



BR Properties

Divulgação dos Resultados 4T17 e 2017

Teleconferência em Português

07 de fevereiro de 2018
11h00 (Brasília)
Telefone: (55 11) 2188-0155
Replay: (55 11) 2188-0400

Teleconferência em Inglês

07 de fevereiro 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 4T17 e 2017	3
Tabela de Destaques	4
Indicadores Financeiros.....	5
Receita Bruta	5
Receita Líquida	5
Despesas Gerais e Administrativas	6
EBITDA Ajustado.....	7
Resultado Financeiro	8
Lucro (Prejuízo) Líquido.....	9
Lucro Líquido Ajustado (FFO)	9
Endividamento e Disponibilidades.....	10
Tabela de Empréstimos.....	12
Indicadores Operacionais.....	13
Administração de Propriedades.....	13
Locações	14
Vacância do Portfólio	16
Inadimplência	18
Portfólio.....	19
Portfólio <i>Built-to-Suit</i>	20
Projetos em Desenvolvimento	21
Mercado de Capitais.....	22
Demonstrações de Resultado do Exercício	23
Balanço Patrimonial	24
Fluxo de Caixa.....	25

DESTAQUES DO 4T17 E 2017

BR Properties registra em 2017 Lucro Líquido Ajustado (FFO) de R\$83,1 milhões, representando um aumento de 11% em relação a 2016

São Paulo, 6 de fevereiro 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 4T17 e ao exercício de 2017. Atualmente, a BR Properties possui 46 imóveis comerciais que totalizam 685 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 4T17 e 2017

- A BR Properties registrou em 2017 receita líquida de R\$430,5 milhões, correspondendo a uma redução de 8% em relação a 2016. Esse resultado é explicado principalmente pela redução do valor de aluguel de determinados contratos.
- A Companhia apresentou EBITDA ajustado de R\$329,8 milhões no ano, resultando em uma margem de 77%, uma das mais altas do setor.
- O resultado financeiro (despesa) ajustado em 2017 foi de R\$258,8 milhões, impactado pela redução de aproximadamente 36% no custo médio da dívida da BR Properties ao longo do ano. Esse resultado reflete os esforços feitos pela Companhia em 2016, ao se posicionar de forma a poder capturar os benefícios relacionados às recentes reduções da taxa básica de juros (SELIC).
- A BR Properties registrou um lucro líquido de R\$277,0 milhões em 2017, representando um aumento de 860% em relação ao ano anterior.
- O Lucro Líquido Ajustado (FFO) em 2017 foi de R\$83,1 milhões com margem de 19%, representando um aumento de 11% em relação a 2016.
- A BR Properties fechou o ano com uma dívida líquida de R\$2.248,8 milhões e uma posição de caixa de R\$1.065,0 milhões.
- A Companhia registrou queda nas taxas de vacância pelo quarto trimestre consecutivo. O portfólio da BR Properties fechou o ano com taxas de vacância financeira e física consolidadas de 22,0% e 30,2%, respectivamente, representando uma redução de 0,6 ponto percentual em relação ao trimestre anterior.
- No 4T17, a BR Properties captou R\$250,0 milhões através de sua 8ª Emissão de Debêntures. A emissão possui uma única série com prazo de vencimento de 4 anos e custo de 121,50% do CDI.
- No 4T17, a BR Properties concluiu a venda do Edifício "Henrique Schaumann" pelo valor líquido total de R\$84,0 milhões, em linha com o valor de avaliação do imóvel.

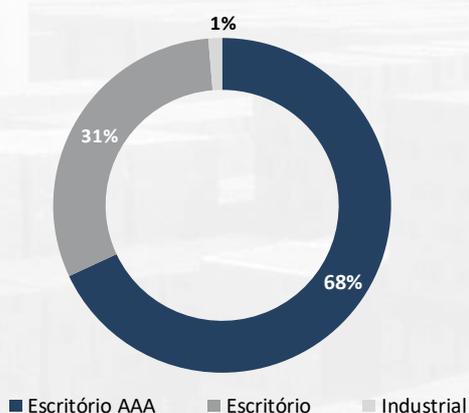
- Ainda no trimestre, foi aprovado o Programa de Recompra de ações de emissão da própria Companhia. O Programa de Recompra vigorará até 16 de abril de 2019 e contempla a aquisição de até 2.904.727 ações ordinárias.

TABELA DE DESTAQUES

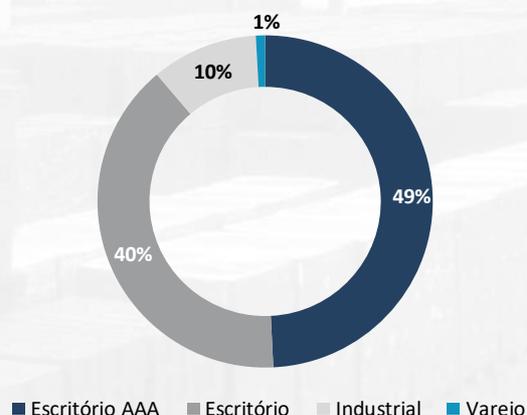
Destaques Financeiros	4T17	4T16	var %	2017	2016	var %
Receita Líquida	105.505	106.647	-1%	430.450	465.679	-8%
Despesas Gerais e Administrativas	22.227	91.575	-76%	140.664	170.642	-18%
Despesas Gerais e Administrativas (Ajustado)*	17.584	28.254	-38%	59.885	69.679	-14%
EBITDA Ajustado	77.174	80.026	-4%	329.831	366.002	-10%
Margem EBITDA Ajustado	73%	75%	-2 p.p.	77%	79%	-2 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido	90.064	(66.315)	236%	277.017	28.846	860%
Lucro Líquido Ajustado (FFO)	19.375	15.591	24%	83.072	74.977	11%
Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	18%	15%	3 p.p.	19%	16%	3 p.p.
Destaques Operacionais	4T17	4T16	var %	2017	2016	var %
ABL Portfólio Atual (m²)	595.897	580.498	3%	595.897	580.498	3%
- Escritórios (m²)	566.812	527.045	8%	566.812	527.045	8%
- Industrial (m²)	22.986	47.353	-51%	22.986	47.353	-51%
- Varejo (m²)	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 (m²)	41.307	41.307	0%	41.307	41.307	0%
- Industrial (m²)	47.375	32.987	44%	47.375	32.987	44%
- Varejo (m²)	-	-	n/a	-	-	n/a
Vacância Financeira	22,0%	11,8%	10 p.p.	22,0%	11,8%	10 p.p.
Vacância Física	30,2%	19,8%	10 p.p.	30,2%	19,8%	10 p.p.

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

Portfólio - Valor de Mercado



Portfólio - ABL



INDICADORES FINANCEIROS

Receita Bruta

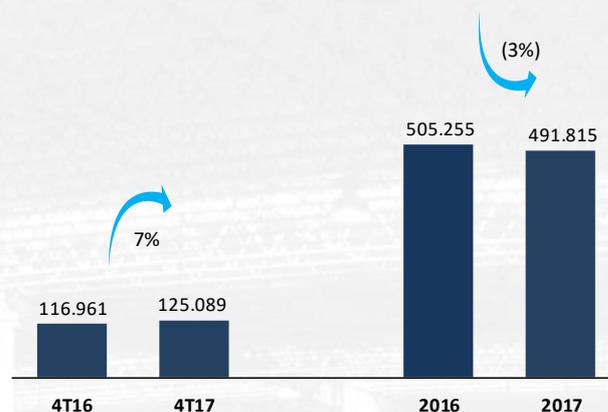
No quarto trimestre de 2017 a receita bruta totalizou R\$125,1 milhões, representando um aumento de 7% em relação ao mesmo período do ano anterior. Já no acumulado do ano, a receita bruta totalizou R\$491,8 milhões, correspondendo a uma redução de 3% em relação a 2016.

