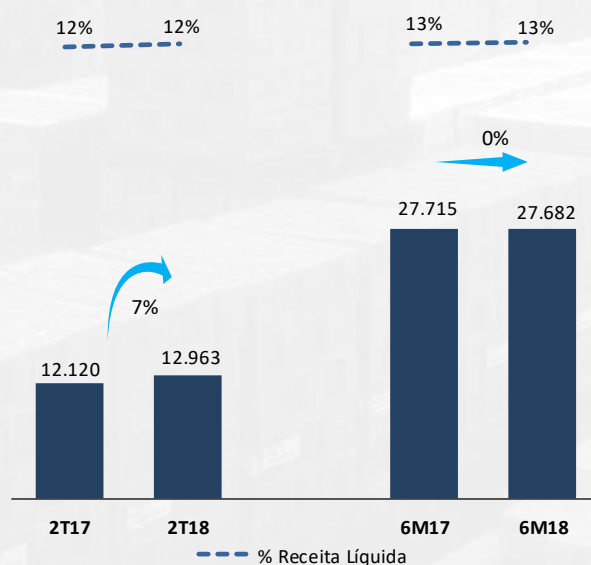
Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas, excluindo despesas com vacância, plano de opções – ILP e impostos e tributos, alcançaram o montante, no trimestre, de R\$13,0 milhões, representando um aumento de 7% em relação ao 2T17. No acumulado do ano, essas despesas totalizaram R\$27,7 milhões, permanecendo estável em relação ao mesmo período do ano anterior.

Esse resultado demonstra o comprometimento da Companhia em manter os níveis de eficiência operacionais atingidos desde 2017, com os esforços realizados ao adequar sua estrutura ao tamanho atual de seu negócio e aos desafios macroeconômicos inerentes ao país.

Conta	Despesas Gerais e Administrativas	2T18	2T17	var %	6M18	6M17	var %
(13)	SG&A	(26.819)	(29.524)	-9%	(53.976)	(88.611)	-39%
(14)	Despesas Operacionais	(5.439)	(11.216)	-52%	(11.682)	(20.544)	-43%
(15)	Impostos e Tributos	2.618	997	163%	4.968	(30.098)	-117%
(16)	Despesas com Pessoal	(6.397)	(4.548)	41%	(13.743)	(10.985)	25%
(17)	Honorários da Administração	(1.127)	(1.739)	-35%	(2.258)	(2.861)	-21%
(18)	Provisão de ILP / Stock Option	(1.535)	(2.283)	-33%	(3.209)	(4.566)	-30%
(19)	Despesas de Vacância	(14.939)	(10.735)	39%	(28.052)	(19.556)	43%
	SG&A Ajustado	(12.963)	(12.120)	7%	(27.682)	(27.715)	0%
(19)	(+) Despesas de Vacância	14.939	10.735	39%	28.052	19.556	43%
(18)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	1.535	2.283	-33%	3.209	4.566	-30%
(15)	(+) Impostos e Tributos	(2.618)	(997)	163%	(4.968)	30.098	-117%
(14)	(+) Despesas Advocatícias com Arbitragem	-	-	n/a	-	1.292	n/a
(14)	(+) Honorários de Advogados (Não-Recorrentes)	-	5.383	n/a	-	5.383	n/a
	Percentual: SG&A Ajustado / Receita Líquida	12%	12%	1 p.p.	13%	13%	0 p.p.

Evolução do G&A (R\$ mil)



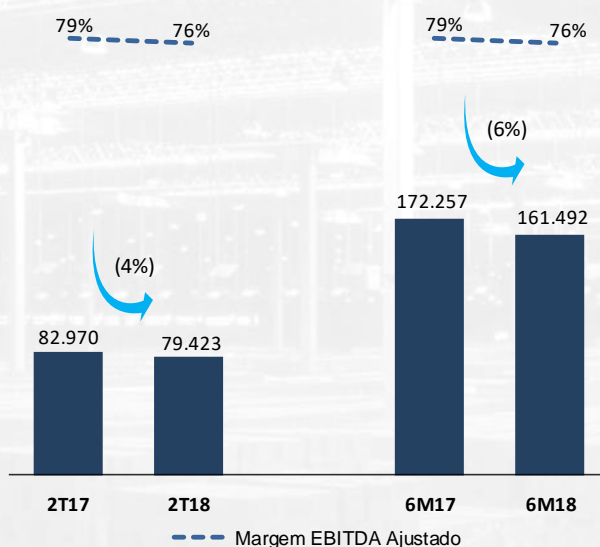
INDICADORES FINANCEIROS

EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado, excluído a despesa não caixa do plano de opções, alcançou R\$79,4 milhões no 2T18. A ligeira redução de 4% no EBITDA em relação ao 2T17 é explicada pelo aumento na despesa de vacância resultante das aquisições realizadas ao longo dos últimos 12 meses.

Apesar da redução nominal do EBITDA ajustado, a margem foi de 76%, uma das mais altas do setor, demonstrando uma maior eficiência operacional da Companhia.

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



Composição do EBITDA Ajustado

Conta	Composição do EBITDA Ajustado	2T18	2T17	var %	6M18	6M17	var %
(29)	Lucro/ Prejuízo do Período Antes de PNC	(61.741)	(8.790)	602%	(73.325)	173.979	-142%
(30)	(-) Participações dos não controladores	-	-	n/a	-	-	n/a
(28)	(+) Impostos Diferidos	(2.044)	(1.400)	46%	19.347	(64.942)	-130%
(27)	(+) Provisão para IR e CSLL	1.796	(3.262)	-155%	4.171	7.814	-47%
(25)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	-	-	n/a	-	-	n/a
(24)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	3	-	n/a	(1.554)	(65.423)	-98%
(23)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	28	(28)	-200%	7	(18.269)	-100%
(20)	(+) Resultado Financeiro	139.734	88.633	58%	209.420	96.938	116%
(18)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	1.535	2.283	-33%	3.209	4.566	-30%
(15)	(+) PIS/Cofins sobre Venda de Ativos - Galpão SBC - (Não-Recorrentes)	-	-	n/a	-	2.292	n/a
(15)	(+) ITBI na Incorporação One Properties (Não-Recorrentes)	-	-	n/a	-	29.662	n/a
(14)	(+) Depreciação	111	150	-26%	216	257	-16%
(14)	(+) Honorários de Advogados (Não-Recorrentes)	-	5.383	n/a	-	5.383	n/a
(32)	EBITDA Ajustado	79.423	82.970	-4%	161.492	172.257	-6%
(33)	Margem EBITDA Ajustado	76%	79%	-3 p.p.	76%	79%	-3 p.p.

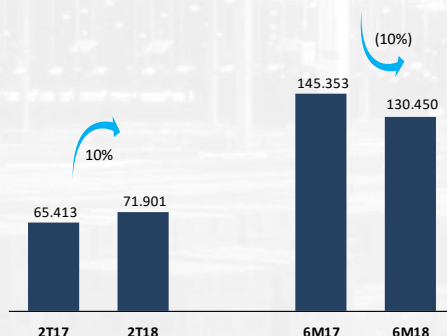
INDICADORES FINANCEIROS

Resultado Financeiro Ajustado

Excluindo os efeitos não caixa na contabilização da variação cambial sobre o bônus perpétuo denominado em dólares e nas variações de instrumentos derivativos, o resultado financeiro (despesa) ajustado no 2T18 foi de R\$71,9 milhões, representando um aumento de 10% em relação ao 2T17. Esse resultado é explicado pelo aumento substancial nos índices de inflação nos meses de maio e junho (IGP-M 3,3% e IPCA 1,7% no período de dois meses), refletindo o impacto temporário das paralisações no setor de transportes de cargas que afetou o abastecimento no país no final de maio. Se considerássemos as expectativas de inflação (IGPM 4,5% e IPCA 3,5% a.a.) ao final de março, isto é, antes da greve dos caminhoneiros, a despesa financeira do 2T18 seria aproximadamente R\$11,0 milhões menor.

