



BR Properties

# Divulgação dos Resultados 2T17

## Teleconferência em Português

09 de agosto de 2017  
10h00 (Brasília)  
Telefone: (55 11) 2188-0155  
Replay: (55 11) 2188-0400

## Teleconferência em Inglês

09 de agosto de 2017  
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](mailto:ri@brpr.com.br)  
Tel.: (55 11) 3201-1000  
Fax: (55 11) 3201-1001

## ÍNDICE

Destaques do 2T17 e Eventos Subsequentes.....	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
Outras Receitas / (Despesas) Operacionais .....	9
Lucro (Prejuízo) Líquido.....	9
Lucro Líquido Ajustado (FFO) .....	10
Endividamento e Disponibilidades.....	11
Tabela de Empréstimos.....	14
Indicadores Operacionais.....	15
Administração de Propriedades.....	15
Locações .....	16
Vacância do Portfólio .....	18
Inadimplência.....	19
Portfólio.....	20
Portfólio <i>Built-to-Suit</i> ... ..	21
Projetos em Desenvolvimento .....	22
Mercado de Capitais.....	23
Demonstrações de Resultado do Exercício .....	24
Balanço Patrimonial .....	25
Fluxo de Caixa.....	26

## DESTAQUES DO 2T17 E EVENTOS SUBSEQUENTES

### BR Properties registra no trimestre Lucro Líquido Ajustado (FFO) de R\$20,9 milhões, com margem de 20%

**São Paulo, 8 de agosto de 2017** – A BR Properties S.A. (Bovespa: BRPR3), uma das maiores companhias de investimento em imóveis comerciais do Brasil, anuncia hoje seus resultados referentes ao 2T17. Atualmente, a BR Properties possui 46 imóveis comerciais que totalizam 684 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável (ABL), dos quais 5 são terrenos que correspondem a 74 mil m<sup>2</sup> 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 2T17

- A BR Properties registrou no 2T17 receita líquida de R\$104,7 milhões, correspondendo a uma redução de 6% em relação ao 2T16, se considerarmos a receita das mesmas propriedades. Essa redução é explicada pelo aumento da vacância em comparação ao 2T16 e pela redução do valor de aluguel de determinados contratos.
- A Companhia apresentou no 2T17 EBITDA ajustado de R\$83,0 milhões, resultando em uma margem de 79%, uma das mais altas do setor.
- O resultado financeiro (despesa) ajustado no 2T17 foi de R\$65,4 milhões. Se comparado ao primeiro trimestre desse ano, a economia financeira atingiu 18%, refletindo os esforços feitos pela Companhia em 2016, ao se posicionar de forma a capturar os benefícios relacionados às recentes reduções da taxa básica de juros (SELIC).
- A BR Properties registrou um prejuízo líquido de R\$8,8 milhões no 2T17. Esse resultado foi impactado principalmente pelo efeito não caixa da desvalorização cambial sobre o bônus perpétuo denominado em dólares, no montante de R\$26,0 milhões.
- O Lucro Líquido Ajustado (FFO) no 2T17 foi de R\$20,9 milhões com margem de 20%, 2 pontos percentuais acima da margem registrada no trimestre anterior.
- A BR Properties fechou o trimestre com uma posição de caixa de R\$998,9 milhões.
- A dívida líquida ao final do trimestre era de R\$2.732,2 milhões. O custo médio da dívida ao final do período era de 10,5% ou 103% do CDI.
- O portfólio da BR Properties fechou o trimestre com taxas de vacância financeira e física consolidadas de 22,9% e 32,6%, respectivamente, representando uma redução de 0,6 ponto percentual na vacância financeira, em relação ao trimestre anterior. Considerando as novas locações concluídas no mês de julho, totalizando 10.056 m<sup>2</sup> de ABL, as taxas atuais de vacância financeira e física consolidadas são reduzidas para 22,1% e 30,7%, respectivamente.

## Eventos Subsequentes

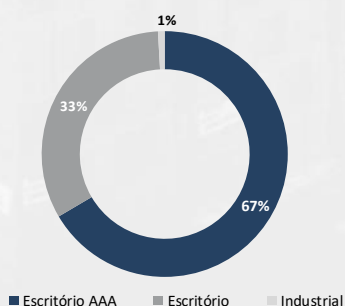
- Em 5 de julho, a Companhia concluiu a oferta pública de distribuição primária com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476. Por meio da emissão de 108.906.849 novas ações ordinárias com preço por ação fixado em R\$8,75, a BR Properties captou o montante total de R\$952,9 milhões.
- Em 10 de julho, a BR Properties captou R\$275,0 milhões através de sua 7ª Emissão de Debêntures. A emissão possui três séries com as seguintes características: As Debêntures da 1ª série tem prazo de vencimento de 12 anos e custo de CDI + 1,55% ao ano. As Debêntures da 2ª e 3ª séries tem prazo de vencimento de 15 anos e custo de IPCA + 7,23% ao ano.
- Em 14 de julho, a Companhia concluiu a aquisição do Condomínio Centenário Plaza na cidade de São Paulo. Os dois imóveis que compõem o condomínio representam uma área locável de 53.892 m<sup>2</sup> e foram adquiridos pelo valor total de R\$439,6 milhões.
- Em 17 de julho, a BR Properties concluiu a aquisição do Galpão Imbuia, localizado no município de Jarinu, com área locável de 22.986 m<sup>2</sup> e pelo preço total de R\$49,4 milhões. Entre o período de assinatura do Compromisso de Compra e Venda (CCV) e a conclusão da aquisição, 50% da propriedade foi locada.
- Ao longo do mês de julho, foram concluídas locações no total de 10.056 m<sup>2</sup>, sendo 9.836 m<sup>2</sup> no Panamérica Park e 221 m<sup>2</sup> no Ed TNU.

## TABELA DE DESTAQUES

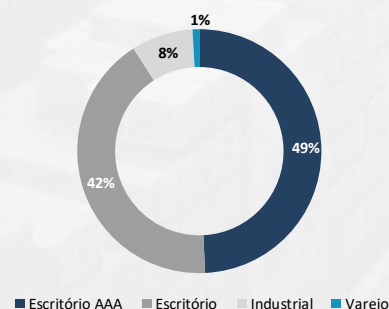
Destaque	2T17	2T16	var %	6M17	6M16	var %
<b>Destaque Financeiros</b>						
Receita Líquida	104.678	120.900	-13%	218.708	247.863	-12%
Despesas Gerais e Administrativas	29.524	24.563	20%	88.611	52.739	68%
Despesas Gerais e Administrativas (Ajustado)*	12.120	12.685	-4%	27.715	28.208	-2%
EBITDA Ajustado	82.970	97.321	-15%	172.257	199.377	-14%
Margem EBITDA Ajustado	79%	80%	-1 p.p.	79%	80%	-1 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido	(8.790)	(26.997)	-67%	173.979	79.629	118%
Lucro Líquido Ajustado (FFO)	20.925	35.231	-41%	41.357	45.741	-10%
Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	20%	29%	-9 p.p.	19%	18%	1 p.p.
<b>Destaque Operacionais</b>						
ABL Portfólio Atual (m <sup>2</sup> )	610.022	538.022	13%	610.022	538.022	13%
- Escritórios (m <sup>2</sup> )	580.937	451.721	29%	580.937	451.721	29%
- Industrial (m <sup>2</sup> )	22.986	86.300	-73%	22.986	86.300	-73%
- Varejo (m <sup>2</sup> )	6.099	-	n/a	6.099	-	n/a
ABL Imóveis em Desenvolvimento e Terrenos	74.294	74.294	0%	74.294	74.294	0%
- Escritórios (m <sup>2</sup> )	41.307	41.307	0%	41.307	41.307	0%
- Industrial (m <sup>2</sup> )	32.987	32.987	0%	32.987	32.987	0%
- Varejo (m <sup>2</sup> )	-	-	n/a	-	-	n/a
Vacância Financeira	22,9%	13,0%	10 p.p.	22,9%	13,0%	10 p.p.
Vacância Física	32,6%	19,2%	13 p.p.	32,6%	19,2%	13 p.p.

\* Exclui Despesas de Vacância, ILP - Stock Option, Impostos e Tributos e Despesas Advocatícias não-recorrentes

### Portfólio - Valor de Mercado



### Portfólio - ABL



## INDICADORES FINANCEIROS

### Receita Bruta

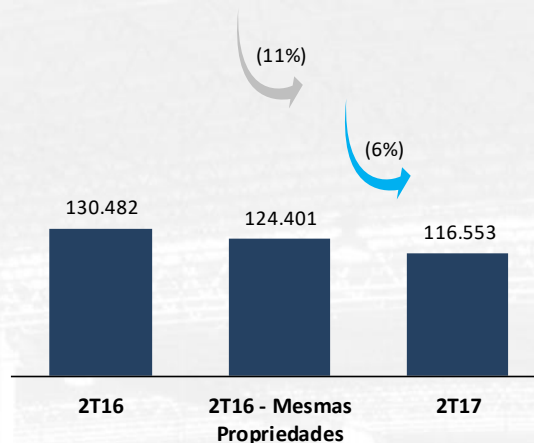
A receita bruta ao final do 2T17 totalizou R\$116,6 milhões, correspondendo a uma redução de 6% em relação ao 2T16, se considerarmos a receita das mesmas propriedades.