- 95,5% ou R\$469,6 milhões, resultaram da receita de locação de escritórios;
- 0,5% ou R\$2,5 milhões, resultaram da receita de locação de imóveis industriais;
- 0,2% ou R\$1,0 milhão, resultou da receita de locação de imóveis de varejo;
- 3,8% ou R\$18,6 milhões, resultaram da receita de serviços (administração predial);

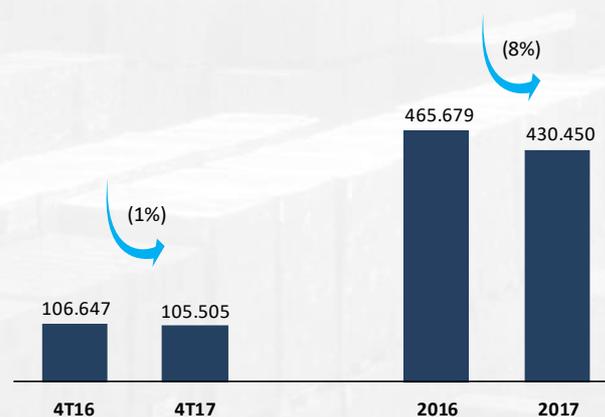
Receita Líquida

No trimestre a receita líquida totalizou R\$105,5 milhões, representando uma redução de 1% em relação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano, a receita líquida foi de R\$430,5 milhões, que corresponde a uma redução de 8% em relação a 2016. Esse resultado é explicado principalmente pela redução do valor de aluguel de determinados contratos.

Evolução da Receita Bruta (R\$ mil)



Evolução da Receita Líquida (R\$ mil)



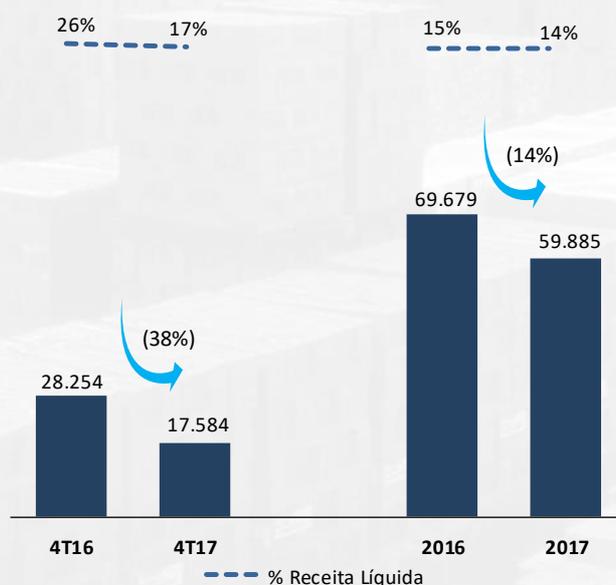
INDICADORES FINANCEIROS

Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas, excluindo despesas com vacância, plano de opções - ILP, impostos e tributos, além das despesas não recorrentes, alcançaram o montante, no trimestre, de R\$17,6 milhões, representando uma queda de 38% em relação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano, essas despesas totalizaram R\$59,9 milhões, representando uma redução de 14% em relação ao ano passado. Essa redução reflete os esforços da Companhia na readequação de sua estrutura ao tamanho atual de seu negócio, bem como aos desafios impostos pela conjuntura atual.

Conta	Despesas Gerais e Administrativas	4T17	4T16	var %	2017	2016	var %
(13)	SG&A	(22.227)	(91.575)	-76%	(140.664)	(170.642)	-18%
(14)	Despesas Operacionais	(4.153)	(17.917)	-77%	(32.798)	(37.335)	-12%
(15)	Impostos e Tributos	730	(53.849)	-101%	(28.532)	(65.093)	-56%
(16)	Despesas com Pessoal	(6.777)	(7.088)	-4%	(24.601)	(20.916)	18%
(17)	Honorários da Administração	(1.146)	(3.249)	-65%	(5.179)	(11.428)	-55%
(18)	Provisão de ILP / Stock Option	783	(499)	-257%	(6.066)	(1.806)	236%
(19)	Despesas de Vacância	(11.664)	(8.972)	30%	(43.489)	(34.064)	28%
	SG&A Ajustado	(17.584)	(28.254)	-38%	(59.885)	(69.679)	-14%
(19)	(+) Despesas de Vacância	11.664	8.972	30%	43.489	34.064	28%
(18)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	(783)	499	-257%	6.066	1.806	236%
(15)	(+) Impostos e Tributos	(809)	53.849	-102%	28.533	65.093	-56%
(14)	(+) Despesas Advocatícias com Arbitragem (Não-Recorrentes)	-	-	n/a	1.292	-	n/a
(14)	(+) Honorários de Advogados (Não-Recorrentes)	-	-	n/a	5.383	-	n/a
(14)	(+) Despesas de Cartório - Follow-on (Não-Recorrentes)	-	-	n/a	1.526	-	n/a
(14)	(+) Reembolso de Despesa na Incorporação One Properties (Não-Recorrentes)	(5.429)	-	n/a	(5.429)	-	n/a
	Percentual: SG&A Ajustado / Receita Líquida	17%	26%	-10 p.p.	14%	15%	-1 p.p.

Evolução do G&A (R\$ mil)



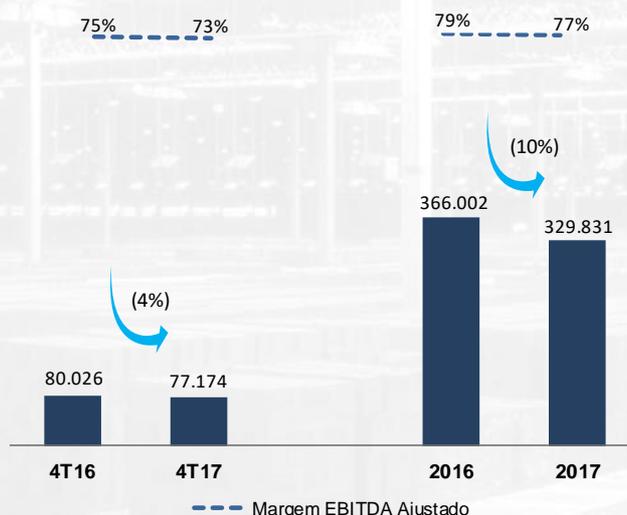
INDICADORES FINANCEIROS

EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado, excluídos resultados não caixa, como a reavaliação do valor das propriedades e o plano de opções, além das despesas não recorrentes, alcançou R\$77,2 milhões no 4T17, redução de 4% em comparação com o 4T16. Já no acumulado do ano, o EBITDA ajustado acumulou R\$329,8 milhões, representando uma redução de 10% em relação a 2016. Esse resultado é explicado pela redução do valor de aluguel de determinados contratos e pelo aumento na despesa de vacância.

É importante destacar que a partir de 2017 não está sendo feito o ajuste (reversão) da “Provisão de Bônus” no cálculo do EBITDA Ajustado, o que pode causar uma distorção quando comparado ao mesmo período do ano anterior (em 2016 a provisão de bônus era revertida no cálculo do EBITDA Ajustado).

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



Composição do EBITDA Ajustado

Conta	Composição do EBITDA Ajustado	4T17	4T16	var %	2017	2016	var %
(29)	Lucro/ Prejuízo do Período Antes de PNC	90.064	(66.315)	-236%	277.017	30.579	806%
(30)	(-) Participações dos não controladores	-	-	n/a	-	(1.733)	n/a
(28)	(+) Impostos Diferidos	10.715	(104.028)	-110%	(26.767)	(80.389)	-67%
(27)	(+) Provisão para IR e CSLL	10.917	19.058	-43%	22.311	49.238	-55%
(25)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(115.737)	114.139	-201%	(115.737)	157.632	-173%
(24)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	(62.523)	(5.348)	1069%
(23)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	(426)	12.358	-103%	(18.695)	3.283	-669%
(20)	(+) Resultado Financeiro	87.746	39.860	120%	214.180	140.042	53%
(18)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	(783)	499	-257%	6.066	1.806	236%
(16)	(+) Provisão de Bônus *	-	5.780	n/a	-	9.227	n/a
(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
(15)	(+) PIS/Cofins sobre Ganhos Não-caixa na Recompra do Bônus Perpétuo (Não-Recorrentes)	-	-	n/a	-	2.675	n/a
(14)	(+) Depreciação	108	109	-1%	546	423	29%
(14)	(+) Honorários de Advogados (Não-Recorrentes)	-	-	n/a	5.383	-	n/a
(14)	(+) Despesas de Cartório - Follow-on (Não-Recorrentes)	-	-	n/a	1.526	-	n/a
(14)	(+) Reembolso de Despesa na Incorporação One Properties (Não-Recorrentes)	(5.429)	-	n/a	(5.429)	-	n/a
(14)	(+) Tributação (ITBI) na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	-	58.567	n/a	-	58.567	n/a
(32)	EBITDA Ajustado	77.174	80.026	-4%	329.831	366.002	-10%
(33)	Margem EBITDA Ajustado	73%	75%	-2 p.p.	77%	79%	-2 p.p.

