



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.

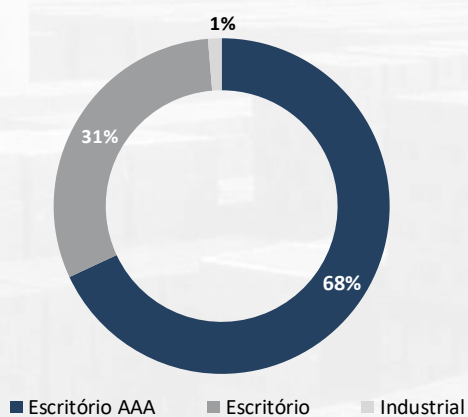
- Ainda no trimestre, foi aprovado o Programa de Recompra de ações de emissão da própria Companhia. O Programa de Recompra vigorará até 16 de abril de 2019 e contempla a aquisição de até 2.904.727 ações ordinárias.

TABELA DE DESTAQUES

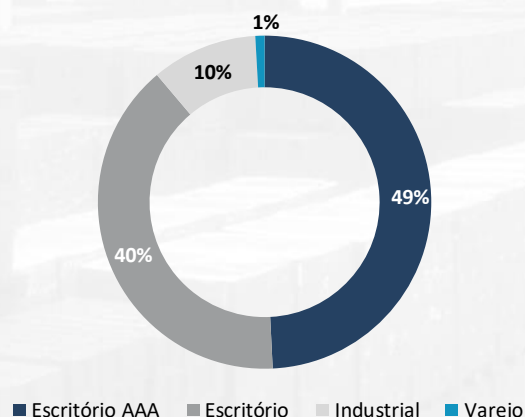
| Destaques Financeiros | 4T17 | 4T16 | var % | 2017 | 2016 | var % |
|---|---------|----------|---------|---------|---------|---------|
| Receita Líquida | 105.505 | 106.647 | -1% | 430.450 | 465.679 | -8% |
| Despesas Gerais e Administrativas | 22.227 | 91.575 | -76% | 140.664 | 170.642 | -18% |
| 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

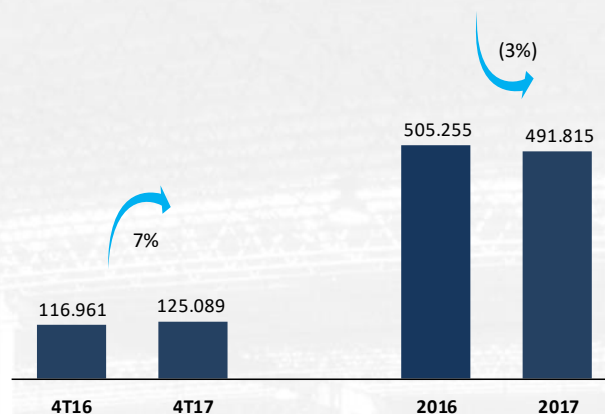
No quarto trimestre de 2017 a receita bruta totalizou R\$125,1 milhões, representando um aumento de 7% em relação ao mesmo período do ano anterior. Já no acumulado do ano, a receita bruta totalizou R\$491,8 milhões, correspondendo a uma redução de 3% em relação a 2016.

- 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);

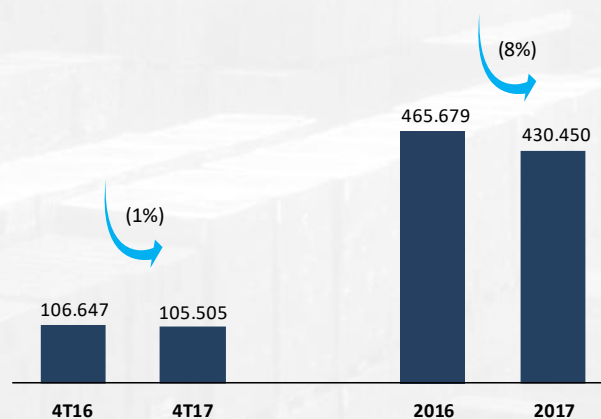
Receita Líquida

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)