- 96%, ou R\$111,7 milhões, resultaram da receita de locação de escritórios;
- 4%, ou R\$4,8 milhões, resultaram da receita de serviços (administração predial);

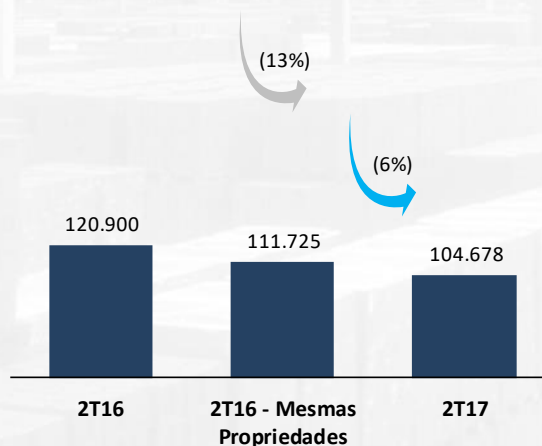
### Receita Líquida

A receita líquida no segundo trimestre de 2017 foi de R\$104,7 milhões, que corresponde a uma redução de 6% em relação ao mesmo período do ano anterior, se considerarmos a receita das mesmas propriedades. Essa redução é explicada pelo aumento da vacância em comparação ao 2T16 e 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

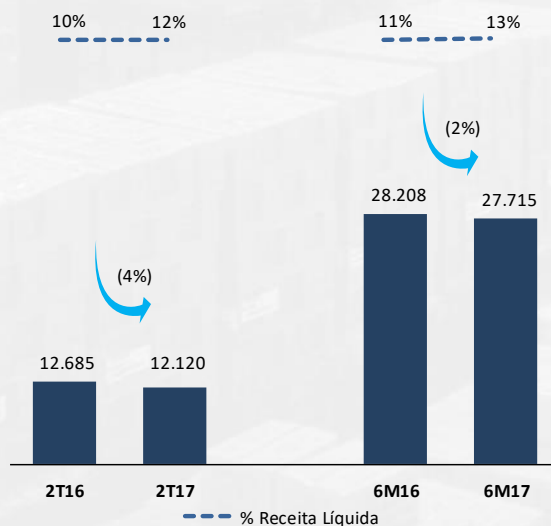
As despesas gerais e administrativas, excluindo despesas com vacância, plano de opções - ILP, impostos e tributos e despesas advocatícias não recorrentes, alcançaram o montante, no trimestre, de R\$12,1 milhões, enquanto no 2T16 essas despesas totalizaram R\$12,7 milhões, representando uma redução de 4%. 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	2T17	2T16	var %	6M17	6M16	var %
(13)	<b>SG&amp;A</b>	<b>(29.524)</b>	<b>(24.563)</b>	<b>20%</b>	<b>(88.611)</b>	<b>(52.739)</b>	<b>68%</b>
(14)	Despesas Operacionais	(11.216)	(6.220)	80%	(20.544)	(13.983)	47%
(15)	Impostos e Tributos	997	(2.664)	-137%	(30.098)	(8.155)	269%
(16)	Despesas com Pessoal	(4.548)	(4.047)	12%	(10.985)	(9.049)	21%
(17)	Honorários da Administração	(1.739)	(2.418)	-28%	(2.861)	(5.176)	-45%
(18)	Provisão de ILP / Stock Option	(2.283)	(472)	384%	(4.566)	(835)	447%
(19)	Despesas de Vacância	(10.735)	(8.743)	23%	(19.556)	(15.541)	26%
	<b>SG&amp;A Ajustado</b>	<b>(12.120)</b>	<b>(12.685)</b>	<b>-4%</b>	<b>(27.715)</b>	<b>(28.208)</b>	<b>-2%</b>
(19)	(+) Despesas de Vacância	10.735	8.743	23%	19.556	15.541	26%
(18)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	2.283	472	384%	4.566	835	447%
(15)	(+) Impostos e Tributos	(997)	2.664	-137%	30.098	8.155	269%
(14)	(+) Despesas Advocatícias com Arbitragem	-	-	n/a	1.292	-	n/a
(14)	(+) Honorários de Advogados (Não-Recorrentes)	5.383	-	n/a	5.383	-	n/a
	<b>Percentual: SG&amp;A Ajustado / Receita Líquida</b>	<b>12%</b>	<b>10%</b>	<b>2 p.p.</b>	<b>13%</b>	<b>11%</b>	<b>2 p.p.</b>

As despesas totais com pessoal (*Despesa com Pessoal + Honorários da Administração*) apresentaram uma redução de 3% em relação ao mesmo período do ano anterior, resultado dos esforços mencionados acima. A despesa de "Provisão de Bônus" foi de R\$0,9 milhão no 2T17 enquanto no acumulado do ano essa despesa totalizou R\$3,2 milhões. É importante destacar que a "Provisão de Bônus" já está retratada na linha de despesas com pessoal.

Despesas Totais com Pessoal	2T17	2T16	var %	6M17	6M16	var %
Despesas com Pessoal	(4.548)	(4.047)	12%	(10.985)	(9.049)	21%
Honorários da Administração	(1.739)	(2.418)	-28%	(2.861)	(5.176)	-45%
<b>Despesas Totais com Pessoal</b>	<b>(6.287)</b>	<b>(6.465)</b>	<b>-3%</b>	<b>(13.846)</b>	<b>(14.225)</b>	<b>-3%</b>
-> <i>Provisão de Bônus</i>	(879)	(1.149)	-23%	(3.180)	(2.298)	38%

## Evolução do G&amp;A (R\$ mil)



## INDICADORES FINANCEIROS

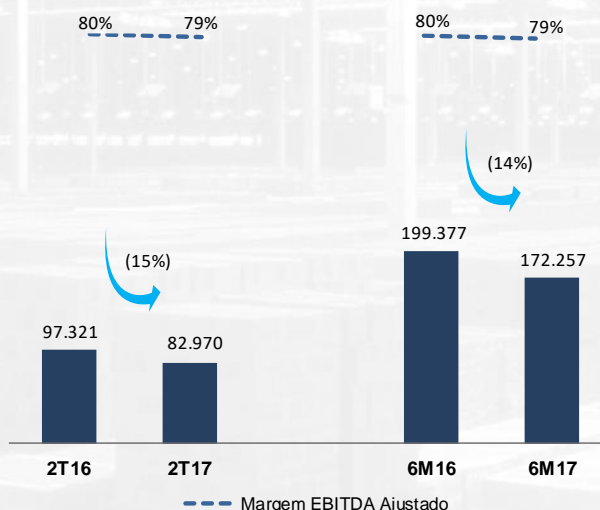
## EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado, excluídos resultados não caixa, como o plano de opções - ILP, além das despesas advocatícias não recorrentes, alcançou R\$83,0 milhões no 2T17, redução de 15% em comparação com o 2T16. Essa redução é explicada, principalmente, pela perda de receita de aluguel resultante das vendas de ativos ocorridas nos últimos 12 meses.

Apesar da redução nominal do EBITDA ajustado, a margem foi de 79%, uma das mais altas do setor, e em linha com a registrada no 2T16, demonstrando uma maior eficiência operacional da Companhia.

É importante destacar que a partir de 2017 não será 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	2T17	2T16	var %	6M17	6M16	var %
(29)	Lucro/ Prejuízo do Período Antes de PNC	(8.790)	(26.286)	-67%	173.979	81.362	114%
(30)	(-) Participações dos não controladores	-	(711)	n/a	-	(1.733)	n/a
(28)	(+) Impostos Diferidos	(1.400)	16.503	-108%	(64.942)	4.062	-1699%
(27)	(+) Provisão para IR e CSLL	(3.262)	(412)	692%	7.814	25.858	-70%
(25)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	-	55.937	n/a	-	79.387	n/a
(24)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	(65.423)	(5.348)	1123%
(23)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	(28)	(16.510)	-100%	(18.269)	(15.542)	18%
(20)	(+) Resultado Financeiro	88.633	67.106	32%	96.938	25.346	282%
(18)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	2.283	472	384%	4.566	835	447%
(16)	(+) Provisão de Bônus *	-	1.149	n/a	-	2.298	n/a
(15)	(+) PIS/Cofins sobre Venda de Ativos (Galpão SBC)	-	-	n/a	2.292	-	n/a
(15)	(+) ITBI na Incorporação One Properties	-	-	n/a	29.662	-	n/a
(15)	(+) PIS/Cofins sobre Ganhos Não-caixa na Recompra do Bônus Perpétuo	-	-	n/a	-	2.675	n/a
(14)	(+) Depreciação	150	73	105%	257	178	44%
(14)	(+) Honorários de Advogados (Não-Recorrentes)	5.383	-	n/a	5.383	-	n/a
(34)	<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>82.970</b>	<b>97.321</b>	<b>-15%</b>	<b>172.257</b>	<b>199.377</b>	<b>-14%</b>
(35)	<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>79%</b>	<b>80%</b>	<b>-1 p.p.</b>	<b>79%</b>	<b>80%</b>	<b>-2 p.p.</b>

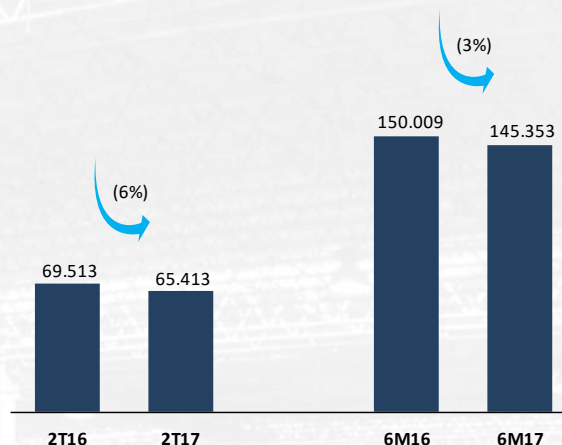
\*A partir de 2017 não será feito o ajuste da Provisão de Bônus no cálculo do EBITDA Ajustado

## 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 ajustado do 2T17 totalizou R\$65,4 milhões, correspondendo a uma redução de 6% em relação ao 2T16. Se comparado ao primeiro trimestre desse ano, a economia financeira atingiu 18%, já refletindo parte dos benefícios relacionados às reduções recentes da taxa básica de juro (SELIC).