* A partir de 2017 não está sendo feito o ajuste da Provisão de Bônus no cálculo do EBITDA Ajustado

INDICADORES FINANCEIROS

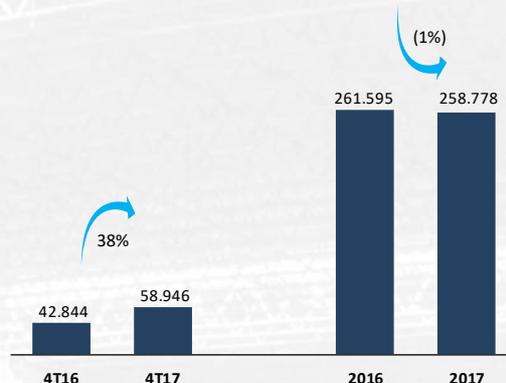
Resultado Financeiro Ajustado

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 em 2017 foi de R\$258,8 milhões, representando uma leve redução em relação a 2016, a despeito da Companhia apresentar, ao longo do ano, uma dívida líquida média aproximadamente R\$500,0 milhões maior que a do ano anterior.

Esse resultado é explicado por uma redução de 36% no custo médio da dívida da BR Properties, refletindo os esforços feitos pela Companhia, ao se posicionar de forma a poder capturar os benefícios relacionados às recentes reduções da taxa básica de juros (SELIC).

Já a diferença no resultado financeiro do 4T17 quando comparado ao mesmo trimestre do ano anterior, é resultado da mudança no critério de contabilização da “Atualização Monetária dos Créditos Fiscais”, que impactou positivamente a receita financeira no 4T16.

Resultado Financeiro Ajustado (R\$ mil)



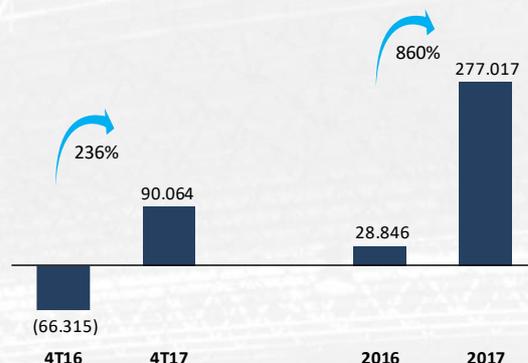
Resultado Financeiro	4T17	4T16	var %	2017	2016	var %
Receitas Financeiras	(265)	63.599	-100%	184.863	354.543	-48%
Aplicações Financeiras	15.613	28.829	-46%	109.067	132.225	-18%
Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	(3.991)	2.956	-235%	3.982	8.567	-54%
Variação Cambial	(16.851)	(1.717)	881%	-	121.756	n/a
Outros	222	465	-52%	1.089	1.397	-22%
Ganhos na Recompra do Bônus Perpétuo	-	-	n/a	-	57.532	n/a
Atualização Monetária na Venda do Galpão SBC	-	-	n/a	49.503	-	n/a
Atualização Monetária no Reembolso de Despesa (One Properties)	1.708	-	n/a	1.708	-	n/a
Atualização Monetária dos Créditos Fiscais	3.034	33.066	-91%	19.515	33.066	-41%
Despesas Financeiras	(87.481)	(103.459)	-15%	(399.043)	(494.585)	-19%
Juros e Encargos Sobre Empréstimos	(77.427)	(103.484)	-25%	(387.961)	(426.518)	-9%
Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	(469)	1.746	-127%	(1.397)	(1.513)	-8%
Variação Cambial	(9.197)	-	n/a	(9.197)	-	n/a
Outros	(388)	(1.721)	-77%	(488)	(1.766)	-72%
Encargos na Recompra do Bônus Perpétuo	-	-	n/a	-	(1.806)	n/a
Resultado Líquido da Repactuação das Dívidas	-	-	n/a	-	(62.982)	n/a
Resultado Financeiro	(87.746)	(39.860)	120%	(214.180)	(140.042)	53%
(-) Ganhos Não-caixa na Variação Cambial	16.851	1.717	881%	-	(121.756)	n/a
(+) Perdas Não-caixa na Variação Cambial	9.197	-	n/a	9.197	-	n/a
(-) Ganhos Não-caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	3.991	(2.956)	-235%	(3.982)	(8.567)	-54%
(+) Perdas Não-caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	469	(1.746)	-127%	1.397	1.513	-8%
(-) Atualização Monetária na Venda do Galpão SBC	-	-	n/a	(49.503)	-	n/a
(-) Atualização Monetária no Reembolso de Despesa (One Properties)	(1.708)	-	n/a	(1.708)	-	n/a
(-) Ganhos Não-caixa na Recompra do Bônus Perpétuo	-	-	n/a	-	(57.532)	n/a
(+) Encargos na Recompra do Bônus Perpétuo	-	-	n/a	-	1.806	n/a
(+) Resultado Líquido da Repactuação das Dívidas	-	-	n/a	-	62.982	n/a
Resultado Financeiro Ajustado	(58.946)	(42.844)	38%	(258.778)	(261.595)	-1%

INDICADORES FINANCEIROS

Lucro Líquido

Como já descrito no relatório, a BR Properties registrou um lucro líquido de R\$90,1 milhões no 4T17, representando um aumento de 236% em relação ao 4T16. Já no acumulado do ano o lucro líquido foi de R\$277,0 milhões, um aumento de 860% quando comparado a 2016. Esse resultado foi impactado positivamente pelos ganhos na valorização das propriedades para investimentos no valor de R\$115,7 milhões, representando um aumento de 3,4% em relação ao valor das mesmas propriedades em 2016.

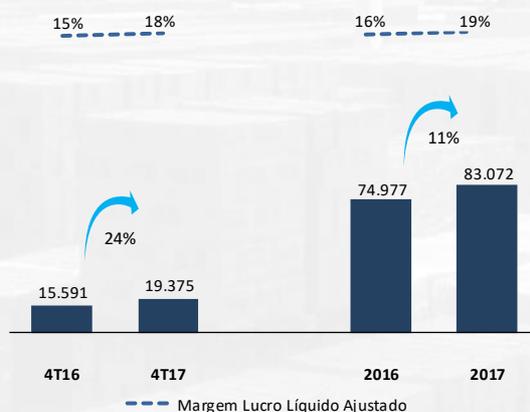
Evolução do Lucro Líquido (R\$ mil)



Lucro Líquido Ajustado (FFO)

O Lucro Líquido Ajustado (FFO) totalizou R\$19,4 milhões no trimestre, representando um aumento de 24% em relação ao 4T16. Em 2017 o Lucro Líquido Ajustado (FFO) totalizou R\$83,1 milhões, com margem FFO de 19%, representando um aumento de 11% em relação ao ano de 2016.