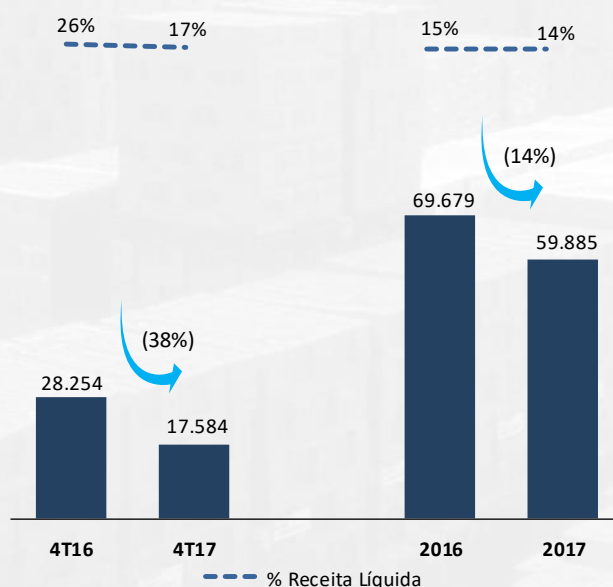
INDICADORES FINANCEIROS

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)



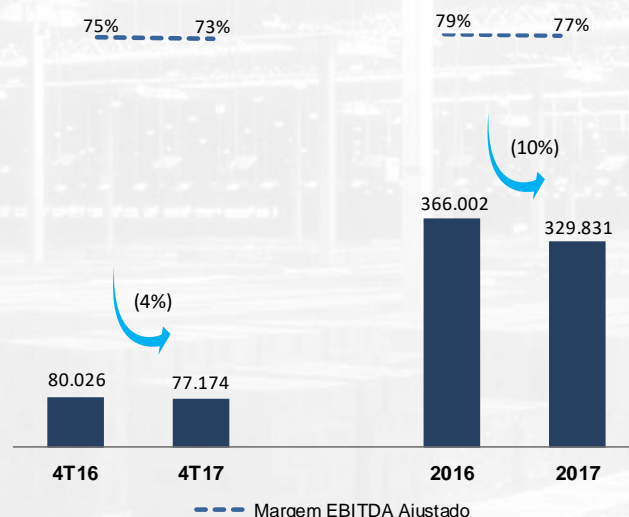
INDICADORES FINANCEIROS

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

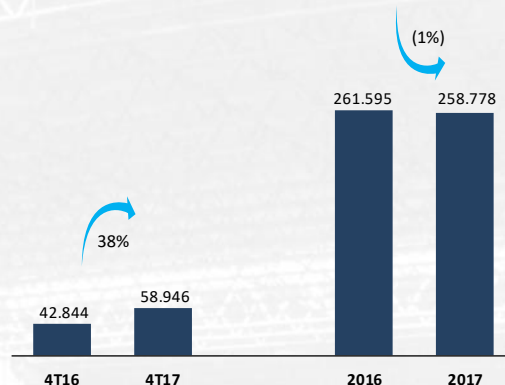
Resultado Financeiro Ajustado

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)



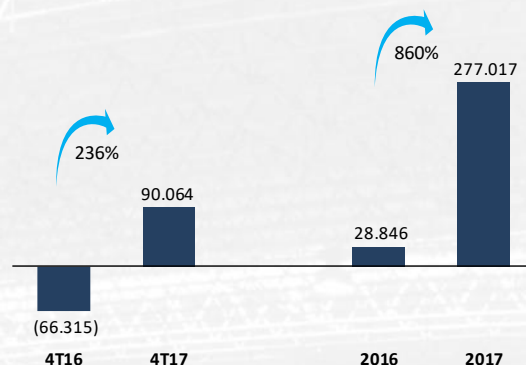
| Resultado Financeiro | 4T17 | 4T16 | var % | 2017 | 2016 | var % |
|--|-----------------|------------------|--------------|------------------|------------------|-------------|
| Receitas Financeiras | (265) | 63.599 | -100% | 184.863 | 354.543 | -48% |
| Aplicações Financeiras | 15.613 | 28.829 | -46% | 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.

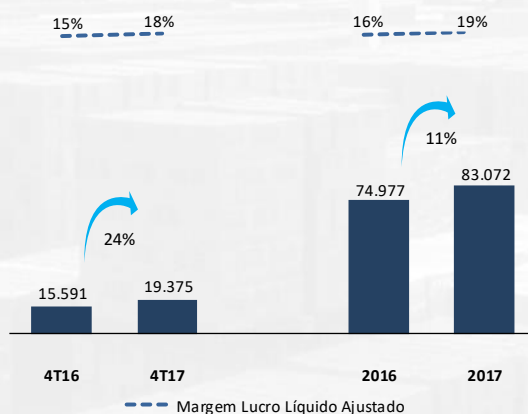
Evolução do Lucro Líquido (R\$ mil)