Ademais, em decorrência do novo pronunciamento técnico IFRS 09, vigente a partir de 1º janeiro de 2018, a Companhia registrou, no trimestre, uma receita financeira de R\$31,3 milhões, gerada na repactuação das dívidas atreladas à TR (variação de valor justo entre a dívida repactuada e a dívida original).

Resultado Financeiro Ajustado (R\$ mil)



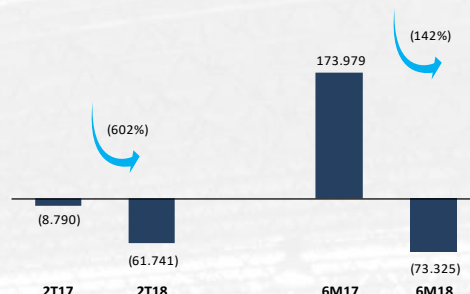
Resultado Financeiro	2T18	2T17	var %	6M18	6M17	var %
Receitas Financeiras	23.989	18.461	30%	50.722	131.293	-61%
Aplicações Financeiras	20.152	27.495	-27%	42.435	60.176	-29%
Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	169	2.510	-93%	169	8.670	-98%
Variação Cambial	-	(16.906)	n/a	-	-	n/a
Outros	154	310	-50%	375	621	-40%
Atualização Monetária na Venda do Galpão SBC	-	-	n/a	-	49.503	n/a
Atualização Monetária dos Créditos Fiscais	3.514	5.052	-30%	7.742	12.323	-37%
Despesas Financeiras	(163.723)	(107.093)	53%	(260.142)	(228.230)	14%
Juros e Encargos Sobre Empréstimos	(94.562)	(98.259)	-4%	(179.595)	(218.353)	-18%
Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	31.307	-	n/a	31.307	-	n/a
Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	247	n/a	(8.002)	(688)	1064%
Variação Cambial	(99.308)	(9.070)	995%	(102.443)	(9.070)	1029%
Outros	(1.160)	(11)	10255%	(1.409)	(119)	1079%
Resultado Financeiro	(139.734)	(88.633)	58%	(209.420)	(96.938)	116%
(-) Ganhos Não-caixa na Variação Cambial	-	16.906	n/a	-	-	n/a
(+) Perdas Não-caixa na Variação Cambial	99.308	9.070	995%	102.443	9.070	1029%
(-) Ganhos Não-caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	(169)	(2.510)	-93%	(169)	(8.670)	-98%
(+) Perdas Não-caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	(247)	n/a	8.002	688	1064%
(-) Atualização Monetária na Venda do Galpão SBC	-	-	n/a	-	(49.503)	n/a
(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	(31.307)	-	n/a	(31.307)	-	n/a
Resultado Financeiro Ajustado	(71.901)	(65.413)	10%	(130.450)	(145.353)	-10%

INDICADORES FINANCEIROS

Lucro Líquido

Como já descrito no relatório, a BR Properties registrou um prejuízo líquido de R\$61,7 milhões no 2T18. Esse resultado é explicado majoritariamente pela despesa não caixa de R\$99,3 milhões referentes a contabilização da desvalorização cambial sobre o Bônus Perpétuo denominado em dólares.

Evolução do Lucro Líquido (R\$ mil)

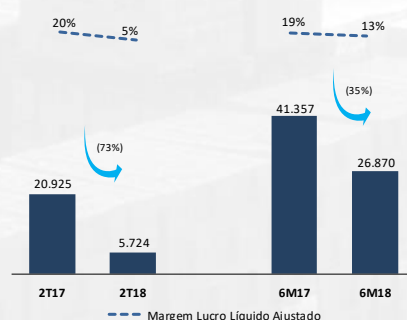


Lucro Líquido Ajustado (FFO)

O Lucro Líquido Ajustado (FFO) totalizou R\$5,7 milhões no trimestre, representando uma redução de 73% em relação ao 2T17, com margem FFO de 5%. Embora, tanto a receita líquida quanto o EBITDA permaneceram estáveis em relação ao 2T17 e 1T18, o FFO apresentou uma forte redução no trimestre. Esse resultado é explicado por aumento substancial na despesa financeira do 2T18, reflexo da alta nos índices de inflação nos meses de maio e junho, conforme mencionado anteriormente. Se desconsiderássemos esses efeitos extraordinários, teríamos um incremento de aproximadamente R\$11,0 milhões no FFO do trimestre.

Em contrapartida aos efeitos da alta dos índices de inflação na despesa financeira, a Companhia irá se beneficiar, ao longo dos próximos 12 meses, de um aumento nas receitas de locações, uma vez que 100% de seus contratos de aluguel são corrigidos pelos mesmos índices (93% IGP-M e 7% IPCA). Considerando os índices acumulados nos últimos 12 meses (IGP-M em 8,24% e IPCA em 4,39%) a receita bruta da Companhia será positivamente impactada por reajustes significativos nos contratos de aluguel, distribuídos de acordo com a data de vigência de cada contrato.

Lucro Líquido Ajustado (R\$ mil)



Conta	Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	2T18	2T17	var %	6M18	6M17	var %
(31)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	(61.741)	(8.790)	602%	(73.325)	173.979	-142%
(28)	(+) Impostos Diferidos	(2.044)	(1.400)	46%	19.347	(64.942)	-130%
(27)	(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	-	-	n/a	-	22.267	n/a
(25)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	-	-	n/a	-	-	n/a
(24)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	3	-	n/a	(1.554)	(65.423)	-98%
(23)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Não-Recorrentes)	28	(28)	-200%	7	(18.269)	-100%
(20)	(+) Variação Cambial Passiva Não-Caixa	99.308	9.070	995%	102.443	9.070	1029%
(20)	(-) Variação Cambial Ativa Não-Caixa	-	16.906	n/a	-	-	n/a
(20)	(+) Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	(169)	(2.757)	-94%	7.834	(7.982)	-198%
(20)	(-) Atualização Monetária na Venda do - Galpão SBC - (Não-Recorrentes)	-	-	n/a	-	(49.503)	n/a
(20)	(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	(31.307)	-	n/a	(31.307)	-	n/a
(18)	(+) Provisão de ILLP / Stock Option	1.535	2.283	-33%	3.209	4.566	-30%
(15)	(+) PIS/Cofins sobre Venda de Ativos - Galpão SBC - (Não-Recorrentes)	-	-	n/a	-	2.292	n/a
(15)	(+) ITBI na Incorporação One Properties (Não-Recorrentes)	-	-	n/a	-	29.662	n/a
(14)	(+) Depreciação	111	257	-57%	216	257	-16%
(14)	(+) Honorários de Advogados (Não-Recorrentes)	-	5.383	n/a	-	5.383	n/a
(34)	Lucro Líquido Ajustado (FFO)	5.724	20.925	-73%	26.870	41.357	-35%
(35)	Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	5%	20%	-15 p.p.	13%	19%	-6 p.p.

