



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

PRINCIPAIS FATOS OPERACIONAIS OCORRIDOS EM 2017

Venda de Ativos

No mês de fevereiro, a BR Properties concluiu a venda do "Galpão SBC" para a GLP (Global Logistic Properties Limited) pelo valor total de R\$240.249, conforme sentença arbitral favorável à Companhia que pôs fim a uma discussão iniciada em novembro de 2014.

Em outubro, a BR Properties concluiu a venda do "Edifício Henrique Schaumann" para Brasia Properties Investimentos Imobiliários S.A. pelo valor total de R\$84.000, em linha com o valor de avaliação do imóvel.

Aquisição de Ativos

Em 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 m² e foram adquiridos pelo valor total de R\$439.622.

Também em julho, a BR Properties concluiu a aquisição do Galpão Imbuia, localizado no município de Jarinu, com área locável de 22.986 m² e pelo preço total de R\$49.419.

No mês de setembro, a BR Properties celebrou um Compromisso de Compra e Venda (CCV) visando à aquisição do imóvel com destinação logística/industrial denominado "Galpão Araucária", localizado no município de Jarinu - SP, com ABL de 14.388 m² e pelo preço total de R\$32.006. O imóvel encontra-se em fase inicial de construção.

Cabe destacar também a entrega, no início do ano, do imóvel AAA, Edifício Passeio Corporate, adquirido ao final de 2016, com 81.423 m², localizado no Centro do Rio de Janeiro.

Gestão de Passivos

Em julho, a BR Properties captou R\$275.000 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 têm prazo de vencimento de 15 anos e custo de IPCA + 7,23% ao ano. Os recursos provenientes das debêntures foram utilizados na aquisição do Complexo Centenário Plaza.

Em setembro, foi realizado o resgate antecipado de R\$565.948 referentes a 6ª Emissão de Debêntures, cujo custo era de 107% do CDI.

No mês de dezembro, a BR Properties captou, com o objetivo de reforçar sua posição de caixa, R\$250.000 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.

RESULTADOS

Em termos de resultados, a receita bruta consolidada totalizou R\$491.815 em 2017, uma redução de 3% em relação ao ano anterior.

A receita bruta da Companhia em 2017 foi dividida entre as receitas de locação e receitas de administração predial, na seguinte proporção:

- Receitas de Locação: as receitas de locação totalizaram R\$473.188, uma redução de 3% em relação ao ano anterior, e representando 96% da receita bruta consolidada;
- Receitas de Administração Predial: as receitas de administração predial totalizaram R\$18.627, um aumento de 1% em relação a 2016, e representando 4% da receita bruta consolidada.

A receita líquida do ano totalizou R\$430.449, o que corresponde a uma redução de 8% em relação ao ano anterior.

O EBITDA ajustado, excluídos resultados não caixa como o plano de opções e reavaliação do valor das propriedades, além das despesas não recorrentes, alcançou R\$329.828, redução de 10% em comparação a 2016, com uma margem EBITDA ajustada de 77%, uma das mais altas do setor.

O EBITDA de 2017, utilizando a metodologia determinada pela Instrução nº 527/12 da CVM totalizou R\$487.285 no ano, atingindo uma margem EBITDA de 113%, conforme demonstrado a seguir:

BALANÇOS PATRIMONIAIS
EXERCÍCIOS FIMOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016
(Em milhares de reais)