## Resultado Financeiro Ajustado (R\$ mil)



Resultado Financeiro	2T17	2T16	var %	6M17	6M16	var %
<b>Receitas Financeiras</b>	<b>18.461</b>	<b>100.647</b>	<b>-82%</b>	<b>131.293</b>	<b>267.598</b>	<b>-51%</b>
Aplicações Financeiras	27.495	35.013	-21%	60.176	74.003	-19%
Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	2.510	-	n/a	8.670	4.783	81%
Varição Cambial	(16.906)	65.390	-126%	-	130.725	n/a
Outros	310	244	27%	621	554	12%
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 dos Créditos Fiscais	5.052	-	n/a	12.323	-	n/a
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>(107.093)</b>	<b>(167.753)</b>	<b>-36%</b>	<b>(228.230)</b>	<b>(292.943)</b>	<b>-22%</b>
Juros e Encargos Sobre Empréstimos	(98.259)	(104.737)	-6%	(218.353)	(224.519)	-3%
Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	247	-	n/a	(688)	(3.588)	-81%
Varição Cambial	(9.070)	-	n/a	(9.070)	-	n/a
Outros	(11)	(34)	-67%	(119)	(48)	149%
Encargos na Recompra do Bônus Perpétuo	-	-	n/a	-	(1.806)	n/a
Resultado Líquido da Repactuação das Dívidas	-	(62.982)	n/a	-	(62.982)	n/a
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(88.633)</b>	<b>(67.106)</b>	<b>32%</b>	<b>(96.938)</b>	<b>(25.346)</b>	<b>282%</b>
(-) Ganhos Não-caixa na Varição Cambial	16.906	(65.390)	-126%	-	(130.725)	n/a
(+) Perdas Não-caixa na Varição Cambial	9.070	-	n/a	9.070	-	n/a
(-) Ganhos Não-caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	(2.510)	-	n/a	(8.670)	(4.783)	81%
(+) Perdas Não-caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	(247)	-	n/a	688	3.588	-81%
(-) Atualização Monetária na Venda do Galpão SBC	-	-	n/a	(49.503)	-	n/a
(-) Ganhos Não-caixa na Recompra do Bônus Perpétuo	-	-	n/a	-	(55.726)	n/a
(+) Resultado Líquido da Repactuação das Dívidas	-	62.982	n/a	-	62.982	n/a
<b>Resultado Financeiro Ajustado</b>	<b>(65.413)</b>	<b>(69.513)</b>	<b>-6%</b>	<b>(145.353)</b>	<b>(150.009)</b>	<b>-3%</b>

## INDICADORES FINANCEIROS

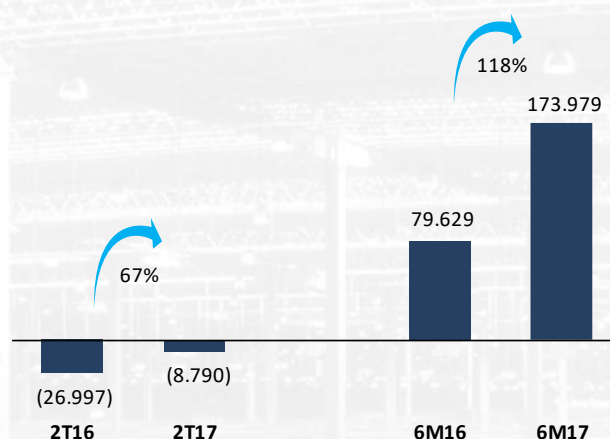
### Outras Receitas / (Despesas) Operacionais

A rubrica de “Outras Receitas / Despesas” registrou no trimestre uma receita de R\$28 mil. Esse resultado advém dos créditos relacionados ao programa “Nota Fiscal Paulista”.

### Lucro Líquido

Como já descrito no relatório, a BR Properties registrou um prejuízo líquido de R\$8,8 milhões no 2T17. Esse resultado foi impactado principalmente pelo efeito não caixa da desvalorização cambial sobre o bônus perpétuo denominado em dólares, no montante de R\$26,0 milhões. No acumulado do ano, a Companhia apresentou lucro líquido de R\$174,0 milhões, representando um aumento de 118% em relação ao mesmo período do ano anterior.

### Evolução do Lucro Líquido (R\$ mil)

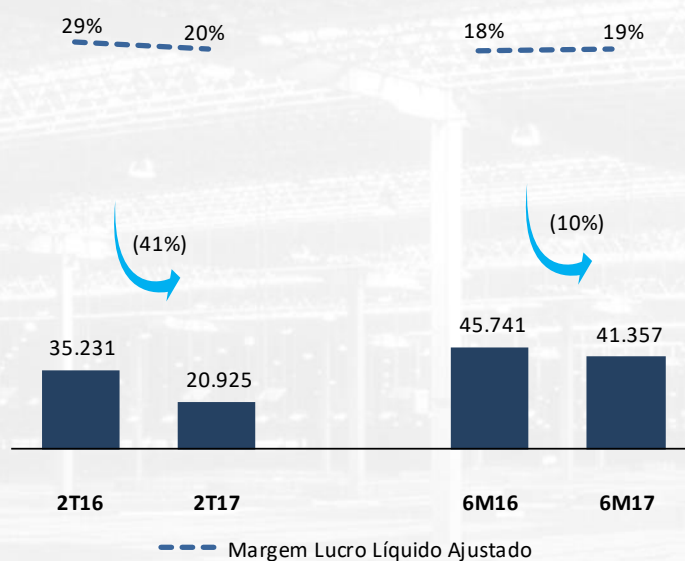


## INDICADORES FINANCEIROS

## Lucro Líquido Ajustado (FFO)

No 2T17 o Lucro Líquido Ajustado (FFO) totalizou R\$20,9 milhões com margem FFO de 20%, 2 pontos percentuais acima da margem registrada no trimestre anterior.

## Lucro Líquido Ajustado (R\$ mil)



Conta	Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	2T17	2T16	var %	6M17	6M16	var %
(31)	<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>(8.790)</b>	<b>(26.997)</b>	<b>-67%</b>	<b>173.979</b>	<b>79.629</b>	<b>118%</b>
(28)	(+) Impostos Diferidos	(1.400)	16.503	-108%	(64.942)	4.062	-1699%
(27)	(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	-	-	n/a	22.267	15.348	45%
(25)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	-	55.937	n/a	-	79.387	n/a
(24)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	(65.423)	(5.348)	1123%
(23)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Não-Recorrentes)	(28)	(8.276)	-100%	(18.269)	(6.184)	195%
(20)	(+) Variação Cambial Passiva Não-Caixa	9.070	-	n/a	9.070	-	n/a
(20)	(-) Variação Cambial Ativa Não-Caixa	16.906	(65.390)	-126%	-	(130.725)	n/a
(20)	(+) Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	(2.757)	-	n/a	(7.982)	(1.194)	568%
(20)	(-) Atualização Monetária na Venda do Galpão SBC	-	-	n/a	(49.503)	-	n/a
(20)	(-) Ganhos Não-caixa na Recompra do Bônus Perpétuo	-	-	n/a	-	(55.726)	n/a
(20)	(+) Resultado Líquido da Repactuação das Dívidas	-	62.982	n/a	-	62.982	n/a
(18)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	2.283	472	384%	4.566	835	447%
(15)	(+) PIS/Cofins sobre Venda de Ativos (Galpão SBC)	-	-	n/a	2.292	-	n/a
(15)	(+) ITBI na Incorporação One Properties	-	-	n/a	29.662	-	n/a
(15)	(+) PIS/Cofins sobre Ganhos Não-caixa na Recompra do Bônus Perpétuo	-	-	n/a	-	2.675	n/a
(14)	(+) Honorários de Advogados (Não-Recorrentes)	5.383	-	n/a	5.383	-	n/a
(14)	(+) Depreciação	257	-	n/a	257	-	n/a
(36)	<b>Lucro Líquido Ajustado (FFO)</b>	<b>20.925</b>	<b>35.231</b>	<b>-41%</b>	<b>41.357</b>	<b>45.741</b>	<b>-10%</b>
(37)	<b>Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)</b>	<b>20%</b>	<b>29%</b>	<b>-9 p.p.</b>	<b>19%</b>	<b>18%</b>	<b>1 p.p.</b>