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

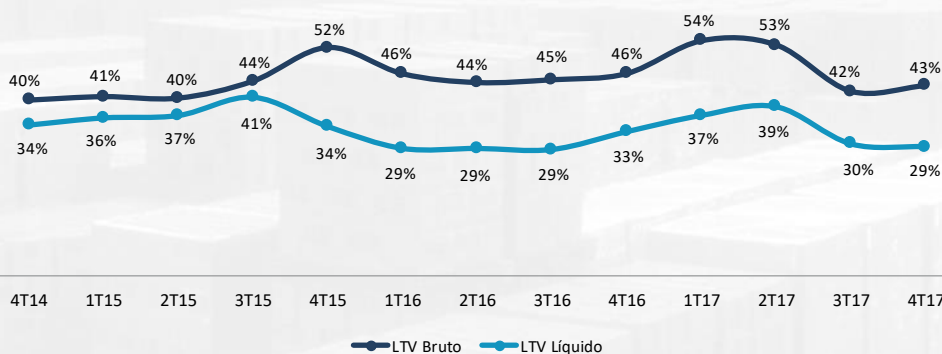
Endividamento e Disponibilidades

| 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. |

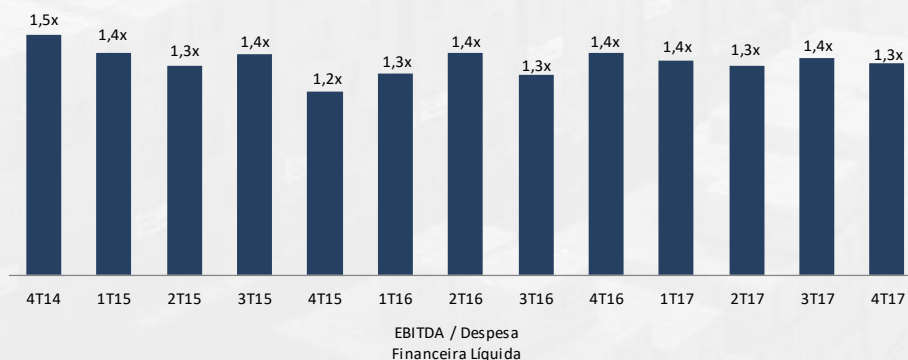
* Considerando Resultado Financeiro Ajustado e EBITDA Ajustado (Últimos 12 meses)