Ativo	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	86.422	663.148	125.015	707.405
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	939.950	258.776	939.988	258.786
Instrumentos financeiros				
derivativos (Nota 19)	11.752	-	11.752	-
Contas a receber de clientes (Nota 5)	31.837	59.266	65.720	97.539
Tributos a recuperar (Nota 6)	35.249	25.504	41.277	34.000
Despesas antecipadas	3.867	6.756	4.042	7.496
Dividendos e Jcp a receber	10.347	2.718	-	-
Outros ativos circulantes	32.853	15.721	33.242	15.805
Total do ativo circulante	1.152.277	1.031.889	1.221.036	1.120.013
Não circulante				
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 11)	-	-	8.564	8.819
Tributos a recuperar (Nota 6)	219.885	205.622	223.297	205.622
Contas a receber de clientes (Nota 5)	62.989	8.066	67.436	7.121
Outros ativos não circulantes	49.448	52.778	62.098	62.272
Investimentos (Nota 7)	583.203	718.937	-	-
Propriedades para investimentos (Nota 8)	6.795.192	6.093.699	7.650.104	7.210.370
Imobilizado	10.111	10.011	10.575	10.455
Intangível (Nota 9)	554.842	554.842	554.842	554.842
Total do ativo não circulante	8.275.670	7.643.955	8.576.916	8.059.501
Total do ativo	9.427.947	8.675.844	9.797.952	9.180.532

Passivo	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Circulante				
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	543.353	476.643	584.910	547.174
Instrumentos financeiros derivativos				
Contas a pagar (Nota 6)	5.237	5.355	8.592	5.948
Obrigações fiscais (Nota 6)	3.001	2.972	3.355	3.472
Provisão para imposto de renda e contribuição social (Nota 6)	145	2.450	380	3.317
Provisão para gratificação a empregados e administradores	9.204	7.020	9.204	8.370
Salários e encargos sociais a pagar	1.431	1.029	2.182	1.893
Dividendos a pagar	65.792	6.851	65.792	6.851
Outros passivos circulantes (Nota 12)	29.568	56.057	30.182	58.648
Total do passivo circulante	657.831	559.177	704.597	636.473
Não circulante				
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	2.079.607	2.581.888	2.270.510	2.814.574
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 11)	360.888	396.154	492.151	589.787
Contingências (Nota 13)	20.659	21.996	21.732	23.069
Outros passivos não circulantes (Nota 12)	432.872	387.486	432.872	387.486
Total do passivo não circulante	2.894.026	3.387.524	3.217.265	3.814.916
Patrimônio líquido				
Capital social	3.314.457	2.361.522	3.314.457	2.361.522
Gastos com emissão de ações (61.756)	(61.756)	(47.288)	(61.756)	(47.288)
Reservas de capital	2.324.912	2.327.658	2.324.912	2.327.658
Reservas de lucros	298.477	87.251	298.477	87.251
Total do patrimônio líquido	5.876.090	4.729.143	5.876.090	4.729.143
Total do passivo	9.427.947	8.675.844	9.797.952	9.180.532