## INDICADORES FINANCEIROS

## Endividamento e Disponibilidades

Endividamento	2T17	1T17	var %
<b>Empréstimos e Financiamentos de Curto Prazo</b>	<b>618.738</b>	<b>647.635</b>	<b>-4%</b>
Empréstimos e Financiamentos	518.163	549.884	-6%
Bônus Perpétuos	62.950	60.290	4%
Derivativos	-	-	n/a
Obrigações por Aquisição de Imóvel	37.624	37.461	0%
<b>Empréstimos e Financiamentos de Longo Prazo</b>	<b>3.112.366</b>	<b>3.121.140</b>	<b>0%</b>
Empréstimos e Financiamentos	2.145.237	2.184.533	-2%
Bônus Perpétuos	562.368	538.624	4%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	404.762	397.983	2%
<b>Dívida Bruta</b>	<b>3.731.104</b>	<b>3.768.775</b>	<b>-1%</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	998.930	1.196.444	-17%
<b>Dívida Líquida</b>	<b>2.732.174</b>	<b>2.572.330</b>	<b>6%</b>
Valor do Portfólio Imobiliário	7.095.925	7.041.845	1%
Dívida Bruta / Valor Portfólio (Loan to Value)	53%	54%	-1 p.p.
Dívida Líquida / Valor Portfólio (Loan to Value)	39%	37%	2 p.p.
Dívida Bruta / Valor Portfólio (Loan to Value) - Ex Bônus Perpétuo	44%	45%	-1 p.p.
Dívida Líquida / Valor Portfólio (Loan to Value) - Ex Bônus Perpétuo	30%	28%	2 p.p.
Dívida Líquida/ EBITDA	8,1x	7,3x	11%
Dívida Líquida/ EBITDA - Ex Bônus Perpétuo	6,2x	5,6x	11%
EBITDA Ajustado / Despesa Financeira Líquida*	1,3x	1,4x	-3%
Duration (anos) **	8,3	8,4	-2%
Duration (anos) - Ex Bônus Perpétuo	4,1	4,4	-6%
Dívida Quirografária / Dívida Total	30%	29%	1 p.p.

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

\*\* Considerando Bônus Perpétuo Vencendo em 2050

## Endividamento e Disponibilidades – Pró Forma

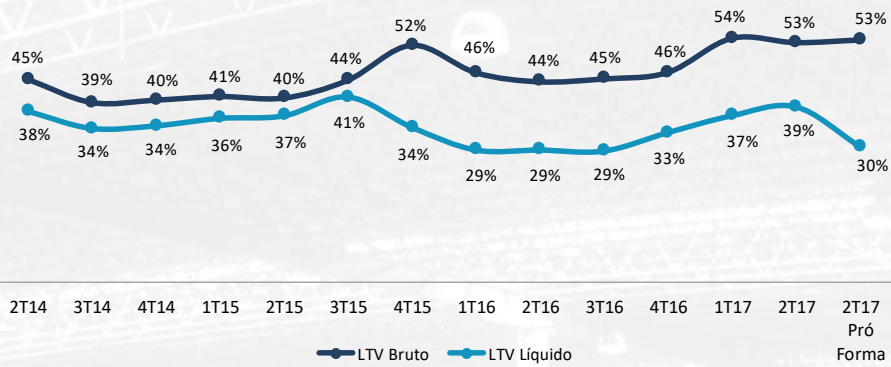
Endividamento	Pró Forma
Aumento de Caixa (Follow-on)	952.935
Aquisição Complexo Centenário Plaza	439.622
Aquisição Galpão Imbuia*	25.419
Debêntures - 7ª Emissão	275.000
Dívida Bruta	4.006.104
Dívida Líquida	2.244.280
Valor do Portfólio Imobiliário	7.535.548
Dívida Bruta / Valor Portfólio (Loan to Value)	53%
Dívida Líquida / Valor Portfólio (Loan to Value)	30%
Dívida Bruta / Valor Portfólio (Loan to Value) - Ex Bônus Perpétuo	45%
Dívida Líquida / Valor Portfólio (Loan to Value) - Ex Bônus Perpétuo	21%
EBITDA Ajustado (LTM) **	354.677
Dívida Líquida/ EBITDA	6,3x
Dívida Líquida/ EBITDA - Ex Bônus Perpétuo	4,6x
EBITDA Ajustado / Despesa Financeira Líquida **	1,4x

\* R\$24.000 já foram desembolsados no 2T17

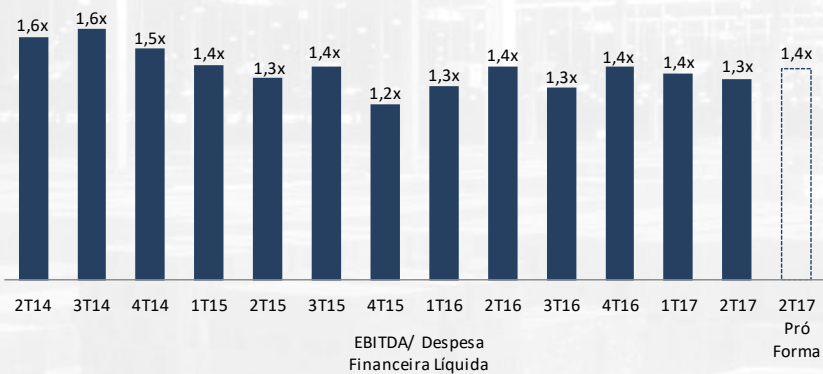
\*\* Assumindo o EBITDA do Centenário Plaza e Galpão Imbuia (Vacância de 50%)

## INDICADORES FINANCEIROS

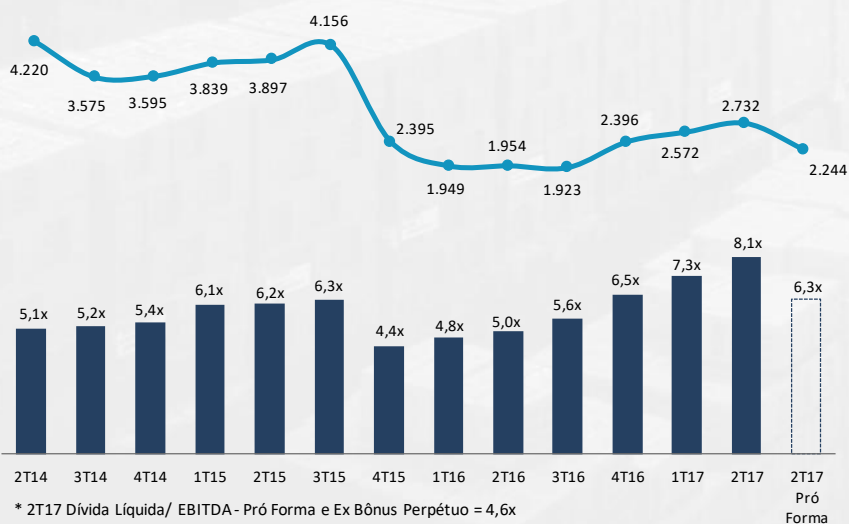
## LTV Bruto (Dívida Bruta/Valor do Portfólio) e LTV Líquido (Dívida Líquida/Valor do Portfólio)