INDICADORES FINANCEIROS

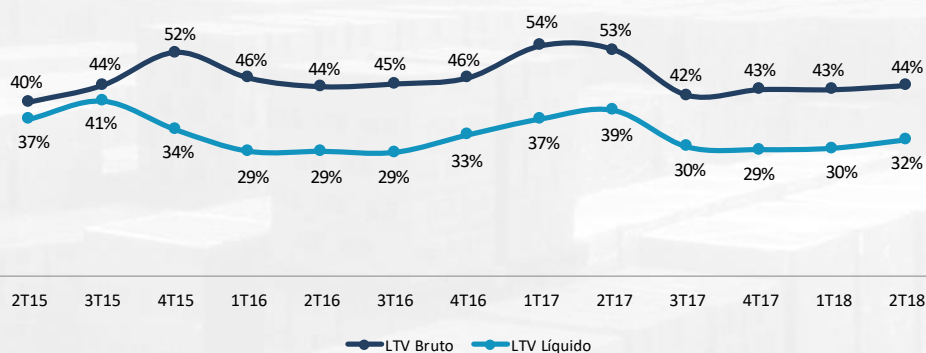
Endividamento e Disponibilidades

Endividamento	2T18	1T18	var %
Empréstimos e Financiamentos de Curto Prazo	555.407	583.797	-5%
Empréstimos e Financiamentos	448.801	489.483	-8%
Bônus Perpétuos	73.370	63.247	16%
Derivativos	-	-	n/a
Obrigações por Aquisição de Imóvel	33.235	31.067	7%
Empréstimos e Financiamentos de Longo Prazo	2.847.071	2.763.790	3%
Empréstimos e Financiamentos	1.744.039	1.759.623	-1%
Bônus Perpétuos	655.614	566.010	16%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	447.418	438.157	2%
Dívida Bruta	3.402.477	3.347.586	2%
Caixa e Equivalentes de Caixa	968.175	1.049.519	-8%
Dívida Líquida	2.434.302	2.298.068	6%
Valor do Portfólio Imobiliário	7.689.283	7.731.629	-1%
Dívida Bruta / Valor Portfólio (Loan to Value)	44%	43%	1 p.p.
Dívida Líquida / Valor Portfólio (Loan to Value)	32%	30%	2 p.p.
Dívida Bruta / Valor Portfólio (Loan to Value) - Ex Bônus Perpétuo	35%	35%	0 p.p.
Dívida Líquida / Valor Portfólio (Loan to Value) - Ex Bônus Perpétuo	22%	22%	1 p.p.
Dívida Líquida / EBITDA	7,6x	7,1x	7%
Dívida Líquida / EBITDA - Ex Bônus Perpétuo	5,3x	5,2x	3%
EBITDA Ajustado / Despesa Financeira Líquida*	1,3x	1,4x	-4%
Duration (anos) **	7,0	7,2	-3%
Duration (anos) - Ex Bônus Perpétuo	3,2	3,3	-5%
Dívida Quirográfica / Dívida Total	35%	34%	1 p.p.

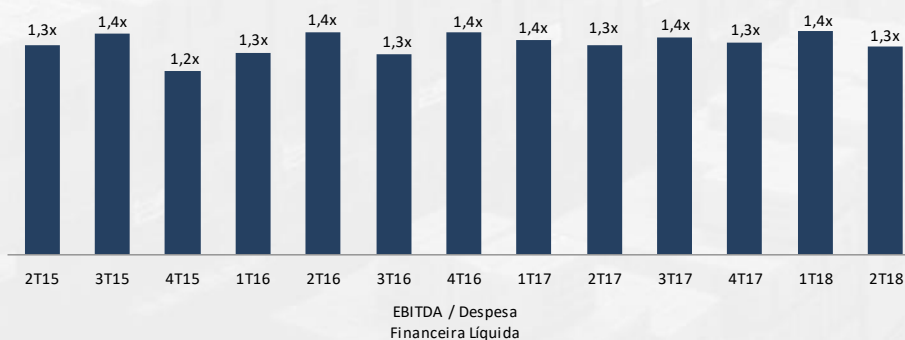
* Considerando Resultado Financeiro Ajustado e EBITDA Ajustado (Últimos 12 meses)

** Considerando Bônus Perpétuo Vencendo em 2050

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

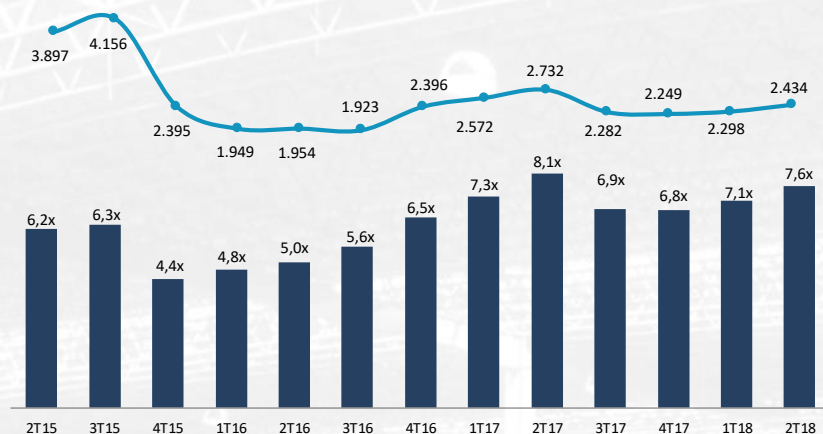


Cobertura de Juros

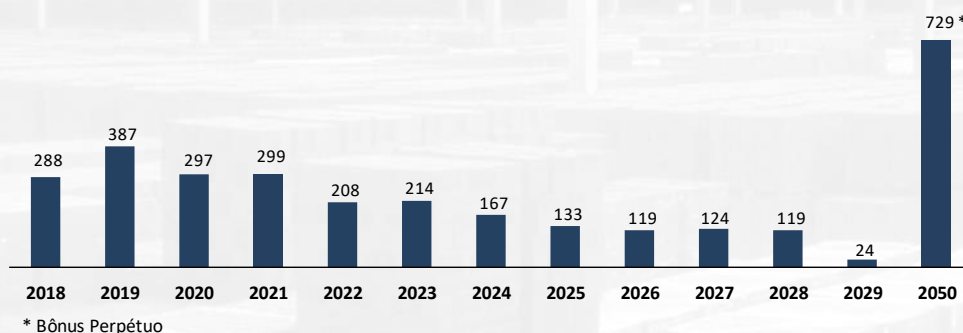


INDICADORES FINANCEIROS

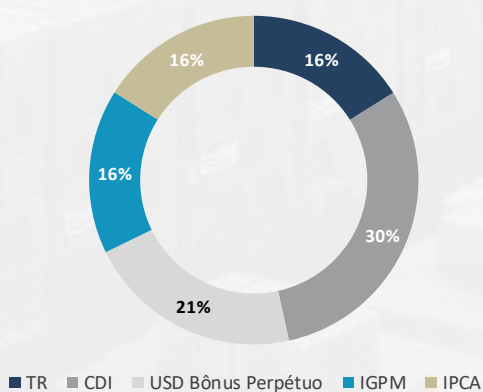
Dívida Líquida / EBITDA Ajustado x Dívida Líquida



Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões)



Índices de Reajuste da Dívida Total



INDICADORES FINANCEIROS

Gestão de Passivos

Ao longo do trimestre, foi realizada a repactuação de R\$516,2 milhões de dívidas atreladas à TR, reduzindo o custo médio ponderado de TR + 11,38% a.a. para TR + 9,69% a.a (economia de 169 bps), e aumentando o seu *duration* em 0,7 anos.

Conforme mencionado anteriormente, em decorrência do novo pronunciamento técnico IFRS 09, vigente a partir de 1º janeiro de 2018, a repactuação gerou uma receita financeira de R\$31,3 milhões, (variação de valor justo entre a dívida repactuada e a dívida original), reconhecida no 2T18.