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONSOLIDADA
EXERCÍCIOS FIMOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Saldos em 01 de janeiro de 2016				
Reconhecimento de plano de opção de compra de ações	-	-	1.806	-
Absorção dos prejuízos acumulados	-	-	-	(396.996)
Transações com acionista não controlador de investida	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício	-	-	65.256	28.846
Contribuições por aquisição de imóveis	-	-	28.846	1.733
Outros ativos	-	-	-	-
MTM Juros do bônus perpétuos	-	-	1.397	1.513
MTM do swap	-	-	(3.982)	(8.567)
Amortizações de custos capitalizados	-	-	9.863	55.050
Plano de opções de compra de ações	-	-	6.066	1.806
Provisão para gratificação a empregados e administradores	-	-	8.733	7.779
Participação de não controladores	-	-	-	-
Provisão para devedores duvidosos	-	-	1.536	1.289
Demais provisões	-	-	939	3.680
Correções monetárias	-	-	(68.171)	630
Resultado financeiro na recompra do bônus perpétuo	-	-	-	(57.532)
Remanejamentos de títulos e valores mobiliários	-	-	(52.992)	(12.455)
Resultados apurados em transações com investimentos e propriedades	-	-	(18.142)	(14.674)
Resultados de equivalência patrimonial	-	-	(58.625)	(72.023)
Variáveis nos Ativos e Passivos	(47.124)	(77.894)	(73.685)	(252.821)
Contas a receber de clientes	9.428	(618)	10.546	(9.448)
Impostos a recuperar	6.312	(32.225)	3.923	(172.208)
Outros ativos	(24.400)	(3.628)	(28.362)	(31.118)
Contas a pagar	(18)	3.461	2.469	2.211
Impostos e contribuições	(2.987)	(18.401)	(25.022)	(22.696)
Salários e encargos sociais a pagar	402	(186)	289	(345)
Pagamento de gratificação a empregados e administradores	(6.549)	(770)	(6.548)	(868)
Contribuições por aquisição de imóveis	(25.000)	-	(25.000)	-
Outros passivos	(4.312)	5.480	(5.580)	(18.349)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	(928.899)	313.626	(878.377)	(160.243)
Investimentos em controladas	-	-	-	-
Aquisição/Investimentos em propriedades para investimentos	(544.563)	(880.479)	(564.146)	(334.842)
Aquisição de imobilizado	(646)	(2.069)	(666)	(2.092)
Baixa de investimento em controladas	240.249	165.954	-	-
Dividendos e JCP recebidos de controladas	87.575	294.187	-	-
Recebimento pela venda de propriedades para investimentos	-	137.767	84.000	213.433
Amortização de quotas de fundos de investimento	-	776.241	-	-
Recebimento pela venda de participações em controladas	-	45.725	240.249	211.679
Caixa líquido adquirido de investida incorporada	-	148.367	-	-
Investimentos em títulos e valores mobiliários	(637.814)	(248.421)	(637.814)	(248.421)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	147.407	(363.183)	50.186	(555.163)
Aumento de capital	952.935	-	952.935	-
Dividendos pagos	(6.851)	(2.723)	(9.574)	(2.723)
Tomada de empréstimos e financiamentos	525.000	970.000	525.000	970.000
Custos de transação	(6.474)	(50.392)	(6.474)	(61.632)
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(1.284.848)	(1.272.258)	(1.382.069)	(1.452.998)
Pagamento de perdas com instrumentos financeiros	(9.802)	(16.307)	(9.802)	(16.307)
Recebimento de ganhos com instrumentos financeiros	726	8.497	726	6.497
Gasto com emissão de ações	(14.428)	-	(14.468)	-
Recuperação de ações	(8.811)	-	(8.811)	-
Aumento (diminuição) líquido no caixa e equivalentes de caixa	(576.726)	6.249	(582.390)	(522.900)
Saldo de caixa e equivalentes no início do exercício	663.148	656.899	707.405	1.230.305
Saldo de caixa e equivalentes no final do exercício	86.422	663.148	125.015	707.405
Aumento (diminuição) líquido no caixa e equivalentes de caixa	(576.726)	6.249	(582.390)	(522.900)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS - 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016
(Em milhares de reais)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017 abrangem a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto, conjuntamente referidas como "Companhia" e individualmente como "entidades da Companhia". As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da BR Properties S.A. ("Companhia") relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017, foram concluídas e aprovadas pela diretoria da Companhia em 31 de janeiro de 2018 e foram encaminhadas para autorização da emissão em reunião a realizar-se em 05/02/2018. Constituída como uma "Sociedade Anônima" domiciliada no Brasil, as ações da Companhia são negociadas na B3 pelo código "BRPR3". A sede social está localizada na Avenida das Nações Unidas, 12.495 - 18º Andar - São Paulo, SP.

A BR Properties S.A. e suas controladas (doravante referidas como "Companhia") têm como atividade preponderante a aquisição, administração, o arrendamento e a venda de imóveis comerciais no Brasil, principalmente edifícios e andares comerciais e de escritórios, lojas de varejo e galpões. A Companhia também desenvolve e contrata com terceiros a construção de novos imóveis, os quais serão incorporados ao seu portfólio para locação.