** Considerando Bônus Perpétuo Vencendo em 2050

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

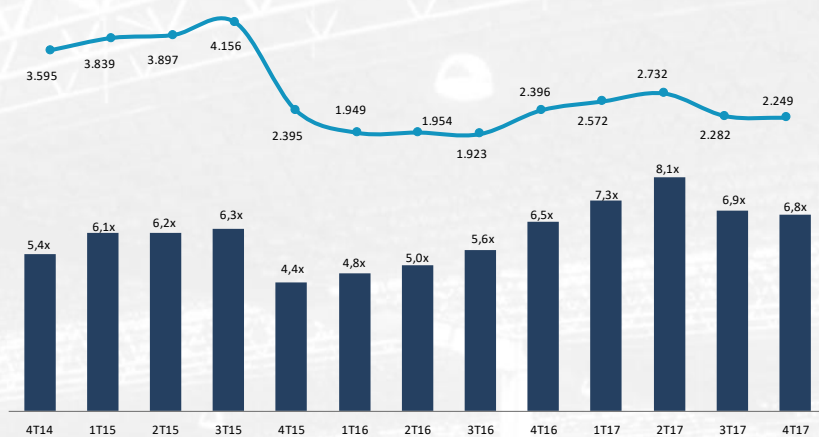


Cobertura de Juros

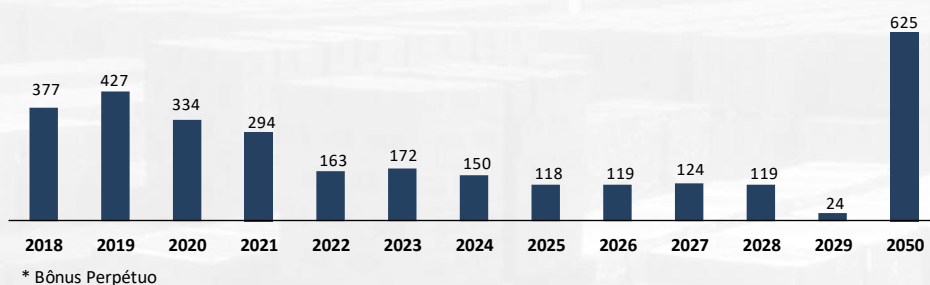


INDICADORES FINANCEIROS

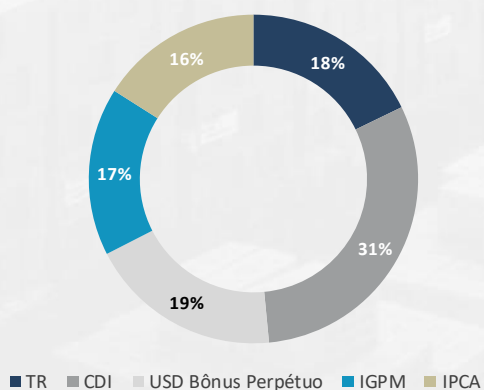
Dívida Líquida / EBITDA Ajustado x Dívida Líquida



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

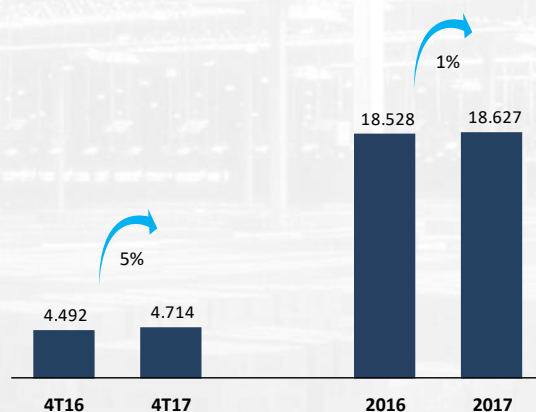
Administração de Propriedades

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 | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a | 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

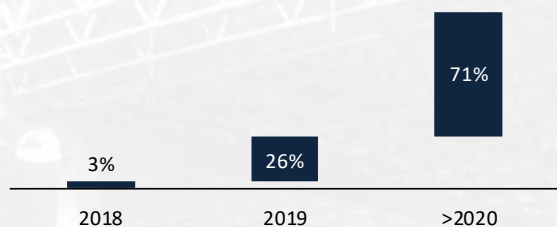
* Em termos nominais

¹ IPCA e Outros

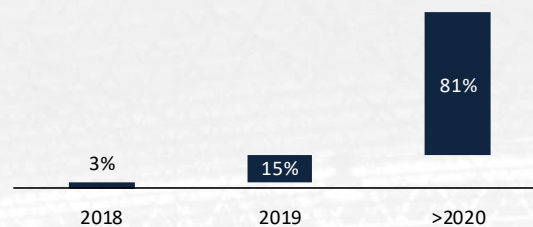
INDICADORES OPERACIONAIS

Cronograma de Vencimento dos Contratos de Locação

Receita (%)

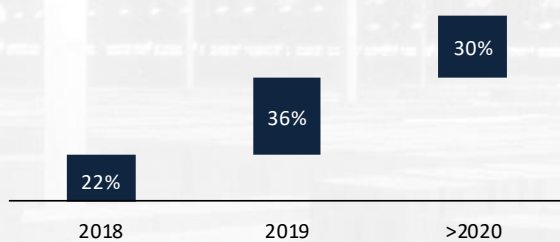


Área Bruta Locável (%)

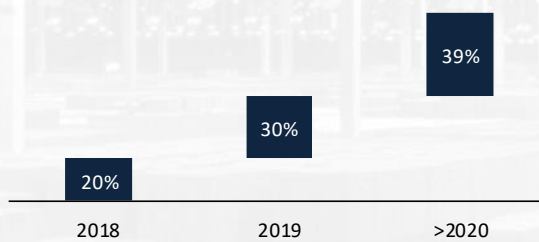


Cronograma de Revisão do 3º Ano dos Contratos de Locação

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.