## Cobertura de Juros

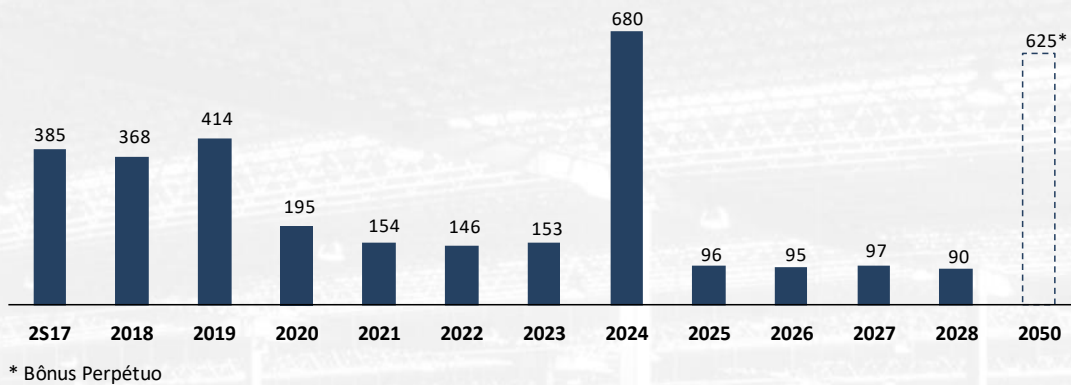


## Dívida Líquida / EBITDA Ajustado x Dívida Líquida

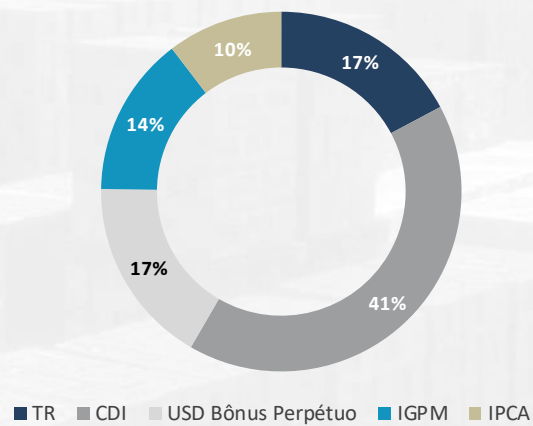


## INDICADORES FINANCEIROS

## 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 2T17	Saldo 1T17
Icomap	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	8,84%	120 meses	16/04/17	-	265
BP Itapevi	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	20.994	20.992
Piraporinha	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	8.075	8.072
Jundiaí	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	32.057	32.053
Alphaville	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	14.131	14.129
Panamérica Park	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	25/05/17	-	29.376
Plaza Centenário	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	25/05/17	-	1.305
Henrique Schaumann	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	27.965	27.962
Bolsa RJ	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	7.365	7.364
Galpão Ind. Araucária	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	6.612	6.611
Glória	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/07/17	10.986	11.695
Joaquim Floriano	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	8.943	8.942
Paulista Park	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	2.100	2.100
Paulista Plaza	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	8.096	8.095
Isabela	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	2.315	2.315
Olympic	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	4.265	4.264
Midas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	2.917	2.916
Network	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	687	687
Number One	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	1.901	1.901
Celebration	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	17.216	17.214
Athenas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	13.229	13.231
Ed. Comercial Indaiatuba	CCI	Brazilian Securities	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	6.993	7.769
Jandira I & II	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	CDI	1,28%	120 meses	17/08/17	7.584	9.247
Ed. Vargas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	7.996	7.995
São Pedro	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	9.854	9.853
Souza Aranha	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	155 meses	17/06/24	3.393	3.392
Cond. Ind. São José dos Campos	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	18.728	18.726
Cond. Ind. Itapevi	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	08/06/24	10.085	10.097
Galpão Ind. Sorocaba	CCI	CIBRASEC	TR	10,15%	156 meses	04/09/21	4.937	5.159
TNU	CCI	Brazilian Securities	TR	9,40%	144 meses	07/07/22	43.418	44.855
Alexandre Dumas	CCI	CIBRASEC	TR	9,60%	120 meses	05/03/20	6.651	7.164
Ouvidor 107	CCI	CIBRASEC	TR	9,60%	120 meses	12/05/20	8.688	9.292
Ed. Jacarandá	CCI	RB Capital	TR	11,50%	120 meses	16/12/20	57.692	61.057
Manchete	CCI	RB Capital	TR	11,50%	120 meses	16/12/20	99.617	105.429
BR Properties (holding) *	Bônus Perpétuo	Mercado de Capitais	USD	9,00%	Perpétuo	Pré-pagável (Trimestral)	625.318	598.914
BRPR 40	CCI	RB Capital	IPCA	10,82%	125 meses	06/05/25	46.908	45.409
BRPR 45	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	7,60%	146 meses	10/10/17	10.022	10.088
BRPR 55	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	10,30%	183 meses	03/11/20	15.726	15.757
BRPR 56	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	9,50%	183 meses	07/03/21	102.668	102.967
Ed. Paulista	CDC	Santander	TR	11,50%	144 meses	28/06/24	106.065	106.655
BR Properties (holding)	Debêntures - 1ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,08%	60 meses	15/07/17	194.822	189.489
BR Properties (holding)	Debêntures - 1ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	5,85%	84 meses	15/07/19	337.806	331.682
CD Anhanguera	CDC	Santander	TR	11,50%	144 meses	20/12/24	37.294	37.456
BR Properties (holding)	Debêntures - 5ª Emissão	Banco do Brasil	CDI	117,00%	60 Meses	11/11/19	361.548	376.081
Vargas II	CCB	Itaú BBA	TR	11,25%	144 meses	13/05/27	26.373	28.308
Complexo JK - Bloco B <sup>1</sup>	CCI	RB Capital	CDI	1,45%	144 meses	31/08/28	145.511	147.175
Complexo JK - Bloco B <sup>2</sup>	CCI	RB Capital	CDI	1,45%	144 meses	31/08/28	145.511	147.175
Chucri Zaidan	CCI	RB Capital	CDI	1,65%	144 meses	23/12/28	117.782	120.314
BR Properties (holding)	Debêntures - 6ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	107,00%	90 meses	12/04/24	552.935	569.124
<b>Total</b>							<b>3.301.776</b>	<b>3.348.117</b>

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

Empréstimos	Modalidade	Instituição	Índice	Cupom	Prazo	Vencimento	Saldo 2T17	Saldo 1T17
Passeio Corporate	Obrigação por Aquisição	Opportunity FII	IGPM	7,00%	144 meses	15/12/28	404.762	397.983

## INDICADORES OPERACIONAIS

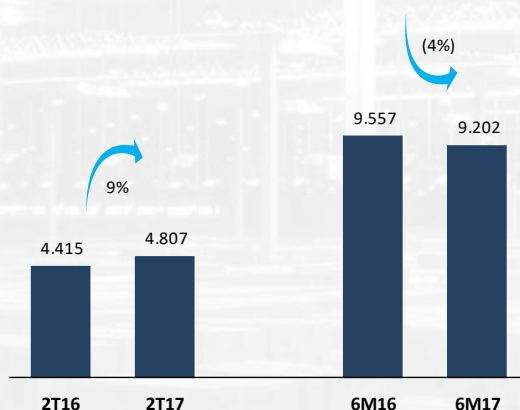
### Administração de Propriedades

Parte fundamental da estratégia da Companhia, a administração proativa dos imóveis do portfólio é feita através da BRPR A Administradora de Ativos Imobiliários Ltda., subsidiária integral da BR Properties focada na valorização dos ativos, na redução de custos de operação e na exploração de rendas acessórias, tais como receitas de estacionamento e prestação de serviços aos locatários.

### Receitas BRPR A

A BRPR A fechou o trimestre com uma receita de R\$4,8 milhões ou 4% da receita bruta consolidada obtida pela BR Properties.

#### Evolução da Receita BRPR A (R\$ mil)



### Propriedades Administradas

A BRPR A administra atualmente 26 propriedades comerciais, sendo 26 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
Passoio Corporate	4	81.423	Rio de Janeiro
<b>TOTAL</b>	<b>26</b>	<b>430.374</b>	

## INDICADORES OPERACIONAIS

### Locações

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

### Índices de Reajuste de Aluguéis



### Aluguel / m<sup>2</sup> / Mês – Mesmas Propriedades

O valor do aluguel médio / m<sup>2</sup> / mês das mesmas propriedades no 2T17 apresentou uma redução nominal de 5,1% em relação ao 2T16. Se comparado com o trimestre anterior, o valor do aluguel médio apresentou um aumento nominal de 0,8%.

Aluguel / m <sup>2</sup> / Mês - Mesmas Propriedades *	1T14	2T14	3T14	4T14	1T15	2T15	3T15	4T15	1T16	2T16	3T16	4T16	1T17	2T17	2T17 x 1T17
Escritório	5,6%	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%	0,8%
Industrial	3,8%	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
Varejo	5,9%	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
<b>Total</b>	<b>5,1%</b>	<b>6,2%</b>	<b>4,3%</b>	<b>3,9%</b>	<b>3,4%</b>	<b>3,6%</b>	<b>2,4%</b>	<b>0,1%</b>	<b>1,7%</b>	<b>3,9%</b>	<b>0,0%</b>	<b>-4,0%</b>	<b>-5,5%</b>	<b>-5,1%</b>	<b>0,8%</b>
IPCA	6,2%	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%	0,2%
IGP-M	7,3%	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%	-2,7%
<b>Média Ponderada: IPCA<sup>1</sup> x IGP-M (~ 4% x 96%)</b>	<b>7,0%</b>	<b>6,3%</b>	<b>4,3%</b>	<b>4,4%</b>	<b>4,4%</b>	<b>6,4%</b>	<b>8,7%</b>	<b>10,6%</b>	<b>11,4%</b>	<b>11,9%</b>	<b>10,6%</b>	<b>7,1%</b>	<b>4,8%</b>	<b>-0,6%</b>	<b>-2,6%</b>

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

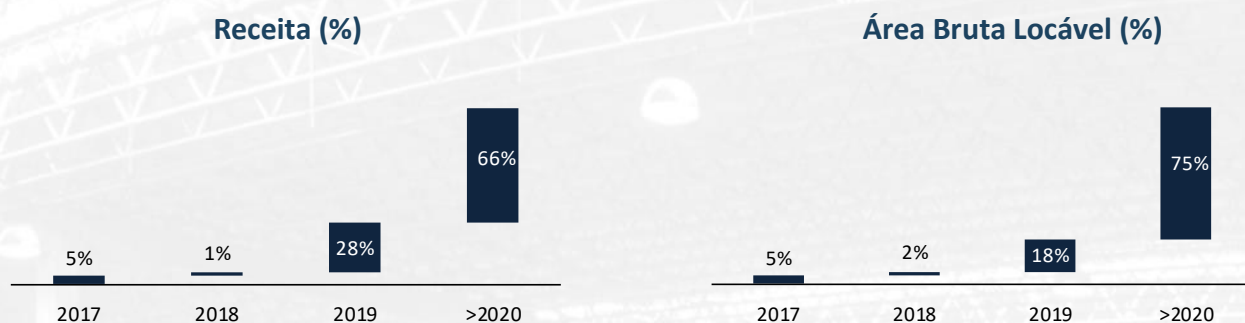
\* Considera somente o aluguel médio das áreas locadas de cada propriedade