Em 10 de outubro, a BR Properties S.A., através de sua subsidiária BRPR II Empreendimentos e Participações Ltda. concluiu a venda da totalidade de seu imóvel comercial denominado "Henrique Schaumann", localizado na Avenida Henrique Schaumann, números 270 e 278, na Cidade de São Paulo, SP, à Brasia Properties Investimentos Imobiliários S.A., por meio da celebração da competente Escritura Pública de Compra e Venda. O valor líquido total da referida alienação foi de R\$84.000, integralmente recebido nesta data.

A Companhia, em 15 de setembro de 2017, celebrou um Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e outras Avenças ("CCV") com Morro Verde Incorporação Imobiliária SPE Ltda. a aquisição do imóvel com destinação logística/industrial denominado "Edifício Araucária" (Galpão), correspondente a fração ideal total de 10,6319% do empreendimento Centro Empresarial Espaço Gaia Terra, localizado no município de Jarinu, com Área Bruta Locável (ABL) de 14.388 m², pelo preço total de R\$32.006.

Em 14 de julho de 2017, a Companhia concluiu a aquisição prevista no Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel celebrado com a Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI, da totalidade das unidades autônomas do Edifício Plaza Centenário e do Edifício Centenário, que compõem o Condomínio Centenário Plaza, localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, pelo valor total de R\$ 439.622.

Em 6 de junho de 2017, a BR Properties S.A. celebrou um Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda (CCV) com Vipsa Valorização Imobiliária Paulista S.A., referente à alienação da Unidade Autônoma Loja 2.1 localizada no Shopping Center 3, Piso Paulista, na Avenida Paulista, 2.064, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, pelo valor total de R\$3.220.

No dia 5 de julho de 2017, foi concluída a liquidação da oferta pública de distribuição primária com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476 ("Oferta Restrita"), com o preço por ação fixado no valor de R\$8,75 ("Preço por Ação"), perfazendo o montante total de R\$952.935, e o aumento do capital social da Companhia no valor total de R\$952.935, dentro do limite do capital autorizado, por meio da emissão de 108.906.849 novas ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, de emissão da Companhia ("Ações"), número este que inclui as Ações do Lote Suplementar. Em razão do aumento do capital social da Companhia, no âmbito da Oferta Restrita, o novo capital social da Companhia passou a ser R\$3.314.457, dividido em 407.135.283 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Em 25 de abril de 2017, a Companhia celebrou, o Contrato de Venda e Compra e outras Avenças ("CCV") com Morro Verde Incorporação Imobiliária SPE Ltda. a aquisição do imóvel com destinação logística/industrial denominado "Edifício Imbuia", correspondente a fração ideal total de 16,99522% do empreendimento Centro Empresarial Espaço Gaia Terra objeto da matrícula de nº 101.100 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Atibaia, Estado de São Paulo, localizado no município de Jarinu, com área bruta locável (ABL) de 22.986m², pelo preço total de R\$49.419.

Em 01 de fevereiro de 2017, foi consumada a operação prevista no contrato de compra e venda de ativos e ações celebrado pela Companhia e pela LPP III Empreendimentos e Participações S.A. - sociedade do grupo GLP (Global Logistic Properties Limited) em 30 de abril de 2014 ("Contrato"), cujo objeto era a alienação à LPP de determinados ativos de galpões industriais de propriedade da Companhia, com a alienação da totalidade das ações detidas pela Companhia na BRPR 46 Securitizedadora de Créditos Imobiliários S.A., a qual é proprietária de galpão industrial situado em São Bernardo do Campo com 47.353 m² de ABL a qual foi finalizada pelo valor total de R\$240.249 sendo que tal transação estava pendente por conta de disputa arbitral.

2. SUMÁRIO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS E POLÍTICAS CONTÁBEIS

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nos demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem a avaliação dos ativos financeiros e dos instrumentos financeiros derivativos pelo valor justo, as estimativas do valor justo das propriedades para investimento, a análise do risco de crédito para determinação da provisão para devedores duvidosos, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões. Os valores contábeis de ativos e passivos reconhecidos que representam itens objeto de hedge a valor justo que, alternativamente, seriam contabilizados ao custo amortizado, são ajustados para demonstrar as variações nos valores justos atribuíveis aos riscos que estão sendo objeto de hedge.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas pelo menos trimestralmente.