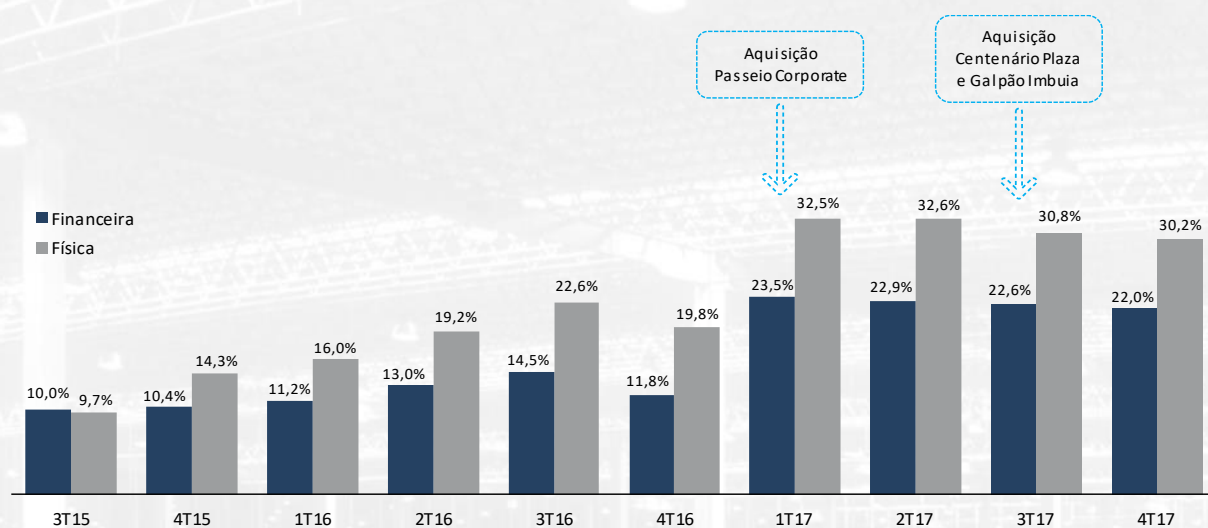
Ao longo do ano, a Companhia locou aproximadamente 90 mil m² de ABL, enquanto as devoluções somaram cerca de 20 mil m². Com essas movimentações, o portfólio consolidado da Companhia registrou queda nas taxas de vacância pelo quarto trimestre consecutivo. As taxas de vacância financeira e física fecharam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

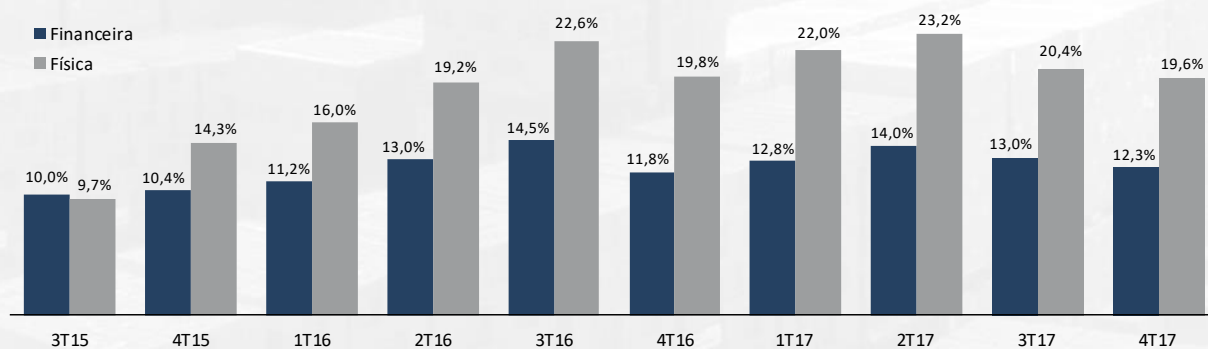
Adicionalmente, a Companhia informa que recebeu, da Petrobrás, notificação informando a intenção de desocupar no Ed. Ventura – Torre Leste, no terceiro trimestre de 2018, uma área equivalente a 21.938 m² (49% de sua ocupação atual na torre), que representa 3,7% da área locável do portfólio da Companhia. 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*)

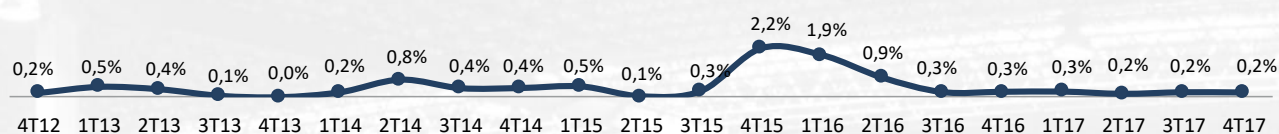


*Exclui as aquisições do Ed. Passeio Corporate, Complexo Centenário Plaza e Galpão Imbuia.