Empréstimos	Modalidade	Índice	Cupom Pré Repac.	Cupom Pós Repac.	Saldo Repactuado
Itaú Unibanco	CCB	TR	11,25%	9,90%	264.219
Santander	CCB	TR	11,50%	9,50%	252.002
Total					516.221

INDICADORES FINANCEIROS

Tabela de Empréstimos

Empréstimos	Modalidade	Instituição	Índice	Cupom	Prazo	Vencimento	Saldo 2T18	Saldo 1T18
BP Itapevi	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	21.044	20.975
Piraporinha	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	8.094	8.067
Jundiá	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	32.132	32.028
Alphaville	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	14.164	14.118
Henrique Schumann	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	28.031	27.940
Bolsa RJ	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	7.382	7.358
Galpão Ind. Araucária	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	6.627	6.604
Joaquim Floriano	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	8.964	8.911
Paulista Park	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	2.105	2.098
Paulista Plaza	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	8.114	8.089
Isabela	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	2.321	2.313
Olympic	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	4.275	4.261
Midas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	2.924	2.914
Network	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	688	686
Number One	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	1.906	1.899
Celebration	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	17.256	17.200
Athenas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	13.266	13.217
Ed. Vargas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	8.015	7.988
São Pedro	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	9.877	9.844
Souza Aranha	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	155 meses	16/06/24	3.401	3.388
Cond. Ind. São José dos Campos	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	18.776	18.711
Cond. Ind. Itapevi	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	08/06/24	9.811	9.905
Galpão Ind. Sorocaba	CCI	CIBRASEC	TR	10,15%	156 meses	04/09/21	3.935	4.223
TNU	CCI	Brazilian Securities	TR	9,40%	144 meses	07/07/22	37.385	38.644
Alexandre Dumas	CCI	CIBRASEC	TR	9,60%	120 meses	05/03/20	4.448	5.028
Ouvidor 107	CCI	CIBRASEC	TR	9,60%	120 meses	12/05/20	5.997	6.681
Ed. Jacarandá	CCI	RB Capital	TR	9,50%	120 meses	16/12/21	43.389	46.838
Manchete	CCI	RB Capital	TR	9,50%	120 meses	16/12/21	74.921	80.875
BR Properties (holding) *	Bônus Perpétuo	Mercado de Capitais	USD	9,00%	Perpétuo	Pré-pagável (Trimestral)	728.984	629.257
BRPR 40	CCI	RB Capital	IPCA	10,82%	125 meses	06/05/25	44.787	43.343
BRPR 55	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	10,30%	183 meses	03/11/20	13.176	12.394
BRPR 56	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	9,50%	183 meses	07/03/21	85.459	80.665
Ed. Paulista	CDC	Santander	TR	9,50%	144 meses	28/06/25	95.725	98.302
BR Properties (holding)	Debêntures - 1ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	5,85%	84 meses	15/07/19	350.041	340.116
CD Anhanguera	CDC	Santander	TR	9,50%	144 meses	20/12/25	33.972	34.824
BR Properties (holding)	Debêntures - 5ª Emissão	Banco do Brasil	CDI	11,700%	60 Meses	11/11/19	239.348	244.049
Vargas II	CCB	Itaú BBA	TR	11,25%	144 meses	13/05/27	23.769	25.666
Complexo JK - Bloco B ¹	CCI	RB Capital	CDI	1,45%	144 meses	31/08/28	139.293	140.803
Complexo JK - Bloco B ²	CCI	RB Capital	CDI	1,45%	144 meses	31/08/28	139.293	140.803
Chucri Zaidan	CCI	RB Capital	CDI	1,65%	144 meses	23/12/28	108.248	110.614
BR Properties (holding)	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,55%	144 meses	14/07/29	120.601	121.982
BR Properties (holding)	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	7,23%	180 meses	14/07/32	130.070	128.345
BR Properties (holding)	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	7,23%	180 meses	14/07/32	26.014	25.669
BR Properties (holding)	Debêntures - 8ª Emissão	Banco do Brasil	CDI	121,50%	48 meses	20/12/21	250.598	255.166
BR Properties (holding)	Debêntures - 9ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	0,70%	60 meses	28/02/23	50.329	50.224
Passo Corporate	Obrigação por Aquisição	Opportunity FII	IGPM	7,00%	144 meses	15/12/28	457.861	438.842
Total							3.436.816	3.331.870

* USD Bônus Perpétuo (Swap - 144,20% do CDI @ R\$3,29)

INDICADORES OPERACIONAIS

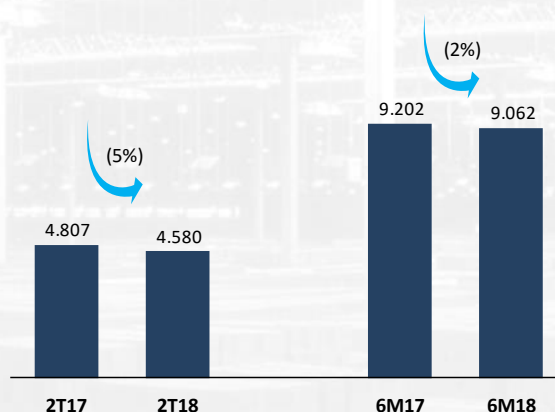
Administração de Propriedades

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 primeiro trimestre do ano com uma receita de R\$4,6 milhões representando uma redução de 5% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Evolução da Receita BRPR A (R\$ mil)



Propriedades Administradas

A BRPR A administra atualmente 27 propriedades comerciais, sendo 27 imóveis de escritório.

Propriedades Administradas	Nº	ABL	Cidade
Ed. Manchete	1	23.591	Rio de Janeiro
Glória	1	8.436	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	4	18.667	São Paulo
Ouvidor	1	6.284	Rio de Janeiro
TNU	1	27.931	São Paulo
RB 115	1	11.516	Rio de Janeiro
Ed. Comercial Indaiatuba	1	11.335	Indaiatuba
Ed. Jacarandá	1	31.954	Alphaville
Ed. Paulista	1	22.855	São Paulo
Ed. Ventura - Torre Oeste	1	42.986	Rio de Janeiro
Ed. Ventura - Torre Leste	1	45.577	Rio de Janeiro
Complexo JK - Bloco B	1	29.539	São Paulo
Panamérica Green Park I	1	4.583	São Paulo
Ed. Brasília	1	15.501	Brasília
Passeio Corporate	4	81.423	Rio de Janeiro
Complexo Centenário Plaza	2	53.892	São Paulo
TOTAL	27	470.141	

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 por essa equipe.

Índices de Reajuste de Aluguéis

Aluguel / m² / Mês – Mesmas Propriedades

O valor do aluguel médio / m² / mês das mesmas propriedades no 2T18 apresentou uma redução nominal de 0,3% em relação ao 2T17. Se comparado com o trimestre anterior, o valor do aluguel médio apresentou um aumento de 1,0%.

Aluguel / m ² / Mês - Mesmas Propriedades *	3T14	4T14	1T15	2T15	3T15	4T15	1T16	2T16	3T16	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	2T18 x 1T18
Escritório	4,1%	3,8%	3,2%	3,5%	2,0%	0,1%	1,8%	3,6%	-0,3%	-4,4%	-5,5%	-5,1%	-2,8%	-1,8%	-1,5%	-0,3%	1,0%
Industrial	6,7%	4,7%	4,7%	4,1%	4,6%	0,2%	0,2%	10,8%	10,6%	10,6%	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0,5%
Varejo	2,4%	6,0%	7,8%	5,3%	8,6%	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Total	4,3%	3,9%	3,4%	3,6%	2,4%	0,1%	1,7%	3,9%	0,0%	-4,0%	-5,5%	-5,1%	-2,8%	-1,8%	-1,5%	-0,3%	1,0%
IPCA	6,7%	6,4%	8,1%	8,9%	9,5%	10,7%	9,4%	8,8%	8,5%	6,3%	4,6%	3,0%	2,5%	2,9%	2,7%	4,4%	1,9%
IGP-M	3,5%	3,7%	3,2%	5,6%	8,4%	10,5%	11,6%	12,2%	10,7%	7,2%	4,9%	-0,8%	-1,4%	-0,5%	0,2%	6,9%	3,9%
Média Ponderada: IPCA¹ x IGP-M (~ 7% x 93%)	4,3%	4,4%	4,4%	6,4%	8,7%	10,6%	11,4%	11,9%	10,6%	7,1%	4,8%	-0,6%	-1,3%	-0,4%	0,4%	6,7%	3,7%

* 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 o aluguel médio das áreas locadas de cada propriedade