As demonstrações financeiras individuais consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as políticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade (International Financial

Reporting Standards - IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board - IASB. Adicionalmente, a Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07, emitida pelo CPC em novembro de 2014, na preparação das suas demonstrações financeiras. Desta forma, as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

2.1 Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas compreendem as Demonstrações Financeiras da Companhia e das suas controladas em 31 de dezembro de 2017 e 2016, cuja participação percentual direta e indireta na data do balanço é assim resumida:

	31/12/2017	31/12/2016
	% Participação	% Participação
Sociedades controladas diretas		
BRPR II Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR 39 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR 40 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	99,99	99,99
BRPR 46 Empreendimentos e Participações S.A.*	99,99	

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS - 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016
(Em milhares de reais)

17. RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Aplicações Financeiras	104.230	100.224	109.057	132.226
MTM - Swap bônus perpétuos	3.981	8.567	3.981	8.567
Ganho Financeiro na Recompra do Bônus Perpétuo	-	57.532	-	57.532
Correções Monetárias	70.336	-	70.726	-
Varição cambial ativa	-	121.757	-	121.757
Outras Receitas Financeiras	1.068	24.960	1.089	34.463
Total de receitas financeiras	179.615	313.041	184.863	354.544
Juros financeiros sobre empréstimos	(285.694)	(235.103)	(311.556)	(324.186)
Juros sobre Bônus Perpétuos	(60.674)	(70.899)	(60.674)	(70.899)
Encargos financeiros sobre empréstimos	(13.800)	(56.900)	(15.226)	(77.373)
Despesas com Swap	(1.905)	(18.847)	(505)	(18.847)
MTM - Juros bônus perpétuos	(1.397)	(1.513)	(1.397)	(1.513)
Outros	(484)	(54)	(488)	(1.767)
Varição cambial passiva	(9.196)	-	(9.196)	-
Total de despesas financeiras	(371.759)	(382.506)	(399.042)	(494.585)
Total de receita e despesas financeiras líquidas	(192.144)	(69.465)	(214.179)	(140.041)

18. PARTES RELACIONADAS (CONTROLADORA)

Os principais saldos de ativos e passivos, assim como as transações que influenciaram o resultado do exercício, relativas às operações com partes relacionadas, decorrem de transações da Companhia com suas controladas, coligadas, joint ventures e outras partes relacionadas.

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, não havia outras transações além dos juros sobre capital próprio a receber de controladas no montante de R\$10.347 (R\$2.718 - 2016).

Remuneração da Administração

A remuneração do pessoal-chave da Administração está assim demonstrada:

	Controladora	
	31/12/2017	31/12/2016
Salário ou pró-labore - Administradores	4.938	11.277
Benefícios diretos e indiretos - Administradores	241	151
Total	5.179	11.428
Plano de opção de compras de ações - Administradores	3.946	1.806
Total de Honorários da Administração	9.125	13.234

Garantias sobre empréstimos e financiamentos

A Companhia oferece garantias para determinados empréstimos e financiamentos, as quais estão representadas pela alienação fiduciária das quotas representativas do capital social das empresas controladas, tomadoras dos recursos, e cessão fiduciária dos direitos creditórios dos contratos de aluguel celebrados com os locatários de imóveis.

Adicionalmente, a Companhia emitiu bônus perpétuos nos quais algumas das suas subsidiárias figuram como garantidoras. O valor dos bônus perpétuos é acrescido de juros de 9% ao ano.

19. INSTRUMENTOS FINANCEIROS E GERENCIAMENTO DE RISCOS

A Companhia e empresas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando liquidez, rentabilidade e segurança.

A Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha e em títulos de curto prazo.

O risco de crédito é minimizado, pois os contratos de aluguel foram celebrados com clientes de primeira linha. Na execução final em 31 de dezembro de 2017 e 2016, os 10 maiores locatários da Companhia representam aproximadamente 62,5% e 66% da nossa receita bruta total, respectivamente.