Lucro Líquido Ajustado (R\$ mil)



Conta	Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	4T17	4T16	var %	2017	2016	var %
(31)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	90.064	(66.315)	-236%	277.017	28.846	860%
(28)	(+) Impostos Diferidos	10.715	(104.028)	-110%	(26.767)	(80.389)	-67%
(27)	(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	12.063	-	n/a	34.330	15.348	124%
(25)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(115.737)	114.139	-201%	(115.737)	157.632	-173%
(24)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	(62.523)	(5.348)	1069%
(23)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Não-Recorrentes)	(426)	1.855	-123%	(18.695)	3.220	-681%
(20)	(+) Variação Cambial Passiva Não-Caixa	9.197	-	n/a	9.197	-	n/a
(20)	(-) Variação Cambial Ativa Não-Caixa	16.851	1.717	881%	-	(121.756)	n/a
(20)	(+) Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	4.460	(4.702)	-195%	(2.585)	(7.054)	-63%
(20)	(-) Atualização Monetária na Venda do - Galpão SBC - (Não-Recorrentes)	-	-	n/a	(49.503)	-	n/a
(20)	(-) Ganhos Não-caixa na Recompra do Bônus Perpétuo (Não-Recorrentes)	-	-	n/a	-	(55.726)	n/a
(20)	(+) Resultado Líquido da Repactuação das Dívidas	-	-	n/a	-	62.982	n/a
(20)	(-) Atualização Monetária no Reembolso de Despesa (One Properties)	(1.708)	-	n/a	(1.708)	-	n/a
(18)	(+) Provisão de LP / Stock Option	(783)	499	-257%	6.066	1.806	236%
(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
(15)	(+) PIS/Cofins sobre Ganhos Não-caixa na Recompra do Bônus Perpétuo (Não-Recorrentes)	-	-	n/a	-	2.675	n/a
(14)	(+) Honorários de Advogados (Não-Recorrentes)	-	-	n/a	5.383	-	n/a
(14)	(+) Depreciação	108	109	-1%	546	423	29%
(14)	(+) Despesas de Cartório - Follow-on (Não-Recorrentes)	-	-	n/a	1.526	-	n/a
(14)	(+) Reembolso de Despesa na Incorporação One Properties (Não-Recorrentes)	(5.429)	-	n/a	(5.429)	-	n/a
(15)	(+) Tributação (ITBI) na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	-	58.567	n/a	-	58.567	n/a
(15)	(+) IR na Liquidação do Fundo Ventura (Não-Recorrentes)	-	13.749	n/a	-	13.749	n/a
(34)	Lucro Líquido Ajustado (FFO)	19.375	15.591	24%	83.072	74.977	11%
(35)	Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	18%	15%	3 p.p.	19%	16%	3 p.p.

INDICADORES FINANCEIROS

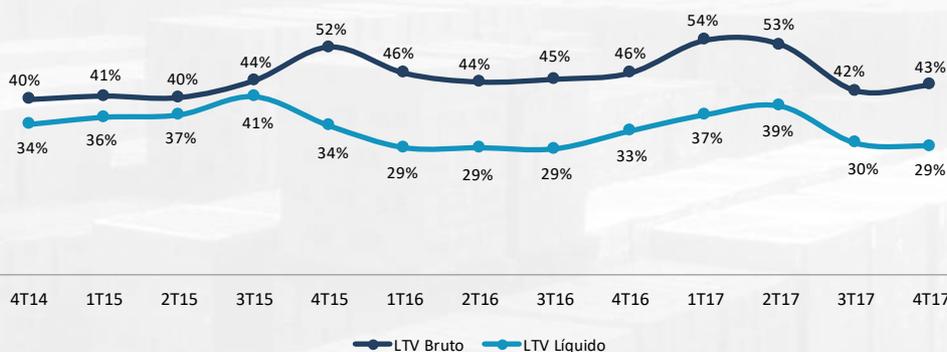
Endividamento e Disponibilidades

Endividamento	4T17	3T17	var %
Empréstimos e Financiamentos de Curto Prazo	610.380	557.840	9%
Empréstimos e Financiamentos	456.417	459.761	-1%
Bônus Perpétuos	128.493	60.283	113%
Derivativos	-	-	n/a
Obrigações por Aquisição de Imóvel	25.470	37.796	-33%
Empréstimos e Financiamentos de Longo Prazo	2.703.382	2.634.116	3%
Empréstimos e Financiamentos	1.773.713	1.683.339	5%
Bônus Perpétuos	496.797	538.716	-8%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	432.872	412.061	5%
Dívida Bruta	3.313.762	3.191.956	4%
Caixa e Equivalentes de Caixa	1.065.003	910.039	17%
Dívida Líquida	2.248.759	2.281.917	-1%
Valor do Portfólio Imobiliário	7.650.104	7.596.499	1%
Dívida Bruta / Valor Portfólio (Loan to Value)	43%	42%	1 p.p.
Dívida Líquida / Valor Portfólio (Loan to Value)	29%	30%	-1 p.p.
Dívida Bruta / Valor Portfólio (Loan to Value) - Ex Bônus Perpétuo	35%	34%	1 p.p.
Dívida Líquida / Valor Portfólio (Loan to Value) - Ex Bônus Perpétuo	21%	22%	-1 p.p.
Dívida Líquida / EBITDA	6,8x	6,9x	0%
Dívida Líquida / EBITDA - Ex Bônus Perpétuo	4,9x	5,1x	-3%
EBITDA Ajustado / Despesa Financeira Líquida*	1,3x	1,4x	-3%
Duration (anos) **	11,1	11,4	-3%
Duration (anos) - Ex Bônus Perpétuo	4,1	4,2	-1%
Dívida Quirográfica / Dívida Total	34%	31%	3 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

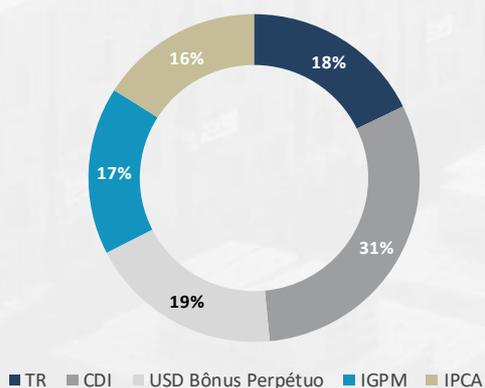
Dívida Líquida / EBITDA Ajustado x Dívida Líquida



Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões)