\* Em termos nominais

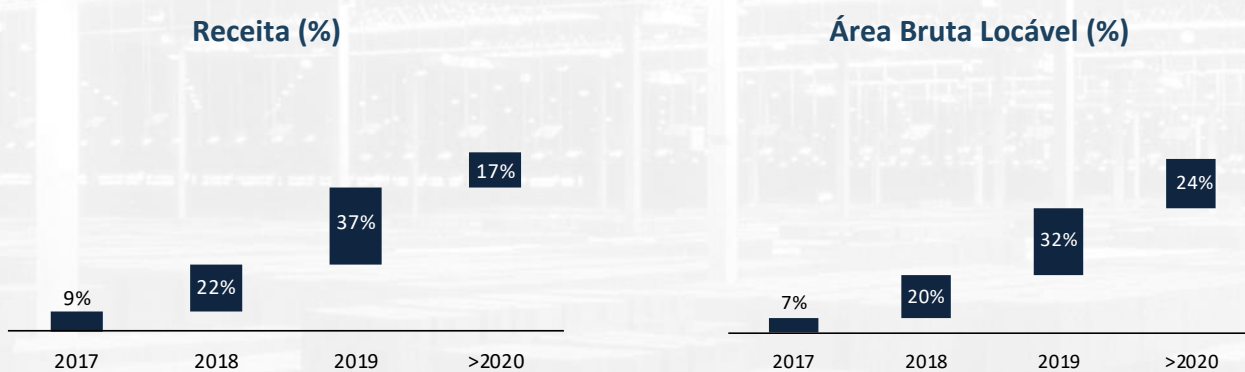
<sup>1</sup> IPCA e Outros

## INDICADORES OPERACIONAIS

## Cronograma de Vencimento dos Contratos de Locação



## Cronograma de Revisão do 3º Ano dos Contratos de Locação



## Prazo Médio dos Contratos Existentes

Contratos Existentes	Prazo Médio Atual
Todos Contratos	5,0 anos
Contratos <i>Built-to-Suit</i>	3,5 anos

## INDICADORES OPERACIONAIS

### Vacância do Portfólio

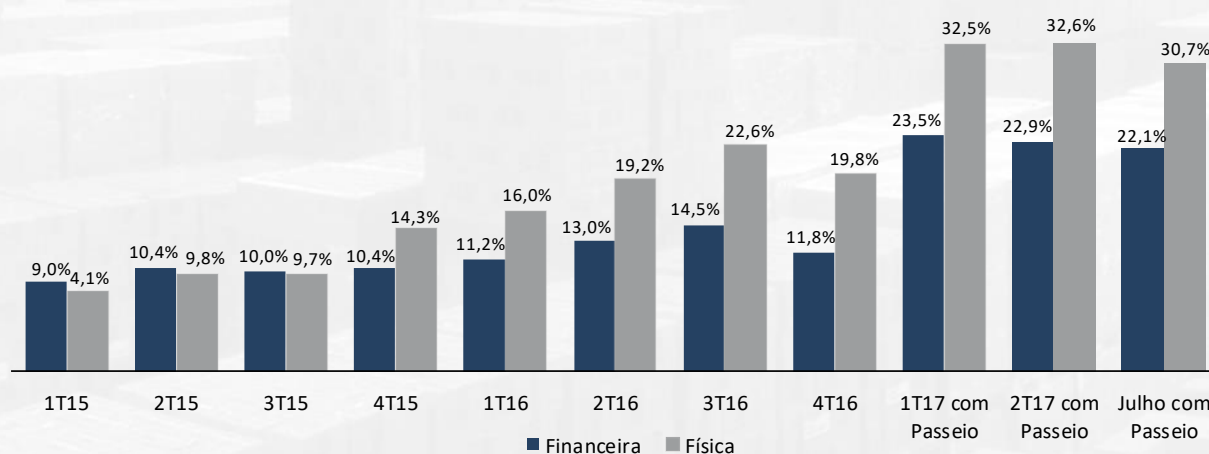
A vacância física é mensurada utilizando o total de área vaga do portfólio, dividido pela ABL total do portfólio. Embora a métrica seja relevante para a companhia, ela não reflete fielmente a perda de receita gerada pela vacância, pois não considera o valor de aluguel que poderia ser cobrado em tais áreas. A vacância financeira é utilizada justamente para sanar tal distorção. Multiplicando-se o valor de aluguel por m<sup>2</sup> 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.

O portfólio consolidado da Companhia fechou o trimestre com taxas de vacância financeira e física consolidadas de 22,9% e 32,6%, respectivamente.

Ao longo do trimestre, a Companhia locou 10.170 m<sup>2</sup> de ABL no portfólio, contra devoluções, já previstas e anunciadas, que somaram 10.619 m<sup>2</sup> de ABL. Com essas movimentações a taxa de vacância física permaneceu relativamente estável em relação ao trimestre passado, ao passo que foi observada uma redução de 0,6 ponto percentual na vacância financeira. Essa melhora ocorreu uma vez que as novas áreas locadas apresentam, em média, um aluguel mais alto do que o das áreas devolvidas.

Considerando as novas locações concluídas no mês de julho, totalizando 10.056 m<sup>2</sup> de ABL, as taxas atuais de vacância financeira e física consolidadas são reduzidas para 22,1% e 30,7%, respectivamente.

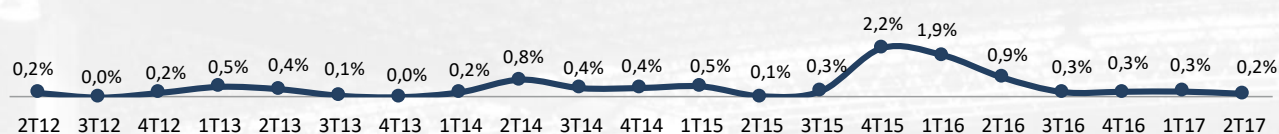
### Evolução da Vacância



## 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 2T17 a inadimplência foi de 0,2%.



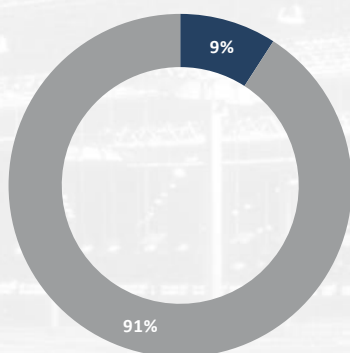
## PORTFÓLIO

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
Henrique Schumann	Escritório	São Paulo	SP	14/11/07	1	14.125
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
<b>Sub-total Escritório</b>					<b>39</b>	<b>580.937</b>
Galpão Imbuia*	Industrial	Jarinu	SP	17/07/17	1	22.986
<b>Sub-total Industrial</b>					<b>1</b>	<b>22.986</b>
Varejo Passeio Corporate	Varejo	Rio de Janeiro	RJ	15/12/16	1	6.099
<b>Sub-total Varejo</b>					<b>1</b>	<b>6.099</b>
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
<b>Sub-total Terrenos</b>					<b>5</b>	<b>74.294</b>
<b>Total</b>					<b>46</b>	<b>684.317</b>

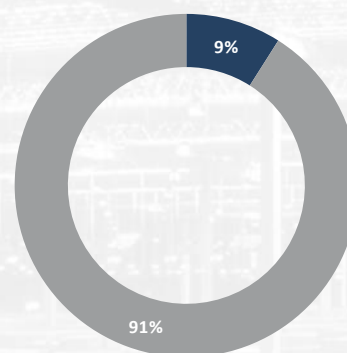
\* Propriedades adquiridas no mês de julho

## PORTFÓLIO BUILT-TO-SUIT (BTS)

Propriedade	Cidade	Região (CBRE)	ABL Próprio (m <sup>2</sup> )
Águas Claras	Nova Lima	n/a	8.932
Barra Funda	São Paulo	Outros	11.384
Barra da Tijuca	Rio de Janeiro	Barra da Tijuca	23.210
Porto Alegre	Porto Alegre	n/a	4.421
<b>Total</b>			<b>47.947</b>

Composição dos Contratos de Locação  
(% Receita)

■ Contratos BTS ■ Contratos Típicos

Composição dos Contratos de Locação  
(% ABL)

■ Contratos BTS ■ Contratos Típicos

## PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

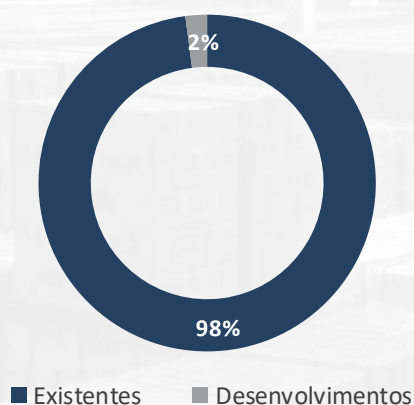
A BR Properties não realizou nenhum investimento em seus projetos de desenvolvimento no 2T17.