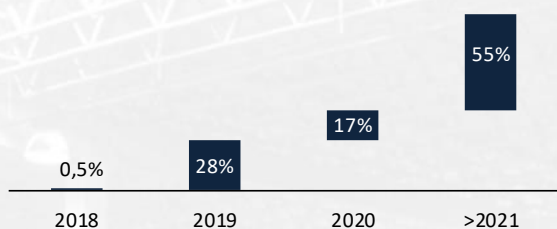
* Em termos nominais

¹ IPCA e Outros

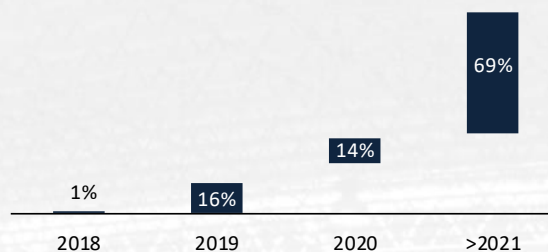
INDICADORES OPERACIONAIS

Cronograma de Vencimento dos Contratos de Locação

Receita (%)

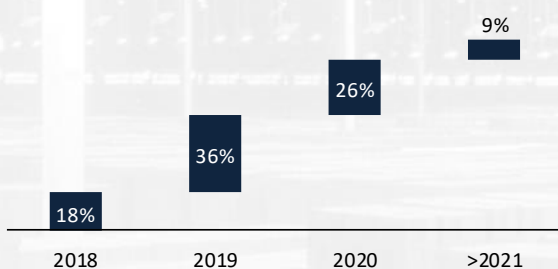


Área Bruta Locável (%)

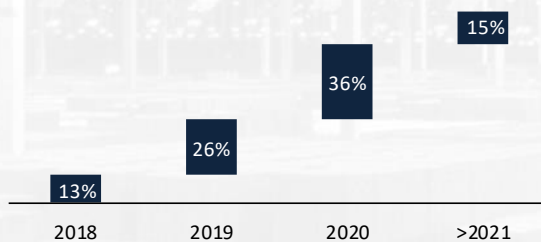


Cronograma de Revisão do 3º Ano dos Contratos de Locação

Receita (%)



Área Bruta Locável (%)



Prazo Médio dos Contratos Existentes

Contratos Existentes	Prazo Médio Atual
Todos Contratos	4,7 anos
Contratos <i>Built-to-Suit</i>	3,3 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.

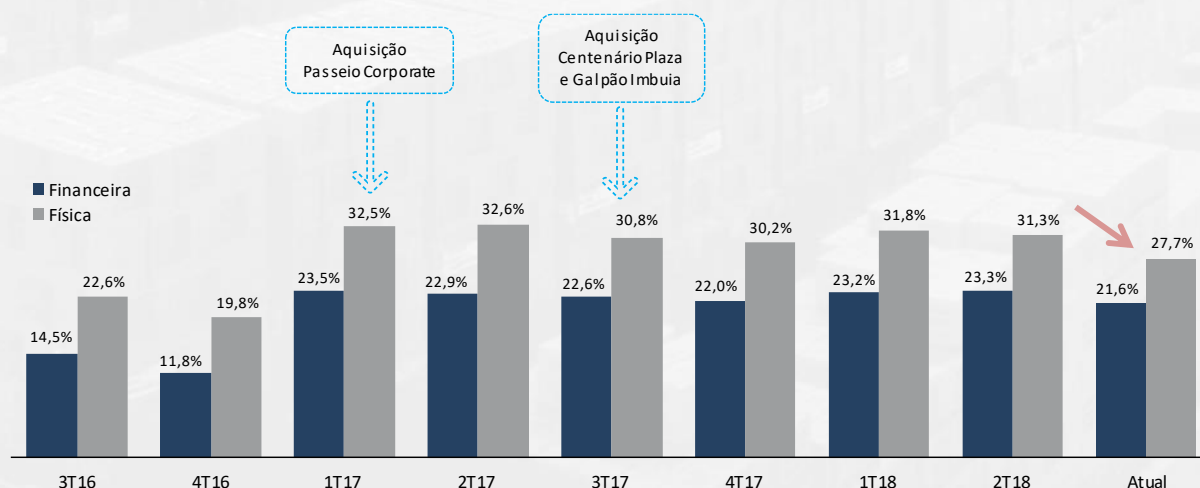
Durante o 2T18, o volume de novas locações foi de 15,1 mil m², enquanto as devoluções totalizaram 4,5 mil m² de ABL.

Nos primeiros dias de agosto, e conforme comunicado divulgado no início do ano, a Companhia recebeu da Petrobrás a devolução de uma área locável equivalente a 21.938 m² na Torre Leste do Edifício Ventura. O valor da multa, referente à saída antecipada da Petrobrás, foi equivalente aos valores de aluguéis que seriam recebidos contratualmente até o final de 2018.

Após o encerramento do trimestre, a Companhia realizou um volume expressivo de novas locações, totalizando 50,3 mil m², sendo que 36,0 mil m² são resultantes do contrato celebrado junto à Caixa Econômica Federal no Edifício Passeio Corporate e 13,6 mil m² são resultados de dois contratos celebrados no Complexo Ventura, dos quais 5,2 mil m² correspondem a uma renovação contratual.

As taxas de vacância financeira e física fecharam o trimestre em 23,3% e 31,3%, respectivamente. Considerando as movimentações que ocorreram após o encerramento do trimestre, as taxas de vacância financeira e física reduziram para 21,6% e 27,7%, respectivamente. Essa melhora é fruto do grande volume de locações realizados pela Companhia nos últimos quatro meses, acompanhando a tendência de recuperação do mercado imobiliário nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro. Nesse período, a BR Properties comercializou 60 mil m² de área locável, representando o maior volume de locação de escritórios comerciais na história da Companhia em igual período. Referidas locações deverão adicionar aproximadamente R\$57,1 milhões por ano no EBITDA, valor equivalente a 18% do EBITDA dos últimos 12 meses.

Evolução da Vacância

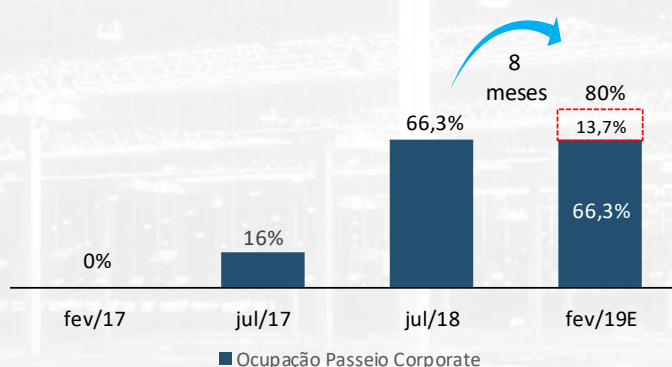


INDICADORES OPERACIONAIS

Estudo de Caso “Passeio Corporate”

O Edifício Passeio Corporate foi adquirido 100% vago em dezembro de 2016 pela BR Properties, e as obras finalizadas em fevereiro de 2017. A tese de investimentos por trás da aquisição era ocupar aproximadamente 80% da propriedade em até 24 meses após o início das operações, capturando, principalmente, o movimento de *Flight-to-quality* que acreditávamos ser iminente na cidade do Rio de Janeiro.

Hoje, 16 meses após o início das operações, o empreendimento já se encontra 66,3% ocupado, mesmo diante do turbulento cenário econômico e político que o país está inserido. A Companhia acredita que, ao longo dos próximos 8 meses, atingirá a meta prevista na tese de investimento.



Além do impacto imediato nos resultados da Companhia, o contrato de locação celebrado, no mês de julho, junto a Caixa Econômica Federal, deverá acelerar o ritmo de locações nas áreas remanescentes do complexo não só pelo aumento no fluxo de pessoas que favorecerá principalmente as áreas destinadas ao varejo, como também pela tendência de alteração na dinâmica do mercado do Rio de Janeiro, uma vez que as principais áreas de qualidade da região central estão sendo absorvidas. Além disso, essa transação demonstra a capacidade da BR Properties de se posicionar, através de bem estruturadas operações de aquisição e comercialização, em portfólios com forte diferencial em relação ao mercado, gerando valor ao seu acionista.