Índices de Reajuste da Dívida Total



INDICADORES FINANCEIROS

Tabela de Empréstimos

Empréstimos	Modalidade	Instituição	Índice	Cupom	Prazo	Vencimento	Saldo 4T17	Saldo 3T17
BP Itapevi	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	21.030	21.036
Piraporinha	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	8.088	8.091
Jundiá	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	32.111	32.121
Alphaville	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	14.155	14.159
Henrique Schumann	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	28.012	28.021
Bolsa RJ	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	7.377	7.380
Galpão Ind. Araucária	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	6.623	6.625
Joaquim Floriano	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	8.934	8.937
Paulista Park	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	2.103	2.104
Paulista Plaza	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	8.110	8.112
Isabela	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	2.319	2.320
Olympic	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	4.272	4.273
Midas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	2.922	2.923
Network	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	688	688
Number One	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	1.904	1.905
Celebration	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	17.245	17.250
Athenas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	13.251	13.256
Ed. Comercial Indaiatuba	CCI	Brazilian Securities	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	-	6.193
Ed. Vargas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	8.009	8.012
São Pedro	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	9.871	9.874
Souza Aranha	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	155 meses	17/06/24	3.399	3.400
Cond. Ind. São José dos Campos	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	18.759	18.765
Cond. Ind. Itapevi	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	08/06/24	9.986	10.047
Galpão Ind. Sorocaba	CCI	CIBRASEC	TR	10,15%	156 meses	04/09/21	4.467	4.708
TNU	CCI	Brazilian Securities	TR	9,40%	144 meses	07/07/22	40.322	41.921
Alexandre Dumas	CCI	CIBRASEC	TR	9,60%	120 meses	05/03/20	5.575	6.127
Ouvidor 107	CCI	CIBRASEC	TR	9,60%	120 meses	12/05/20	7.375	8.042
Ed. Jacarandá	CCI	RB Capital	TR	11,50%	120 meses	16/12/20	50.555	54.183
Manchete	CCI	RB Capital	TR	11,50%	120 meses	16/12/20	87.294	93.558
BR Properties (holding) *	Bônus Perpétuo	Mercado de Capitais	USD	9,00%	Perpétuo	Pré-pagável (Trimestral)	625.290	598.999
BRPR 40	CCI	RB Capital	IPCA	10,82%	125 meses	06/05/25	41.830	40.423
BRPR 45	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	7,60%	146 meses	10/10/17	-	10.155
BRPR 55	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	10,30%	183 meses	03/11/20	11.916	16.073
BRPR 56	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	9,50%	183 meses	07/03/21	108.622	104.584
Ed. Paulista	CDC	Santander	TR	11,50%	144 meses	28/06/24	101.010	103.617
BR Properties (holding)	Debêntures - 1ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	5,85%	84 meses	15/07/19	332.661	325.212
CD Anhanguera	CDC	Santander	TR	11,50%	144 meses	20/12/24	35.685	36.512
BR Properties (holding)	Debêntures - 5ª Emissão	Banco do Brasil	CDI	117,00%	60 Meses	11/11/19	239.517	371.128
Vargas II	CCB	Itaú BBA	TR	11,25%	144 meses	13/05/27	25.098	27.059
Complexo JK - Bloco B ¹	CCI	RB Capital	CDI	1,45%	144 meses	31/08/28	142.273	143.869
Complexo JK - Bloco B ²	CCI	RB Capital	CDI	1,45%	144 meses	31/08/28	142.273	143.869
Chucri Zaidan	CCI	RB Capital	CDI	1,65%	144 meses	23/12/28	112.937	115.366
BR Properties (holding)	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,55%	144 meses	16/07/29	123.260	124.664
BR Properties (holding)	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	7,23%	180 meses	14/07/32	126.972	126.027
BR Properties (holding)	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	7,23%	180 meses	14/07/32	25.394	25.205
BR Properties (holding)	Debêntures - 8ª Emissão	Banco do Brasil	CDI	121,50%	48 meses	20/12/21	250.321	-
Passoio Corporate	Obrigação por Aquisição	Opportunity FII	IGPM	7,00%	144 meses	15/12/28	424.171	412.061
Total							3.293.988	3.168.851

* USD Bônus Perpétuo (Swap - 95,95% do CDI @ R\$3,58)

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 quarto trimestre com uma receita de R\$4,7 milhões representando um aumento de 5% em relação ao mesmo período do ano anterior. Já no acumulado de 2017 a receita registrada foi de R\$18,6 ou 4% da receita bruta consolidada obtida pela BR Properties.

Evolução da Receita BRPR A (R\$ mil)



Propriedades Administradas

A BRPR A administra atualmente 28 propriedades comerciais, sendo 28 imóveis de escritório.

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
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	28	484.266	

* Propriedade administrada pela BRPR A até o mês de janeiro de 2018

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 4T17 apresentou uma redução nominal de 1,8% em relação ao 4T16. Se comparado com o trimestre anterior, o valor do aluguel médio apresentou um aumento nominal de 1,7%. A companhia registrou pelo quarto trimestre consecutivo uma variação positiva no índice.

Aluguel / m ² / Mês - Mesmas Propriedades *	2T14	3T14	4T14	1T15	2T15	3T15	4T15	1T16	2T16	3T16	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	4T17 x 3T17
Escritório	6,1%	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%	1,7%
Industrial	6,6%	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	0,0%
Varejo	6,2%	2,4%	6,0%	7,8%	5,3%	8,6%	n/a	n/a								
Total	6,2%	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%	1,7%
IPCA	6,5%	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%	1,1%
IGP-M	6,2%	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%	1,6%
Média Ponderada: IPCA¹ x IGP-M (~ 4% x 96%)	6,3%	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%	1,6%

* 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

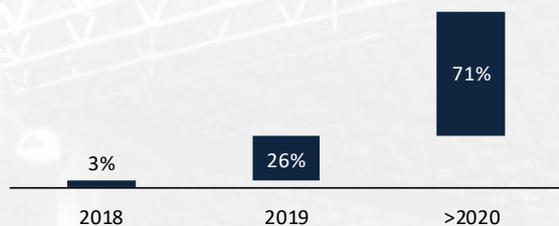
* Em termos nominais

¹ IPCA e Outros

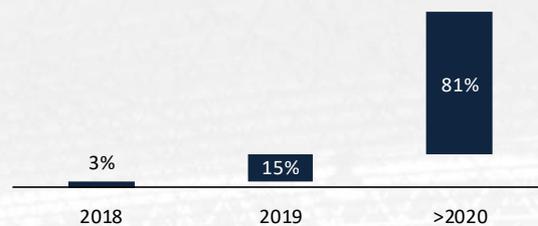
INDICADORES OPERACIONAIS

Cronograma de Vencimento dos Contratos de Locação

Receita (%)

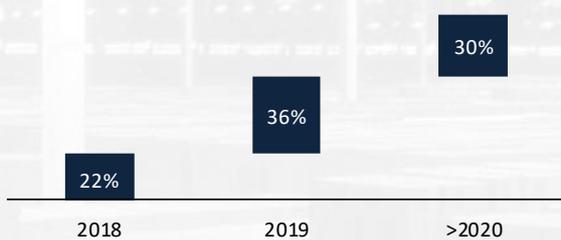


Área Bruta Locável (%)

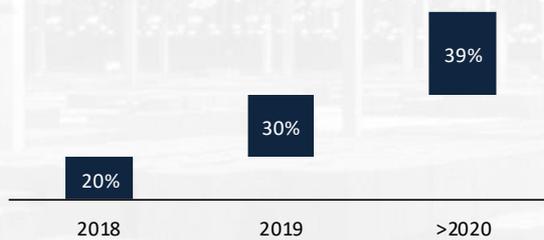


Cronograma de Revisão do 3º Ano dos Contratos de Locação

Receita (%)



Área Bruta Locável (%)



Prazo Médio dos Contratos Existentes

Contratos Existentes	Prazo Médio Atual
Todos Contratos	4,9 anos
Contratos <i>Built-to-Suit</i>	3,8 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.

Em linha com os primeiros sinais de recuperação da economia brasileira, o mercado de escritórios comerciais do país apresentou em 2017, após três anos de recessão no setor, indicadores positivos de crescimento. De acordo com as principais consultorias imobiliárias, a demanda por escritórios na cidade de São Paulo – maior mercado imobiliário do país – cresceu substancialmente ao longo do ano, registrando índices de absorção líquida superiores aos registrados em 2013, quando este indicador atingiu o seu pico. Até o mês setembro a absorção líquida dos prédios AAA e A nas principais regiões centrais de São Paulo superou os 160 mil m² esperados para o ano. Já no Rio de Janeiro os números também apresentam sinais de recuperação. A absorção líquida, especificamente, dos prédios AAA e A nas principais regiões centrais da cidade foi de 27 mil m² até o terceiro trimestre do ano, resultado positivo que não era visto nos últimos 24 meses. A companhia também percebe esse movimento através do gradual aumento do volume de negociações comerciais.