Projetos	Segmento	Tipo	Cidade / Estado	ABL Próprio (m <sup>2</sup> )	CAPEX Total Estimado (R\$ mm)	Investimento Realizado (%)	Entrega Prevista
CES II	Escritório AAA	Terreno	Rio de Janeiro / RJ	10.000	n/a	0%	n/a
Bayview	Escritório AAA	Terreno	Rio de Janeiro / RJ	21.989	n/a	0%	n/a
Panamérica Green Park II	Escritório	Terreno	São Paulo / SP	4.659	n/a	0%	n/a
Panamérica Green Park III	Escritório	Terreno	São Paulo / SP	4.659	n/a	0%	n/a
Galpão Pirituba	Industrial	Terreno	São Paulo / SP	32.987	n/a	0%	n/a

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

Cronograma de Capex	2014	2015	2016	1T17	2T17	2017 E
Panamérica Green Park I	7.809	-	-	-	-	-
Ed. Vargas	14.670	1.665	-	-	-	-
Complexo JK - Torre B	63.447	18.225	1.775	-	-	-
Souza Aranha II	742	13.572	6.430	-	-	-
<b>Total</b>	<b>86.669</b>	<b>33.462</b>	<b>8.205</b>	-	-	-

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

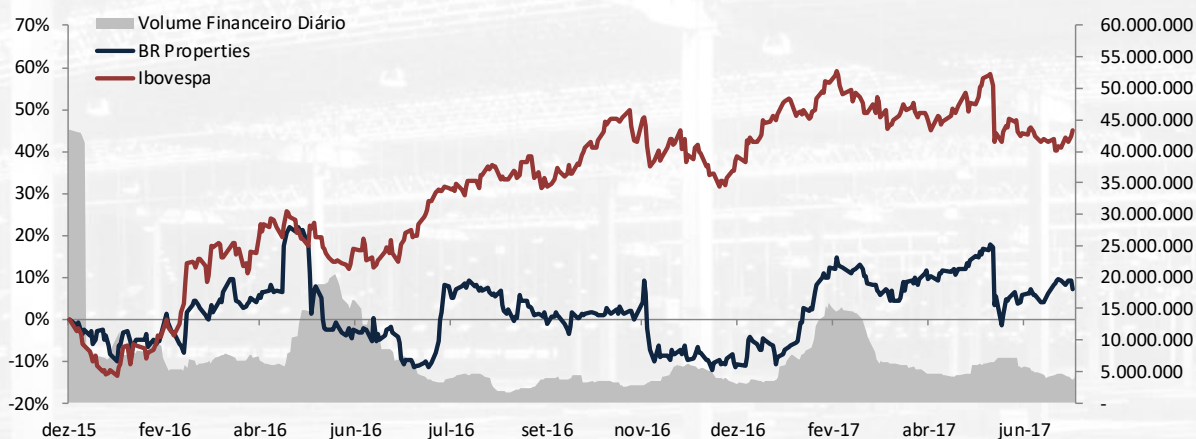


## MERCADO DE CAPITAIS

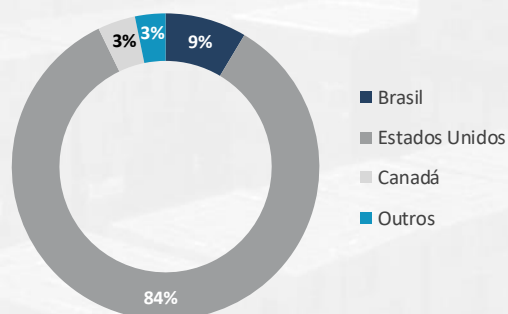
A BR Properties tem suas ações ordinárias negociadas no Novo Mercado da BM&F Bovespa, sob o código BRPR3.

Performance da Ação (BRPR3)	2T17	2T16	var %	6M17	6M16	var %
Número total de ações	298.228.434	298.228.434	0%	298.228.434	298.228.434	0%
Free Float (%)	30%	30%	0%	30%	30%	0%
Preço da ação (média do período)	9,18	8,70	6%	8,92	8,49	5%
Preço da ação (final do período)	9,01	7,50	20%	9,01	7,50	20%
Market Cap final do período (R\$ milhões)	2.687	2.237	20%	2.687	2.237	20%
Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)	5,15	11,39	-55%	6,96	9,13	-24%
Volume de ações médio diário	560.007	1.289.900	-57%	787.498	1.062.630	-26%
Número de negociações médio diário	1.884	1.905	-1%	2.122	1.712	24%

### Desempenho BRPR3 – 6M17



### Distribuição da Base Acionária



### Índices

Índices	Peso BRPR
IBrX	0,09%
IBrA	0,09%
SMLL	0,85%
IMOB	4,00%
IGCX	0,14%
IGCT	0,11%
IGC-NM	0,21%
ITAG	0,12%
IDIV	0,51%

## DRE

Conta	DRE	2T17	2T16	var %	6M17	6M16	var %
(1)	<b>Receita Bruta</b>	<b>116.553</b>	<b>130.482</b>	<b>-11%</b>	<b>242.217</b>	<b>266.843</b>	<b>-9%</b>
(2)	<b>Receita de Locação</b>	<b>111.746</b>	<b>126.067</b>	<b>-11%</b>	<b>233.015</b>	<b>257.286</b>	<b>-9%</b>
(3)	Escritórios	111.746	119.301	-6%	231.615	243.618	-5%
(4)	Industrial	-	6.766	n/a	1.400	13.667	-90%
(5)	Varejo	-	-	n/a	-	-	n/a
(6)	Receita de Serviços	4.807	4.415	9%	9.202	9.557	-4%
(7)	<b>Deduções da Receita Bruta</b>	<b>(11.876)</b>	<b>(9.581)</b>	<b>24%</b>	<b>(23.509)</b>	<b>(18.980)</b>	<b>24%</b>
(8)	Impostos (PIS/Cofins e ISS)	(7.514)	(8.730)	-14%	(17.335)	(17.646)	-2%
(9)	Abatimentos	(4.361)	(852)	412%	(6.174)	(1.335)	363%
(10)	<b>Receita Líquida</b>	<b>104.678</b>	<b>120.900</b>	<b>-13%</b>	<b>218.708</b>	<b>247.863</b>	<b>-12%</b>
(11)	Custo de Bens	-	-	n/a	-	-	n/a
(12)	<b>Lucro Bruto</b>	<b>104.678</b>	<b>120.900</b>	<b>-13%</b>	<b>218.708</b>	<b>247.863</b>	<b>-12%</b>
(13)	<b>Despesas Gerais e Administrativas</b>	<b>(29.524)</b>	<b>(24.563)</b>	<b>20%</b>	<b>(88.611)</b>	<b>(52.739)</b>	<b>68%</b>
(14)	Despesas Operacionais	(11.216)	(6.220)	80%	(20.544)	(13.983)	47%
(15)	Impostos e Tributos	997	(2.664)	-137%	(30.098)	(8.155)	269%
(16)	Despesas com Pessoal	(4.548)	(4.047)	12%	(10.985)	(9.049)	21%
(17)	Honorários da Administração	(1.739)	(2.418)	-28%	(2.861)	(5.176)	-45%
(18)	Provisão de ILP / Stock Option	(2.283)	(472)	384%	(4.566)	(835)	447%
(19)	Despesas de Vacância	(10.735)	(8.743)	23%	(19.556)	(15.541)	26%
(20)	<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(88.633)</b>	<b>(67.106)</b>	<b>32%</b>	<b>(96.938)</b>	<b>(25.346)</b>	<b>282%</b>
(21)	Receitas Financeiras	18.461	100.647	-82%	131.293	267.598	-51%
(22)	Despesas Financeiras	(107.093)	(167.753)	-36%	(228.230)	(292.943)	-22%
(23)	Outras Receitas/Despesas Operacionais	28	16.510	-100%	18.269	15.542	18%
(24)	Ganho/(Perda) na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	65.423	5.348	1123%
(25)	Ganho/(Perda) com Valor Justo de Propriedade para Invest.	-	(55.937)	n/a	-	(79.387)	n/a
(26)	<b>Resultado antes de Tributação</b>	<b>(13.451)</b>	<b>(10.195)</b>	<b>32%</b>	<b>116.851</b>	<b>111.282</b>	<b>5%</b>
(27)	Provisão para IR e CSLL	3.262	412	692%	(7.814)	(25.858)	-70%
(28)	Impostos Diferidos	1.400	(16.503)	-108%	64.942	(4.062)	-1699%
(29)	<b>Lucro/ Prejuízo do Período Antes de PNC</b>	<b>(8.790)</b>	<b>(26.286)</b>	<b>-67%</b>	<b>173.979</b>	<b>81.362</b>	<b>114%</b>
(30)	Participação de Não Controladores	-	(711)	n/a	-	(1.733)	n/a
(31)	<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>(8.790)</b>	<b>(26.997)</b>	<b>-67%</b>	<b>173.979</b>	<b>79.629</b>	<b>118%</b>

Conta	Composição do EBITDA Ajustado	2T17	2T16	var %	6M17	6M16	var %
(29)	<b>Lucro/ Prejuízo do Período Antes de PNC</b>	<b>(8.790)</b>	<b>(26.286)</b>	<b>-67%</b>	<b>173.979</b>	<b>81.362</b>	<b>114%</b>
(30)	(-) Participações dos não controladores	-	(711)	n/a	-	(1.733)	n/a
(28)	(+) Impostos Diferidos	(1.400)	16.503	-108%	(64.942)	4.062	-1699%
(27)	(+) Provisão para IR e CSLL	(3.262)	(412)	692%	7.814	25.858	-70%
(25)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	-	55.937	n/a	-	79.387	n/a
(24)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	(65.423)	(5.348)	1123%
(23)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	(28)	(16.510)	-100%	(18.269)	(15.542)	18%
(20)	(+) Resultado Financeiro	88.633	67.106	32%	96.938	25.346	282%
(18)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	2.283	472	384%	4.566	835	447%
(16)	(+) Provisão de Bônus *	-	1.149	n/a	-	2.298	n/a
(15)	(+) PIS/Cofins sobre Venda de Ativos (Galpão SBC)	-	-	n/a	2.292	-	n/a
(15)	(+) ITBI na Incorporação One Properties	-	-	n/a	29.662	-	n/a
(15)	(+) PIS/Cofins sobre Ganhos Não-caixa na Recompra do Bônus Perpétuo	-	-	n/a	-	2.675	n/a
(14)	(+) Depreciação	150	73	105%	257	178	44%
(14)	(+) Honorários de Advogados (Não-Recorrentes)	5.383	-	n/a	5.383	-	n/a
(34)	<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>82.970</b>	<b>97.321</b>	<b>-15%</b>	<b>172.257</b>	<b>199.377</b>	<b>-14%</b>
(35)	<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>79%</b>	<b>80%</b>	<b>-1 p.p.</b>	<b>79%</b>	<b>80%</b>	<b>-2 p.p.</b>