Os principais riscos financeiros são:

Risco de taxas de juros

As receitas e despesas da Companhia são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido ao descaimento entre os juros provenientes dos instrumentos de suas dívidas (cuja grande maioria foi contratada com taxas variáveis) e suas receitas de locação, corrigidas principalmente pelo IGP-M. A Companhia procura mitigar estes riscos através da manutenção da totalidade de suas disponibilidades financeiras aplicadas também a taxas variáveis, e de um cuidadoso monitoramento da evolução prospectiva dos indexadores aplicados a seus ativos e receitas (principalmente o CDI e o IGP-M), comparativamente aos aplicáveis a seus passivos (principalmente o CDI e TR).

Risco cambial

As despesas financeiras da Companhia são afetadas por mudanças na paridade cambial entre o real e o dólar norte-americano, em razão da contratação de empréstimos em moeda estrangeira.

A Companhia busca mitigar este risco através da contratação de derivativos de proteção cambial, conforme a seguir descrito.

A BR Properties S.A., no curso normal de suas atividades de ampliação de fontes de recursos emita títulos de dívida perpétuos (sem vencimento final), denominados em dólares norte-americanos, e pagando uma taxa de juros fixa de 9,00% (nove por cento) ao ano, trimestralmente, nos dias 07 dos meses de janeiro, abril, julho e outubro, no montante de USD 185.000.000.

Estes títulos possuem, como característica adicional, uma opção de resgate (total ou parcial), exclusivamente por iniciativa do emissor, a partir do final do quinto ano de sua vigência, a 100% (cem por cento) de seu valor de face. A partir de completado o quinto ano de vigência da emissão, diversas alternativas se abrem, inclusive o resgate da totalidade da emissão e sua substituição por outra, em termos mais vantajosos para a BR Properties.

Ao considerar todas estas possibilidades, bem como o risco derivado da exposição a variações da taxa de câmbio R\$/USD para os resultados e o fluxo de caixa da Companhia, a Administração da BR Properties decidiu que avaliaria trimestralmente a busca de proteção para os pagamentos trimestrais de juros sobre o volume adicional colocado. Dado que os títulos são perpétuos, ou seja, que os eventuais impactos de variações cambiais não acarretam riscos de caixa relativos a pagamento de principal, a Administração decidiu não contratar, ao menos inicialmente, proteção para o principal, manifestando-se disposta a conviver com eventual volatilidade nos resultados da Companhia decorrente de efeitos cambiais sobre o valor deste principal quando expresso em reais.

Os instrumentos financeiros derivativos e sua associação ao objeto de hedge (bônus perpétuos) estão sendo apresentados da seguinte forma:

	Valor de Referência		Valor de Curva (em RS)		Ajuste a mercado do fluxo de Juros		Saldo Contábil (em RS)	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Bônus Perpétuos	185.000	185.000	9%	a.a.	(625.969)	679	(625.290)	679
Passivo - US\$ mil								
Swap	185.000	185.000	10,29%	a.a.	90.225	18.682	108.907	108.907
Receber - US\$ mil								
Pagar - R\$ mil	662.578	662.578	CDI - 95,95%		(86.239)	(10.916)	(97.155)	(97.155)
					Saldo Contábil	3.987	7.766	11.752

Análise da sensibilidade dos instrumentos financeiros

A Instrução CVM 475 de 17 de dezembro de 2008 estabelece que as Companhias abertas, devem divulgar quadro demonstrativo de análise de sensibilidade, para cada tipo de risco de mercado considerado relevante pela administração, originado por instrumentos financeiros, ao qual a entidade esteja exposta na data de encerramento de cada exercício, incluídas todas as operações com instrumentos financeiros derivativos.

DIRETORIA				
Martin Andrés Jaco Diretor-Presidente	André Bergstein Diretor Financeiro e Relações com Investidores			

CONTADOR				
Felipe Carneiro CRC 1SP296093/O-9				

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício de 2017, autorizando sua conclusão financeira nesta data.