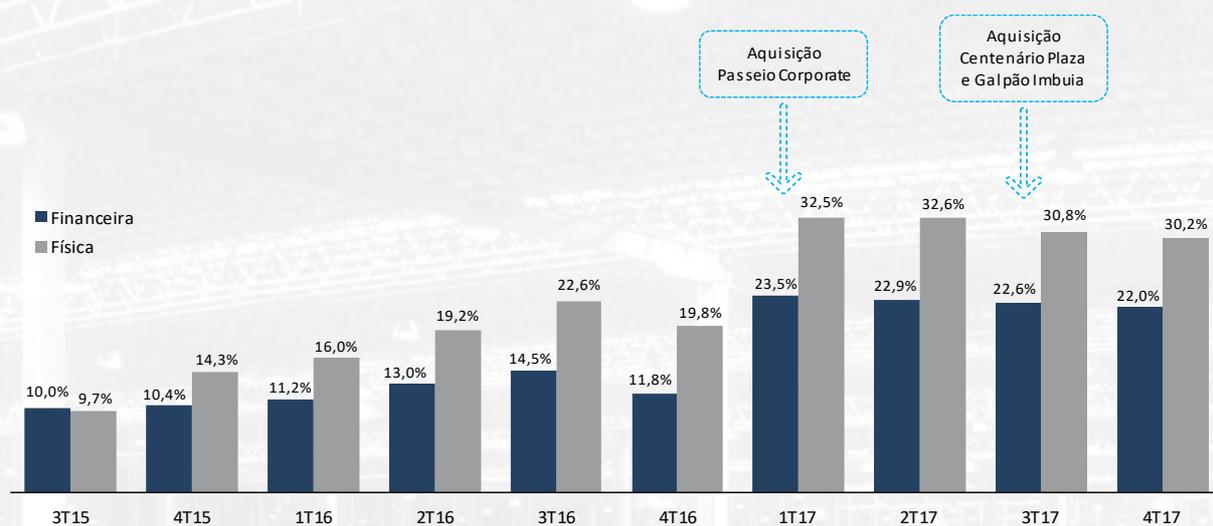
Ao longo do ano, a Companhia locou aproximadamente 90 mil m² de ABL, enquanto as devoluções somaram cerca de 20 mil m². Com essas movimentações, o portfólio consolidado da Companhia registrou queda nas taxas de vacância pelo quarto trimestre consecutivo. As taxas de vacância financeira e física fecharam o ano em 22,0% e 30,2%, respectivamente.

Em janeiro de 2018, a Petrobrás devolveu a BR Properties uma área equivalente a 8.740 m² na Torre Oeste do Edifício Ventura (100% de sua ocupação na torre). Desse montante, 51% ou 4.462 m² já foram relocados. Considerando essas recentes movimentações, o Complexo Ventura encontra-se, hoje, com uma ocupação de 88%.

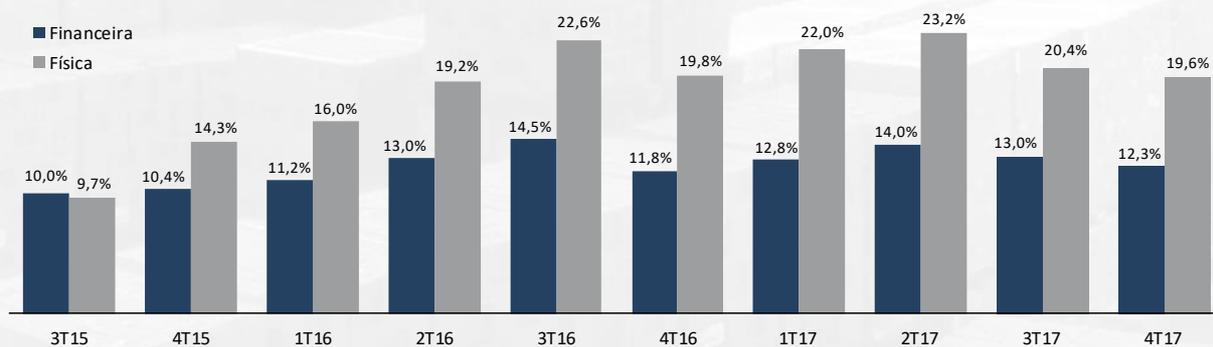
Adicionalmente, a Companhia informa que recebeu, da Petrobrás, notificação informando a intenção de desocupar no Ed. Ventura – Torre Leste, no terceiro trimestre de 2018, uma área equivalente a 21.938 m² (49% de sua ocupação atual na torre), que representa 3,7% da área locável do portfólio da Companhia. Por fim, é importante destacar que, nos termos dos referidos contratos de locação, no caso de rescisão antecipada, o locatário deverá arcar com multa rescisória, bem como o reembolso de eventuais descontos e carências concedidas, calculados nas formas previstas nos contratos.

INDICADORES OPERACIONAIS

Evolução da Vacância



Evolução da Vacância (Mesmas Propriedades*)



*Exclui as aquisições do Ed. Passeio Corporate, Complexo Centenário Plaza e Galpão Imbuia.

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 4T17 a inadimplência foi de 0,2%.



PORTFÓLIO

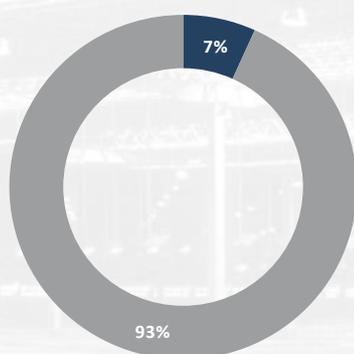
Propriedade	Tipo	Cidade	Estado	Data Aquisição	Nº de Imóveis	ABL Próprio (m²)
Panamérica Park	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	4	18.667
Glória	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	17/07/07	1	8.436
Alphaville	Escritório	Barueri	SP	31/07/07	1	9.292
Bolsa RJ	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	27/08/07	1	3.224
Celebration	Escritório	São Paulo	SP	03/09/07	1	5.590
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*	Escritório AAA	São Paulo	SP	14/07/17	2	53.892
Sub-total Escritório					38	566.812
Galpão Imbuia	Industrial	Jarinu	SP	17/07/17	1	22.986
Sub-total Industrial					1	22.986
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	684.579

* 15.117 m² encontram-se em Retrofit

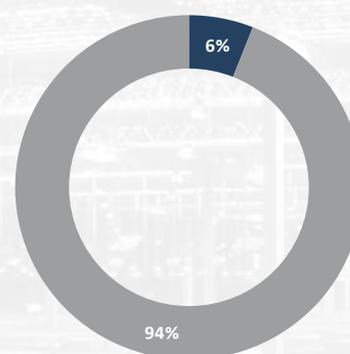
1666,09

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

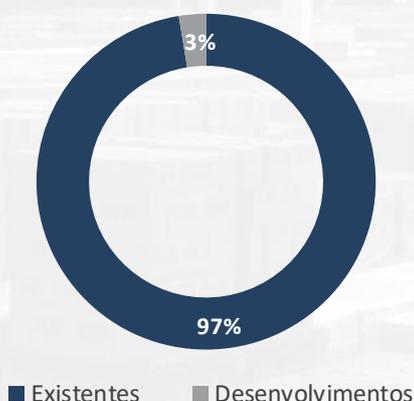
PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

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\$ 35.000	2%	4T18
Ed. CES II	Escritório AAA	Terreno	Rio de Janeiro / RJ	10.000	R\$ 75.000	1%	1T19
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 Desenvolvidos/Retrofit (R\$ mil)

Cronograma de Capex	4T17	1T18 E	2T18 E	3T18 E	4T18 E	2019 E
Complexo Centenário Plaza	718	5.282	5.000	10.000	14.000	-
Ed. CES II	720	10.280	20.000	20.000	24.000	-
Ed. Bayview	-	-	-	-	-	-
Panamérica Green Park II e III	-	-	-	-	-	-
Galpão Pirituba	-	-	-	-	-	-
Total	1.438	15.562	25.000	30.000	38.000	-