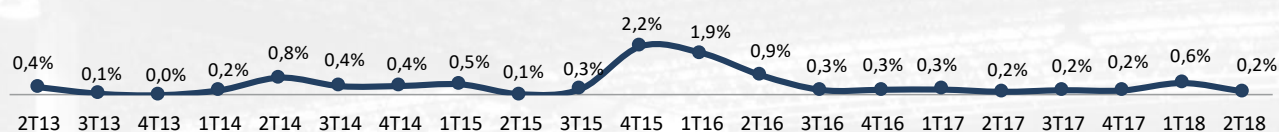
Contrato de Locação

Locatário	Caixa Econômica Federal
Edifício	Passeio Corporate
ABL Passeio	81.423
ABL CEF	36.014
Prazo	180 meses (15 anos)
Geração EBITDA E	~ R\$35 milhões
Geração EBITDA E (%)	~ 11%

INDICADORES OPERACIONAIS

Inadimplência do Portfólio

Desde sua fundação em 2006, a BR Properties vem registrando baixíssimos níveis de inadimplência em seu portfólio, dada a excelente qualidade de crédito de sua base de locatários. No 2T18 a inadimplência foi de 0,2%.



PORTFÓLIO

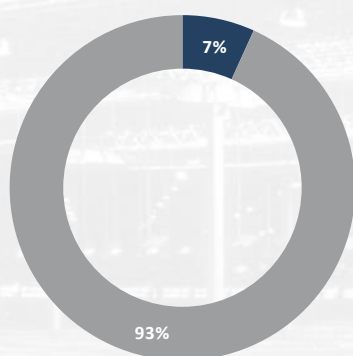
Propriedade	Tipo	Cidade	Estado	Data Aquisição	Nº de Imóveis	ABL Próprio (m²)
Panamérica Park	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	4	18.667
Glória	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	17/07/07	1	8.436
Alphaville	Escritório	Barueri	SP	31/07/07	1	9.292
Bolsa RJ	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	27/08/07	1	3.224
Icomap	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	12/09/07	1	9.164
São Pedro	Escritório	São Paulo	SP	28/09/07	1	3.575
Vargas	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	28/09/07	1	14.809
Ed. Comercial Indaiatuba	Escritório	Indaiatuba	SP	20/12/07	1	11.335
Santo Antônio	Escritório	São Paulo	SP	17/01/08	1	5.017
São José	Escritório	São Paulo	SP	17/01/08	1	5.080
Souza Aranha	Escritório	São Paulo	SP	31/01/08	1	2.329
Alexandre Dumas	Escritório	São Paulo	SP	03/12/09	1	6.889
Ouvidor 107	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	10/12/09	1	6.284
TNU	Escritório	São Paulo	SP	16/03/10	1	27.931
CBOP - Ed. Jacarandá	Escritório	Barueri	SP	12/04/10	1	31.954
RB 115	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	02/06/10	1	11.516
Ed. Manchete	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	30/06/10	1	23.591
Ed. Ventura - Torre Oeste	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	12/08/10	1	42.986
Águas Claras	Escritório AAA	Nova Lima	MG	29/03/12	1	8.932
Chucri Zaidan	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/03/12	1	21.906
Barra Funda	Escritório	São Paulo	SP	29/03/12	1	11.384
Barra da Tijuca	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	23.210
Brasília	Escritório	Brasília	DF	29/03/12	1	15.501
Porto Alegre	Escritório	Porto Alegre	RS	29/03/12	1	4.421
Ed. Ventura - Torre Leste	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	30/04/12	1	45.577
Ed. Paulista	Escritório	São Paulo	SP	29/03/12	1	22.855
Panamérica Green Park I	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	1	4.583
Complexo JK - Bloco B	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/03/12	1	29.539
Souza Aranha II	Escritório	São Paulo	SP	31/01/08	1	2.019
Passeio Corporate	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	15/12/16	3	75.324
Complexo Centenário Plaza ¹	Escritório AAA	São Paulo	SP	14/07/17	2	53.892
Sub-total Escritório					37	561.222
Galpão Imbuia	Industrial	Jarinu	SP	17/07/17	1	22.986
Galpão Tucano	Industrial	Jarinu	SP	12/03/18	1	31.719
Sub-total Industrial					2	54.705
Varejo Passeio Corporate	Varejo	Rio de Janeiro	RJ	15/12/16	1	6.099
Sub-total Varejo					1	6.099
Galpão Araucária	Industrial	Jarinu	SP	15/09/17	1	14.388
Sub-total Desenvolvimentos					1	14.388
Panamérica Green Park II	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	1	4.659
Panamérica Green Park III	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	1	4.659
Ed. CES II	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	10.000
Ed. Bayview	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	21.989
Galpão Pirituba	Industrial	São Paulo	SP	03/06/16	1	32.987
Sub-total Terrenos					5	74.294
Total					46	710.708

¹ 15.117 m² encontram-se em Retrofit

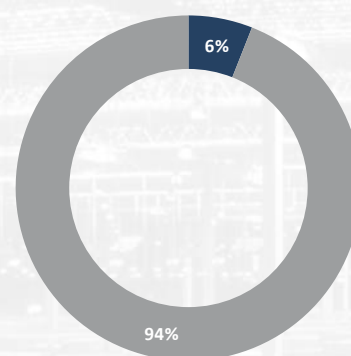
1666,09

PORTFÓLIO BUILT-TO-SUIT (BTS)

Propriedade	Cidade	Região (CBRE)	ABL Próprio (m ²)
Águas Claras	Nova Lima	n/a	8.932
Barra da Tijuca	Rio de Janeiro	Barra da Tijuca	23.210
Porto Alegre	Porto Alegre	n/a	4.421
Total			36.563

Composição dos Contratos de Locação
(% Receita)

■ Contratos BTS ■ Contratos Típicos

Composição dos Contratos de Locação
(% ABL)

■ Contratos BTS ■ Contratos Típicos

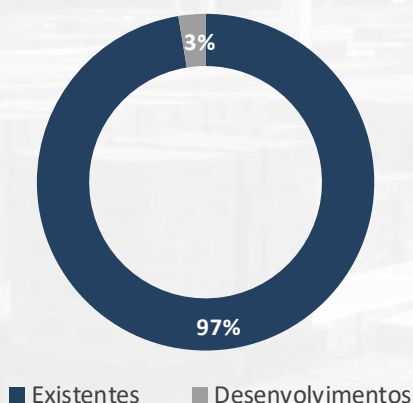
PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

Projetos	Segmento	Tipo	Cidade / Estado	ABL Próprio (m ²)	CAPEX Total Estimado (R\$ mm)	Investimento Realizado (%)	Entrega Prevista
Complexo Centenário Plaza	Escritório AAA	Retrofit	São Paulo / SP	53.892	R\$ 72.000	10%	1T19
Ed. CES II	Escritório AAA	Terreno	Rio de Janeiro / RJ	10.000	n/a	0%	n/a
Ed. Bayview	Escritório AAA	Terreno	Rio de Janeiro / RJ	21.989	n/a	0%	n/a
Panamérica Green Park II	Escritório	Terreno	São Paulo / SP	4.659	n/a	0%	n/a
Panamérica Green Park III	Escritório	Terreno	São Paulo / SP	4.659	n/a	0%	n/a
Galpão Pirituba	Industrial	Terreno	São Paulo / SP	32.987	n/a	0%	n/a

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

Cronograma de Capex	4T17	1T18	2T18	3T18 E	4T18 E	2019 E
Complexo Centenário Plaza	718	1.423	5.179	28.680	30.000	6.000
Ed. CES II	-	-	-	-	-	-
Ed. Bayview	-	-	-	-	-	-
Panamérica Green Park II e III	-	-	-	-	-	-
Galpão Pirituba	-	-	-	-	-	-
Total	718	1.423	5.179	28.680	30.000	6.000