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

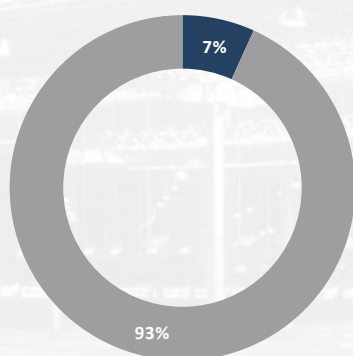
| Propriedade | Tipo | Cidade | Estado | Data Aquisição | Nº de Imóveis | ABL Próprio (m²) |
|-----------------------------------|----------------|----------------|--------|----------------|---------------|------------------|
| Panamérica Park | Escritório | São Paulo | SP | 29/05/07 | 4 | 18.667 |
| 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

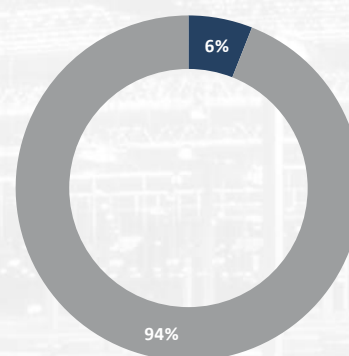
1666,09

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

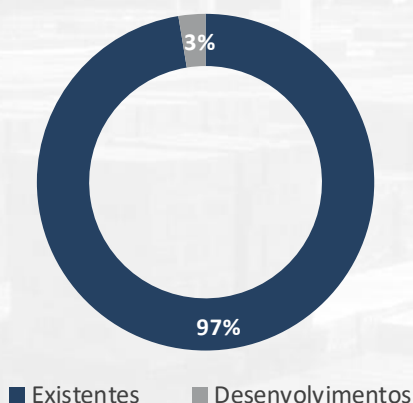
PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

| 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)

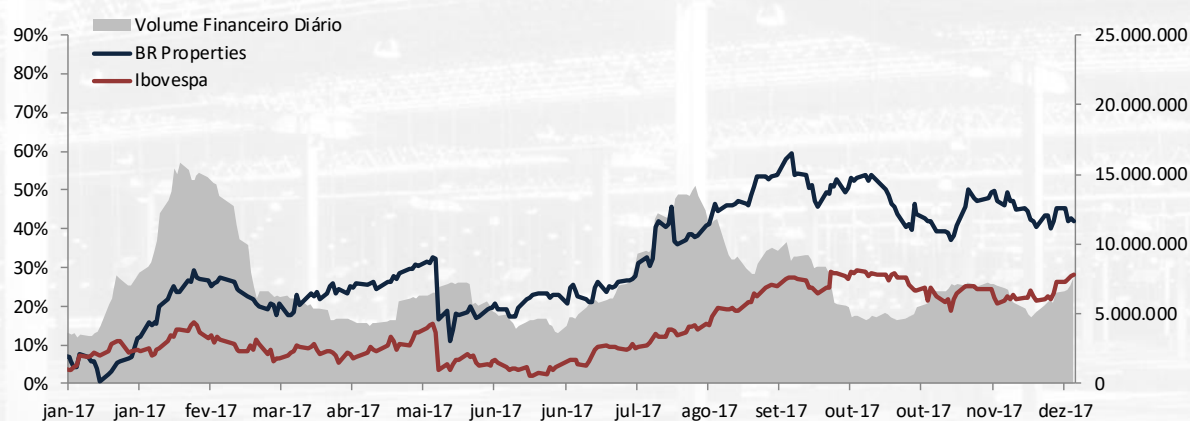


MERCADO DE CAPITAIS

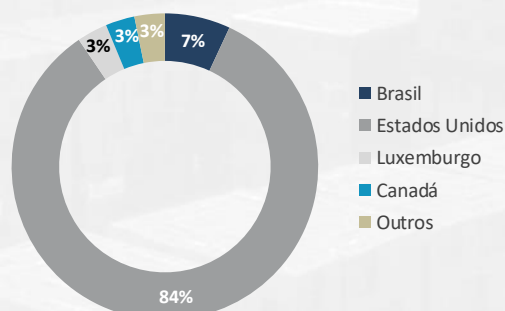
A BR Properties tem suas ações ordinárias negociadas no Novo Mercado da BM&F Bovespa, sob o código BRPR3.

| 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% |
| SMLL | 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 |