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

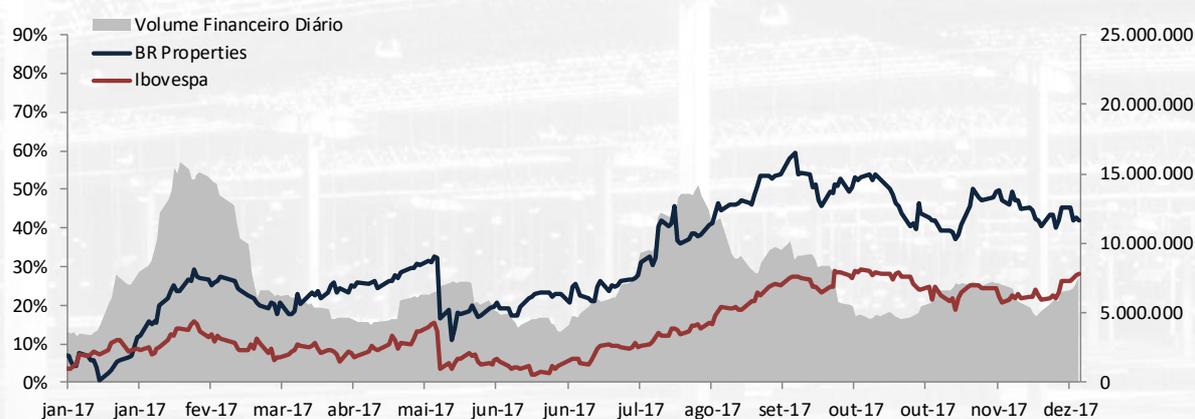


MERCADO DE CAPITAIS

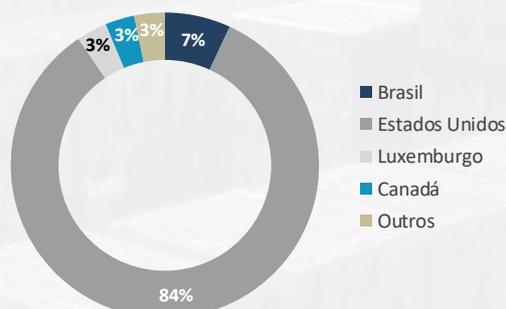
A BR Properties tem suas ações ordinárias negociadas no Novo Mercado da BM&F Bovespa, sob o código BRPR3.

Performance da Ação (BRPR3)	4T17	4T16	var %	2017	2016	var %
Número total de ações	407.135.283	298.228.434	37%	407.135.283	298.228.434	37%
Free Float (%)	30%	30%	0%	30%	30%	0%
Preço da ação (média do período)	10,89	8,06	35%	9,79	8,39	17%
Preço da ação (final do período)	10,60	7,50	41%	10,60	7,50	41%
Market Cap final do período (R\$ milhões)	4.316	2.237	93%	4.316	2.237	93%
Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)	6,38	3,85	66%	7,45	6,34	18%
Volume de ações médio diário	591.607	482.169	23%	772.432	747.808	3%
Número de negociações médio diário	2.353	1.463	61%	2.226	1.524	46%

Desempenho BRPR3 – 2017



Distribuição da Base Acionária



Índices

Índices	Peso BRPR
IBrA	0,09%
SMML	0,85%
IMOB	4,03%
IGCX	0,13%
IGCT	0,11%
IGC-NM	0,17%
ITAG	0,11%

DRE

Conta	DRE	4T17	4T16	var %	2017	2016	var %
(1)	Receita Bruta	125.089	116.961	7%	491.815	505.255	-3%
(2)	Receita de Locação	120.374	112.469	7%	473.188	486.727	-3%
(3)	Escritórios	119.272	108.269	10%	469.620	463.928	1%
(4)	Industrial	614	4.200	-85%	2.521	22.799	-89%
(5)	Varejo	488	-	n/a	1.047	-	n/a
(6)	Receita de Serviços	4.714	4.492	5%	18.627	18.528	1%
(7)	Deduções da Receita Bruta	(19.583)	(10.314)	90%	(61.365)	(39.576)	55%
(8)	Impostos (PIS/Cofins e ISS)	(10.371)	(9.277)	12%	(37.857)	(35.970)	5%
(9)	Abatimentos	(9.213)	(1.037)	788%	(23.509)	(3.606)	552%
(10)	Receita Líquida	105.505	106.647	-1%	430.450	465.679	-8%
(11)	Custo de Bens	-	-	n/a	-	-	n/a
(12)	Lucro Bruto	105.505	106.647	-1%	430.450	465.679	-8%
(13)	Despesas Gerais e Administrativas	(22.227)	(91.575)	-76%	(140.664)	(170.642)	-18%
(14)	Despesas Operacionais	(4.153)	(17.917)	-77%	(32.798)	(37.335)	-12%
(15)	Impostos e Tributos	730	(53.849)	-101%	(28.532)	(65.093)	-56%
(16)	Despesas com Pessoal	(6.777)	(7.088)	-4%	(24.601)	(20.916)	18%
(17)	Honorários da Administração	(1.146)	(3.249)	-65%	(5.179)	(11.428)	-55%
(18)	Provisão de ILP / Stock Option	783	(499)	-257%	(6.066)	(1.806)	236%
(19)	Despesas de Vacância	(11.664)	(8.972)	30%	(43.489)	(34.064)	28%
(20)	Resultado Financeiro	(87.746)	(39.860)	120%	(214.180)	(140.042)	53%
(21)	Receitas Financeiras	(265)	63.599	-100%	184.863	354.543	-48%
(22)	Despesas Financeiras	(87.481)	(103.459)	-15%	(399.043)	(494.585)	-19%
(23)	Outras Receitas/Despesas Operacionais	426	(12.358)	-103%	18.695	(3.283)	-669%
(24)	Ganho/(Perda) na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	62.523	5.348	1069%
(25)	Ganho/(Perda) com Valor Justo de Propriedade para Invest.	115.737	(114.139)	-201%	115.737	(157.632)	-173%
(26)	Resultado antes de Tributação	111.695	(151.284)	-174%	272.561	(572)	-47746%
(27)	Provisão para IR e CSLL	(10.917)	(19.058)	-43%	(22.311)	(49.238)	-55%
(28)	Impostos Diferidos	(10.715)	104.028	-110%	26.767	80.389	-67%
(29)	Lucro/ Prejuízo do Período Antes de PNC	90.064	(66.315)	-236%	277.017	30.579	806%
(30)	Participação de Não Controladores	-	-	n/a	-	(1.733)	n/a
(31)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	90.064	(66.315)	-236%	277.017	28.846	860%

Conta	Composição do EBITDA Ajustado	4T17	4T16	var %	2017	2016	var %
(29)	Lucro/ Prejuízo do Período Antes de PNC	90.064	(66.315)	-236%	277.017	30.579	806%
(30)	(-) Participações dos não controladores	-	-	n/a	-	(1.733)	n/a
(28)	(+) Impostos Diferidos	10.715	(104.028)	-110%	(26.767)	(80.389)	-67%
(27)	(+) Provisão para IR e CSLL	10.917	19.058	-43%	22.311	49.238	-55%
(25)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(115.737)	114.139	-201%	(115.737)	157.632	-173%
(24)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	(62.523)	(5.348)	1069%
(23)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	(426)	12.358	-103%	(18.695)	3.283	-669%
(20)	(+) Resultado Financeiro	87.746	39.860	120%	214.180	140.042	53%
(18)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	(783)	499	-257%	6.066	1.806	236%
(16)	(+) Provisão de Bônus *	-	5.780	n/a	-	9.227	n/a
(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
(15)	(+) PIS/Cofins sobre Ganhos Não-caixa na Recompra do Bônus Perpétuo (Não-Recorrentes)	-	-	n/a	-	2.675	n/a
(14)	(+) Depreciação	108	109	-1%	546	423	29%
(14)	(+) Honorários de Advogados (Não-Recorrentes)	-	-	n/a	5.383	-	n/a
(14)	(+) Despesas de Cartório - Follow-on (Não-Recorrentes)	-	-	n/a	1.526	-	n/a
(14)	(+) Reembolso de Despesa na Incorporação One Properties (Não-Recorrentes)	(5.429)	-	n/a	(5.429)	-	n/a
(15)	(+) Tributação (ITBI) na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	-	58.567	n/a	-	58.567	n/a
(32)	EBITDA Ajustado	77.174	80.026	-4%	329.831	366.002	-10%
(33)	Margem EBITDA Ajustado	73%	75%	-2 p.p.	77%	79%	-2 p.p.