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

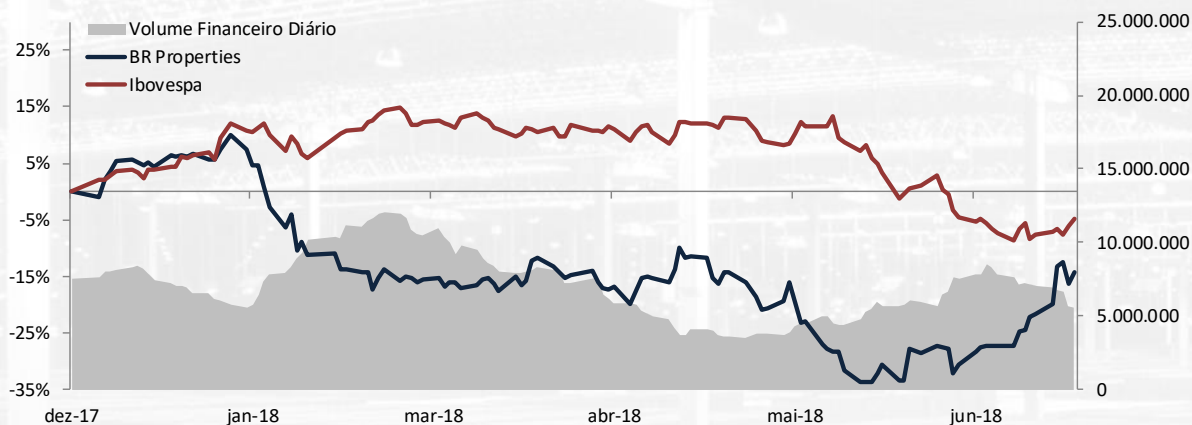


MERCADO DE CAPITAIS

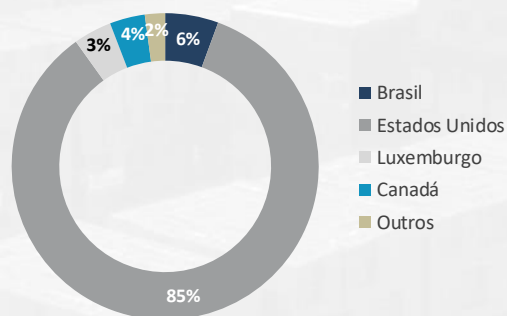
A BR Properties tem suas ações ordinárias negociadas no Novo Mercado da BM&F Bovespa, sob o código BRPR3.

Performance da Ação (BRPR3)	2T18	2T17	var %	6M18	6M17	var %
Número total de ações	407.135.283	298.228.434	37%	407.135.283	298.228.434	37%
Free Float (%)	29%	30%	-1 p.p.	29%	30%	-1 p.p.
Preço da ação (média do período)	8,27	9,18	-10%	9,05	8,92	1%
Preço da ação (final do período)	9,10	9,01	1%	9,10	9,01	1%
Market Cap final do período (R\$ milhões)	3.705	2.687	38%	3.705	2.687	38%
Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)	5,19	5,15	1%	6,71	6,96	-4%
Volume de ações médio diário	648.605	560.007	16%	750.310	787.498	-5%
Número de negociações médio diário	1.783	1.884	-5%	2.191	2.122	3%

Desempenho BRPR3 – 6M18



Distribuição da Base Acionária



Índices

Índices	Peso BRPR
IBrA	0,08%
SMLL	0,66%
IMOB	4,24%
IGCX	0,10%
IGCT	0,10%
IGC-NM	0,15%
ITAG	0,09%

DRE

Conta	DRE	2T18	2T17	var %	6M18	6M17	var %
(1)	Receita Bruta	123.330	116.553	6%	253.533	242.217	5%
(2)	Receita de Locação	118.750	111.746	6%	244.471	233.015	5%
(3)	Escritórios	115.962	111.746	4%	240.090	231.615	4%
(4)	Industrial	2.216	-	n/a	3.181	1.400	127%
(5)	Varejo	571	-	n/a	1.200	-	n/a
(6)	Receita de Serviços	4.580	4.807	-5%	9.062	9.202	-2%
(7)	Deduções da Receita Bruta	(18.735)	(11.876)	58%	(41.490)	(23.509)	76%
(8)	Impostos (PIS/Cofins e ISS)	(9.106)	(7.514)	21%	(19.535)	(17.335)	13%
(9)	Abatimentos	(9.629)	(4.361)	121%	(21.954)	(6.174)	256%
(10)	Receita Líquida	104.595	104.678	0%	212.043	218.708	-3%
(11)	Custo de Bens	-	-	n/a	-	-	n/a
(12)	Lucro Bruto	104.595	104.678	0%	212.043	218.708	-3%
(13)	Despesas Gerais e Administrativas	(26.819)	(29.524)	-9%	(53.976)	(88.611)	-39%
(14)	Despesas Operacionais	(5.439)	(11.216)	-52%	(11.682)	(20.544)	-43%
(15)	Impostos e Tributos	2.618	997	163%	4.968	(30.098)	-117%
(16)	Despesas com Pessoal	(6.397)	(4.548)	41%	(13.743)	(10.985)	25%
(17)	Honorários da Administração	(1.127)	(1.739)	-35%	(2.258)	(2.861)	-21%
(18)	Provisão de ILP / Stock Option	(1.535)	(2.283)	-33%	(3.209)	(4.566)	-30%
(19)	Despesas de Vacância	(14.939)	(10.735)	39%	(28.052)	(19.556)	43%
(20)	Resultado Financeiro	(139.734)	(88.633)	58%	(209.420)	(96.938)	116%
(21)	Receitas Financeiras	23.989	18.461	30%	50.722	131.293	-61%
(22)	Despesas Financeiras	(163.724)	(107.093)	53%	(260.142)	(228.230)	14%
(23)	Outras Receitas/Despesas Operacionais	(28)	28	-200%	(7)	18.269	-100%
(24)	Ganho/(Perda) na Venda de Propriedade para Investimento	(3)	-	n/a	1.554	65.423	-98%
(25)	Ganho/(Perda) com Valor Justo de Propriedade para Invest.	-	-	n/a	-	-	n/a
(26)	Resultado antes de Tributação	(61.989)	(13.451)	361%	(49.807)	116.851	-143%
(27)	Provisão para IR e CSLL	(1.796)	3.262	-155%	(4.171)	(7.814)	-47%
(28)	Impostos Diferidos	2.044	1.400	46%	(19.347)	64.942	-130%
(29)	Lucro/ Prejuízo do Período Antes de PNC	(61.741)	(8.790)	602%	(73.325)	173.979	-142%
(30)	Participação de Não Controladores	-	-	n/a	-	-	n/a
(31)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	(61.741)	(8.790)	602%	(73.325)	173.979	-142%

Conta	Composição do EBITDA Ajustado	2T18	2T17	var %	6M18	6M17	var %
(29)	Lucro/ Prejuízo do Período Antes de PNC	(61.741)	(8.790)	602%	(73.325)	173.979	-142%
(30)	(-) Participações dos não controladores	-	-	n/a	-	-	n/a
(28)	(+) Impostos Diferidos	(2.044)	(1.400)	46%	19.347	(64.942)	-130%
(27)	(+) Provisão para IR e CSLL	1.796	(3.262)	-155%	4.171	7.814	-47%
(25)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	-	-	n/a	-	-	n/a
(24)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	3	-	n/a	(1.554)	(65.423)	-98%
(23)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	28	(28)	-200%	7	(18.269)	-100%
(20)	(+) Resultado Financeiro	139.734	88.633	58%	209.420	96.938	116%
(18)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	1.535	2.283	-33%	3.209	4.566	-30%
(15)	(+) PIS/Cofins sobre Venda de Ativos - Galpão SBC - (Não-Recorrentes)	-	-	n/a	-	2.292	n/a
(15)	(+) ITBI na Incorporação One Properties (Não-Recorrentes)	-	-	n/a	-	29.662	n/a
(14)	(+) Depreciação	111	150	-26%	216	257	-16%
(14)	(+) Honorários de Advogados (Não-Recorrentes)	-	5.383	n/a	-	5.383	n/a
(32)	EBITDA Ajustado	79.423	82.970	-4%	161.492	172.257	-6%
(33)	Margem EBITDA Ajustado	76%	79%	-3 p.p.	76%	79%	-3 p.p.