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

Conta	Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	2T17	2T16	var %	6M17	6M16	var %
(31)	<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>(8.790)</b>	<b>(26.997)</b>	<b>-67%</b>	<b>173.979</b>	<b>79.629</b>	<b>118%</b>
(28)	(+) Impostos Diferidos	(1.400)	16.503	-108%	(64.942)	4.062	-1699%
(27)	(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	-	-	n/a	22.267	15.348	45%
(25)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	-	55.937	n/a	-	79.387	n/a
(24)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	(65.423)	(5.348)	1123%
(23)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Não-Recorrentes)	(28)	(8.276)	-100%	(18.269)	(6.184)	195%
(20)	(+) Variação Cambial Passiva Não-Caixa	9.070	-	n/a	9.070	-	n/a
(20)	(-) Variação Cambial Ativa Não-Caixa	16.906	(65.390)	-126%	-	(130.725)	n/a
(20)	(+) Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	(2.757)	-	n/a	(7.982)	(1.194)	568%
(20)	(-) Atualização Monetária na Venda do Galpão SBC	-	-	n/a	(49.503)	-	n/a
(20)	(-) Ganhos Não-caixa na Recompra do Bônus Perpétuo	-	-	n/a	-	(55.726)	n/a
(20)	(+) Resultado Líquido da Repactuação das Dívidas	-	62.982	n/a	-	62.982	n/a
(18)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	2.283	472	384%	4.566	835	447%
(15)	(+) PIS/Cofins sobre Venda de Ativos (Galpão SBC)	-	-	n/a	2.292	-	n/a
(15)	(+) ITBI na Incorporação One Properties	-	-	n/a	29.662	-	n/a
(15)	(+) PIS/Cofins sobre Ganhos Não-caixa na Recompra do Bônus Perpétuo	-	-	n/a	-	2.675	n/a
(14)	(+) Honorários de Advogados (Não-Recorrentes)	5.383	-	n/a	5.383	-	n/a
(14)	(+) Depreciação	257	-	n/a	257	-	n/a
(36)	<b>Lucro Líquido Ajustado (FFO)</b>	<b>20.925</b>	<b>35.231</b>	<b>-41%</b>	<b>41.357</b>	<b>45.741</b>	<b>-10%</b>
(37)	<b>Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)</b>	<b>20%</b>	<b>29%</b>	<b>-9 p.p.</b>	<b>19%</b>	<b>18%</b>	<b>1 p.p.</b>

## BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO	30/06/2017	31/03/2017	var %
<b>Ativo Circulante</b>	<b>1.221.337</b>	<b>1.346.091</b>	<b>-9%</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	998.930	1.196.444	-17%
Contas a Receber	119.060	78.728	51%
Instrumentos Derivativos	12.201	6.031	102%
Imóveis Destinados a venda	-	-	n/a
Despesas Antecipadas	7.605	7.789	-2%
Impostos Antecipados / a Compensar / a Recuperar	49.596	33.742	47%
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	-	-	n/a
Outros Valores a Receber	33.944	23.357	45%
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>7.910.791</b>	<b>7.858.761</b>	<b>1%</b>
Depósitos Judiciais	-	-	n/a
IR e CS Diferidos	8.885	8.909	0%
Tributos a Recuperar	205.622	205.622	0%
Outros Ativos Não Circulantes a Receber	34.885	37.073	-6%
Imobilizado de uso	10.632	10.471	2%
Propriedades para Investimento	7.095.925	7.041.845	1%
Intangível	554.842	554.842	0%
<b>Ativo Total</b>	<b>9.132.128</b>	<b>9.204.853</b>	<b>-1%</b>
PASSIVO	30/06/2017	31/03/2017	var %
<b>Passivo Circulante</b>	<b>645.627</b>	<b>690.153</b>	<b>-6%</b>
Empréstimos e Financiamentos	581.114	610.174	-5%
Derivativos	-	-	n/a
Contas a Pagar	7.065	10.176	-31%
Impostos e Contribuições a Recolher	2.332	2.265	3%
IR e CS Correntes	7.253	10.795	-33%
Provisão para gratificação a empregados	4.602	4.230	9%
Obrigações Trabalhistas	2.388	4.774	-50%
Dividendos a Pagar	-	6.851	n/a
Obrigações por Aquisição de Imóvel	37.624	37.461	0%
Outros débitos e valores a pagar	3.249	3.427	-5%
<b>Passivo Não Circulante</b>	<b>3.590.309</b>	<b>3.600.506</b>	<b>0%</b>
IR e CS Diferidos	454.297	455.720	0%
Empréstimos e Financiamentos	2.707.605	2.723.156	-1%
Provisão para Contingências	23.646	23.646	0%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	404.762	397.983	2%
Outros Passivos Não Circulantes	-	-	n/a
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>4.896.193</b>	<b>4.914.194</b>	<b>0%</b>
Capital Social	2.361.522	2.361.522	0%
Capital Social a Integralizar	-	-	n/a
(-) Gastos com Emissões	(48.462)	(47.288)	2%
Reservas de Capital	2.321.903	2.329.941	0%
Lucros (Prejuízo) do Exercício	173.979	182.769	-5%
Dividendos Adicionais Propostos	-	-	n/a
Reservas de Lucros	87.251	87.251	0%
Participação de Não Controladores	-	-	n/a
<b>Passivo Total</b>	<b>9.132.128</b>	<b>9.204.853</b>	<b>-1%</b>

## FLUXO DE CAIXA

<b>Fluxo de Caixa - Consolidado</b>	<b>6M17</b>	<b>6M16</b>
<b>Caixa Líquido Atividades Operacionais</b>	<b>115.444</b>	<b>142.923</b>
<b>Caixa Gerado nas Operações</b>	<b>136.232</b>	<b>260.740</b>
Resultado antes de Tributação	116.851	111.285
Depreciação e Amortização	6.180	68.963
Valor Justo das Propriedades para Investimento	(65.423)	74.040
Linearização das Receitas de Aluguel	(39.114)	(10.271)
Juros e Variações Monetárias de Empréstimos	205.106	211.195
MTM Juros do Bônus Perpétuo	688	3.588
MTM do Swap	(8.670)	(4.783)
Participação de Não Controladores	-	(1.733)
Variação Cambial Líquida	9.070	(130.725)
Perdas (ganhos) com Instrumentos Financeiros Derivativos	5.243	8.146
Rendimento de Títulos e Valores Mobiliários	(21.676)	-
Resultado Financeiro na Recompra do Bônus Perpétuo	-	(57.532)
Plano de Opção de Compra de Ações	4.566	835
Resultados apurados na venda de investimentos	(18.777)	(2.980)
Outros	(57.814)	(9.288)
<b>Variações nos Ativos e Passivos</b>	<b>(20.788)</b>	<b>(117.817)</b>
Contas a Receber de Clientes	23.472	8.635
Impostos a Recuperar	193	(40.197)
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	-	-
Imóveis disponíveis à venda	-	-
Outros ativos	(2.836)	(5.247)
Contas a Pagar	942	(352)
Obrigações por Aquisição de Imóveis	(25.000)	-
Impostos e Contribuições	(4.676)	(12.524)
Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	(6.453)	69
Outros passivos	(6.430)	(68.201)
<b>Caixa Líquido Atividades de Investimento</b>	<b>181.784</b>	<b>337.398</b>
Recebimento na Venda de Propriedades para Investimentos	-	213.433
Aquisição de Imobilizado	(433)	(467)
Baixa de Imobilizado	-	-
Aquisição de Propriedades para Investimentos	(34.963)	(13.096)
Caixa Líquido Adquirido de Investida Incorporada	-	-
Recebimento de Ganhos com Instrumentos Financeiros	(13.494)	8.497
Pagamento de Perdas com Instrumentos Financeiros	(9.575)	(8.422)
Alteração de Participações em Controladas	240.249	137.452
<b>Caixa Líquido Atividades de Financiamento</b>	<b>(295.981)</b>	<b>(726.940)</b>
Aumento de Capital Social	-	-
Ganho e Perda na Venda de Ações	-	-
Gastos com Emissões de Ações	-	-
Dividendos Pagos	(6.851)	-
Tomada de Empréstimos e Financiamentos	-	-
Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	(276.578)	(726.940)
Recompra de Ações	(11.495)	-
Custos de Transação	(1.058)	-
<b>Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes</b>	<b>1.247</b>	<b>(246.618)</b>
<b>Disponibilidades</b>		
No início do exercício	707.405	1.230.305
No final do exercício	708.652	983.687