* A partir de 2017 não está sendo feito o ajuste da Provisão de Bônus no cálculo do EBITDA Ajustado

Conta	Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	4T17	4T16	var %	2017	2016	var %
(31)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	90.064	(66.315)	-236%	277.017	28.846	860%
(28)	(+) Impostos Diferidos	10.715	(104.028)	-110%	(26.767)	(80.389)	-67%
(27)	(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	12.063	-	n/a	34.330	15.348	124%
(25)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(115.737)	114.139	-201%	(115.737)	157.632	-173%
(24)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	(62.523)	(5.348)	1069%
(23)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Não-Recorrentes)	(426)	1.855	-123%	(18.695)	3.220	-681%
(20)	(+) Variação Cambial Passiva Não-Caixa	9.197	-	n/a	9.197	-	n/a
(20)	(-) Variação Cambial Ativa Não-Caixa	16.851	1.717	881%	-	(121.756)	n/a
(20)	(+) Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	4.460	(4.702)	-195%	(2.585)	(7.054)	-63%
(20)	(-) Atualização Monetária na Venda do - Galpão SBC - (Não-Recorrentes)	-	-	n/a	(49.503)	-	n/a
(20)	(-) Ganhos Não-caixa na Recompra do Bônus Perpétuo (Não-Recorrentes)	-	-	n/a	-	(55.726)	n/a
(20)	(+) Resultado Líquido da Repactuação das Dívidas	-	-	n/a	-	62.982	n/a
(20)	(-) Atualização Monetária no Reembolso de Despesa (One Properties)	(1.708)	-	n/a	(1.708)	-	n/a
(18)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	(783)	499	-257%	6.066	1.806	236%
(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
(15)	(+) PIS/Cofins sobre Ganhos Não-caixa na Recompra do Bônus Perpétuo (Não-Recorrentes)	-	-	n/a	-	2.675	n/a
(14)	(+) Honorários de Advogados (Não-Recorrentes)	-	-	n/a	5.383	-	n/a
(14)	(+) Depreciação	108	109	-1%	546	423	29%
(14)	(+) Despesas de Cartório - Follow-on (Não-Recorrentes)	-	-	n/a	1.526	-	n/a
(14)	(+) Reembolso de Despesa na Incorporação One Properties (Não-Recorrentes)	(5.429)	-	n/a	(5.429)	-	n/a
(15)	(+) Tributação (ITBI) na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	-	58.567	n/a	-	58.567	n/a
(15)	(+) IR na Liquidação do Fundo Ventura (Não-Recorrentes)	-	13.749	n/a	-	13.749	n/a
(34)	Lucro Líquido Ajustado (FFO)	19.375	15.591	24%	83.072	74.977	11%
(35)	Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	18%	15%	3 p.p.	19%	16%	3 p.p.

BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO	31/12/2017	30/09/2017	var %
Ativo Circulante	1.221.035	1.186.769	3%
Caixa e Equivalentes de Caixa	1.065.003	910.039	17%
Contas a Receber	65.720	141.552	-54%
Instrumentos Derivativos	11.752	12.535	-6%
Imóveis Destinados a venda	-	-	n/a
Despesas Antecipadas	4.042	9.529	-58%
Impostos Antecipados / a Compensar / a Recuperar	41.277	61.282	-33%
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	-	-	n/a
Outros Valores a Receber	33.241	51.833	-36%
Ativo Não Circulante	8.576.917	8.407.987	2%
Depósitos Judiciais	-	-	n/a
IR e CS Diferidos	8.564	9.014	-5%
Tributos a Recuperar	223.297	205.622	9%
Outros Ativos Não Circulantes a Receber	129.534	31.436	312%
Imobilizado de uso	10.575	10.574	0%
Propriedades para Investimento	7.650.104	7.596.499	1%
Intangível	554.842	554.842	0%
Ativo Total	9.797.952	9.594.756	2%

PASSIVO	31/12/2017	30/09/2017	var %
Passivo Circulante	704.597	603.963	17%
Empréstimos e Financiamentos	584.910	520.044	12%
Derivativos	-	-	n/a
Contas a Pagar	8.592	18.590	-54%
Impostos e Contribuições a Recolher	3.355	2.939	14%
IR e CS Correntes	380	10.561	-96%
Provisão para gratificação a empregados	9.204	6.903	33%
Obrigações Trabalhistas	2.182	2.746	-21%
Dividendos a Pagar	65.792	-	n/a
Obrigações por Aquisição de Imóvel	25.470	37.796	-33%
Outros débitos e valores a pagar	4.713	4.385	7%
Passivo Não Circulante	3.217.265	3.139.647	2%
IR e CS Diferidos	492.151	481.885	2%
Empréstimos e Financiamentos	2.270.510	2.222.055	2%
Provisão para Contingências	21.732	23.646	-8%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	432.872	412.061	5%
Outros Passivos Não Circulantes	-	-	n/a
Patrimônio Líquido	5.876.090	5.851.146	0%
Capital Social	3.314.457	3.314.457	0%
Capital Social a Integralizar	-	-	n/a
(-) Gastos com Emissões	(61.756)	(61.704)	0%
Reservas de Capital	2.324.913	2.324.186	0%
Lucros (Prejuízo) do Exercício	-	186.956	n/a
Dividendos Adicionais Propostos	-	-	n/a
Reservas de Lucros	298.476	87.251	242%
Participação de Não Controladores	-	-	n/a
Passivo Total	9.797.952	9.594.756	2%

FLUXO DE CAIXA

Fluxo de Caixa - Consolidado	2017	2016
Caixa Líquido Atividades Operacionais	245.801	192.506
Caixa Gerado nas Operações	319.486	445.327
Resultado antes de Tributação	272.560	(572)
Depreciação e Amortização	11.223	77.825
Valor Justo das Propriedades para Investimento	(178.261)	152.284
Linearização das Receitas de Aluguel	(42.805)	5.553
Juros e Variações Monetárias de Empréstimos	372.230	395.085
MTM Juros do Bônus Perpétuo	1.397	1.513
MTM do Swap	(3.982)	(8.567)
Participação de Não Controladores	-	(1.733)
Variação Cambial Líquida	9.197	(121.757)
Perdas (ganhos) com Instrumentos Financeiros Derivativos	505	18.847
Rendimento de Títulos e Valores Mobiliários	(52.992)	(12.455)
Resultado Financeiro na Recompra do Bônus Perpétuo	-	(57.532)
Plano de Opção de Compra de Ações	6.066	1.806
Resultados apurados na venda de investimentos	(17.638)	(21.819)
Outros	(58.014)	16.849
Variações nos Ativos e Passivos	(73.685)	(252.821)
Contas a Receber de Clientes	10.546	(9.448)
Impostos a Recuperar	3.923	(172.208)
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	-	-
Imóveis disponíveis à venda	-	-
Outros ativos	(28.362)	(31.118)
Contas a Pagar	2.469	2.211
Obrigações por Aquisição de Imóveis	(25.000)	-
Impostos e Contribuições	(25.022)	(22.696)
Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	(6.659)	(1.213)
Outros passivos	(5.580)	(18.349)
Caixa Líquido Atividades de Investimento	(887.453)	(168.053)
Recebimento na Venda de Propriedades para Investimentos	84.000	213.433
Aquisição de Imobilizado	(666)	(2.092)
Baixa de Imobilizado	-	-
Aquisição de Propriedades para Investimentos	(564.146)	(334.842)
Investimentos em Títulos e Valores Mobiliários	(637.814)	(248.421)
Recebimento de Ganhos com Instrumentos Financeiros	726	8.497
Pagamento de Perdas com Instrumentos Financeiros	(9.802)	(16.307)
Alteração de Participações em Controladas	240.249	211.679
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	59.262	(547.353)
Aumento de Capital Social	952.935	-
Ganho e Perda na Venda de Ações	-	-
Gastos com Emissões de Ações	(14.468)	-
Dividendos Pagos	(6.851)	(2.723)
Tomada de Empréstimos e Financiamentos	525.000	970.000
Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	(1.382.069)	(1.452.998)
Recompra de Ações	(8.811)	-
Custos de Transação	(6.474)	(61.632)
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	(582.390)	(522.900)
Disponibilidades		
No início do exercício	707.405	1.230.305
No final do exercício	125.015	707.405