Conta	Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	2T18	2T17	var %	6M18	6M17	var %
(31)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	(61.741)	(8.790)	602%	(73.325)	173.979	-142%
(28)	(+) Impostos Diferidos	(2.044)	(1.400)	46%	19.347	(64.942)	-130%
(27)	(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	-	-	n/a	-	22.267	n/a
(25)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	-	-	n/a	-	-	n/a
(24)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	3	-	n/a	(1.554)	(65.423)	-98%
(23)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Não-Recorrentes)	28	(28)	-200%	7	(18.269)	-100%
(20)	(+) Variação Cambial Passiva Não-Caixa	99.308	9.070	995%	102.443	9.070	1029%
(20)	(-) Variação Cambial Ativa Não-Caixa	-	16.906	n/a	-	-	n/a
(20)	(+) Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	(169)	(2.757)	-94%	7.834	(7.982)	-198%
(20)	(-) Atualização Monetária na Venda do - Galpão SBC - (Não-Recorrentes)	-	-	n/a	-	(49.503)	n/a
(20)	(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	(31.307)	-	n/a	(31.307)	-	n/a
(18)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	1.535	2.283	-33%	3.209	4.566	-30%
(15)	(+) PIS/Cofins sobre Venda de Ativos - Galpão SBC - (Não-Recorrentes)	-	-	n/a	-	2.292	n/a
(15)	(+) ITBI na Incorporação One Properties (Não-Recorrentes)	-	-	n/a	-	29.662	n/a
(14)	(+) Depreciação	111	257	-57%	216	257	-16%
(14)	(+) Honorários de Advogados (Não-Recorrentes)	-	5.383	n/a	-	5.383	n/a
(34)	Lucro Líquido Ajustado (FFO)	5.724	20.925	-73%	26.870	41.357	-35%
(35)	Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	5%	20%	-15 p.p.	13%	19%	-6 p.p.

BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO	30/06/2018	31/03/2018	var %
Ativo Circulante	1.147.195	1.182.793	3%
Caixa e Equivalentes de Caixa	968.175	1.049.519	-8%
Contas a Receber	67.782	54.796	24%
Instrumentos Derivativos	3.630	5.544	-35%
Imóveis Destinados a venda	-	-	n/a
Despesas Antecipadas	3.999	4.008	0%
Impostos Antecipados / a Compensar / a Recuperar	51.660	44.106	17%
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	-	-	n/a
Outros Valores a Receber	51.948	24.821	109%
Ativo Não Circulante	8.603.114	8.643.870	0%
Depósitos Judiciais	-	-	n/a
IR e CS Diferidos	8.556	8.560	0%
Tributos a Recuperar	223.297	223.297	0%
Outros Ativos Não Circulantes a Receber	116.030	114.870	1%
Imobilizado de uso	11.106	10.672	4%
Propriedades para Investimento	7.689.283	7.731.629	-1%
Intangível	554.842	554.842	0%
Ativo Total	9.750.309	9.826.663	-1%
PASSIVO	30/06/2018	31/03/2018	var %
Passivo Circulante	589.784	677.444	-13%
Empréstimos e Financiamentos	522.172	552.730	-6%
Derivativos	-	-	n/a
Contas a Pagar	14.134	4.973	184%
Impostos e Contribuições a Recolher	2.218	2.175	2%
IR e CS Correntes	3.699	2.468	50%
Provisão para gratificação a empregados	7.462	11.681	-36%
Obrigações Trabalhistas	2.848	2.373	20%
Dividendos a Pagar	0	65.792	n/a
Obrigações por Aquisição de Imóvel	33.235	31.067	7%
Outros débitos e valores a pagar	4.016	4.186	-4%
Passivo Não Circulante	3.380.292	3.299.059	2%
IR e CS Diferidos	511.489	513.538	0%
Empréstimos e Financiamentos	2.399.653	2.325.633	3%
Provisão para Contingências	21.732	21.732	0%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	447.418	438.157	2%
Outros Passivos Não Circulantes	-	-	n/a
Patrimônio Líquido	5.780.232	5.850.160	-1%
Capital Social	3.314.457	3.314.457	0%
Capital Social a Integralizar	-	-	n/a
(-) Gastos com Emissões	(61.756)	(61.756)	0%
Reservas de Capital	2.302.380	2.310.567	0%
Lucros (Prejuízo) do Exercício	(73.325)	(11.584)	533%
Dividendos Adicionais Propostos	-	-	n/a
Reservas de Lucros	298.476	298.476	0%
Participação de Não Controladores	-	-	n/a
Passivo Total	9.750.309	9.826.663	-1%

FLUXO DE CAIXA

Fluxo de Caixa - Consolidado	6M18	6M17
Caixa Líquido Atividades Operacionais	160.161	115.444
Caixa Gerado nas Operações	160.048	136.232
Resultado antes de Tributação	(49.807)	116.851
Depreciação e Amortização	4.512	6.180
Valor Justo das Propriedades para Investimento	(1.554)	(65.423)
Linearização das Receitas de Aluguel	(7.810)	(39.114)
Juros e Variações Monetárias de Empréstimos	174.627	205.106
MTM Juros do Bônus Perpétuo	(169)	688
MTM do Swap	8.002	(8.670)
Participação de Não Controladores	-	-
Variação Cambial Líquida	102.443	9.070
Perdas (ganhos) com Instrumentos Financeiros Derivativos	(10.253)	5.243
Rendimento de Títulos e Valores Mobiliários	(28.421)	(21.676)
Resultado Financeiro na Repactuação da Dívida	(31.307)	-
Plano de Opção de Compra de Ações	3.209	4.566
Resultados apurados na venda de investimentos	-	(18.777)
Outros	(3.426)	(57.814)
Variações nos Ativos e Passivos	113	(20.788)
Contas a Receber de Clientes	16.275	23.472
Impostos a Recuperar	2.094	193
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	-	-
Imóveis disponíveis à venda	-	-
Outros ativos	(15.474)	(2.836)
Contas a Pagar	5.543	942
Obrigações por Aquisição de Imóveis	-	(25.000)
Impostos e Contribuições	(1.989)	(4.676)
Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	(5.051)	(6.453)
Outros passivos	(1.284)	(6.430)
Caixa Líquido Atividades de Investimento	147.025	191.359
Recebimento na Venda de Propriedades para Investimentos	57.000	-
Aquisição de Imobilizado	(747)	(433)
Baixa de Imobilizado	-	-
Aquisição de Propriedades para Investimentos	(106.806)	(34.963)
Investimentos em Títulos e Valores Mobiliários	197.577	(13.494)
Alteração de Participações em Controladas	-	240.249
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	(230.333)	(305.556)
Aumento de Capital Social	-	-
Ganho e Perda na Venda de Ações	-	-
Gastos com Emissões de Ações	-	-
Dividendos Pagos	(65.792)	(6.851)
Tomada de Empréstimos e Financiamentos	50.000	-
Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	(184.072)	(276.578)
Recebimento de Ganhos com Instrumentos Financeiros	10.373	-
Pagamento de Perdas com Instrumentos Financeiros	-	(9.575)
Recompra de Ações	(25.742)	(11.495)
Custos de Transação	(15.100)	(1.058)
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	76.853	1.247
Disponibilidades		
No início do exercício	125.015	707.405
No final do exercício	201.868	708.652