São Paulo, 31 de janeiro de 2018

São Paulo, 31 de janeiro de 2018

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE O PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Em conformidade com o inciso V do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com o conteúdo e opinião expressos no parecer dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício de 2017, emitido nesta data.

São Paulo, 31 de janeiro de 2018

São Paulo, 31 de janeiro de 2018

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da BR Properties S.A.
São Paulo - SP

Opinião
Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da BR Properties S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da BR Properties S.A. em 31 de dezembro de 2017, o desempenho financeiro e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board - IASB*.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes, em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria
Nossos objetivos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na forma de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas", incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

• **Mensuração do valor justo das Propriedades para investimento (Controladora e Consolidado)**
Em 31 de dezembro de 2017, o saldo de propriedades para investimento, mensuradas ao seu valor justo, totalizava R\$3.795.192 mil, representando 72,1% do total do ativo da Controladora e R\$7.650.104 mil, representando 70,1% do total do ativo do Consolidado. As metodologias e modelos utilizados para a determinação do valor justo, envolveram julgamento significativo e foram baseadas em premissas adotadas pelos avaliadores externos contratados que suportaram a Companhia, as quais incluem o desempenho atual e histórico dos contratos com locatários, projeções de receitas futuras de aluguel, condições de mercado, taxas de ocupação e taxas de desconto, dentre outros.

Consideramos como um principal assunto de auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, ao patrimônio líquido, e aos efeitos dos ajustes ao valor justo no resultado do exercício, além das incertezas inerentes à estimativa de valor justo, o julgamento associado e à determinação das principais premissas descritas na nota explicativa 8. Uma mudança em alguma dessas premissas poderia gerar um impacto relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a análise da razoabilidade das premissas utilizadas e da integridade dos dados sobre a propriedade fornecidos pela Administração da Companhia e pelos avaliadores externos. Analisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas, bem como analisamos os dados de empresas comparáveis.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações da Companhia sobre o assunto, incluídas na nota explicativa 8 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2017.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos que os critérios e premissas considerados para a determinação do valor justo dessas propriedades para investimento adotados pela Administração, assim como as respectivas divulgações na nota explicativa 8, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

• **Valor recuperável do ativo por expectativa de rentabilidade futura (Controladora e Consolidado)**
Nossa opinião sobre o saldo do ativo por expectativa de rentabilidade futura, baseado em anos em que a Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

As tabelas a seguir demonstram a análise de sensibilidade preparada pela Administração da Companhia e o efeito das operações em aberto em 31 de dezembro de 2017:

Indexador	Cenário de Ganho		Cenário Provatável		Cenário de Perda	
	Queda de 50%	Queda de 25%	Queda de 50%	Queda de 25%	Aumento de 25%	Aumento de 50%
Selic	3,45%	5,18%	6,90%	8,63%	10,35%	12,08%
CDI	3,44%	5,17%	6,89%	8,61%	10,33%	12,06%
Dólar	R\$ 1,65	R\$ 2,48	R\$ 3,31	R\$ 4,14	R\$ 4,96	R\$ 5,79
IGP-M	-0,26%	-0,39%	-0,52%	-0,65%	-0,78%	-0,91%
INCC	2,13%	3,19%	4,25%	5,31%	6,38%	7,44%
IFRA	1,47%	2,21%	2,95%	3,69%	4,42%	5,16%
TR	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Ativos e (passivos) líquidos

	Saldo líquido	Resultado esperado	Aumento	Aumento
	31/12/2017	com índice Provável	25%	50%
Selic	601.710	41.518	10.379	20.759
CDI	(806.097)	(55.540)	(13.885)	(27.770)
Dólar	(625.290)	-	(37.805)	(63.008)
IGP-M	(488.342)	2.544	636	1.272
IFRA	(526.857)	(15.529)	(3.882)	(7.764)
INCC	(2.819)	(927)	(232)	(464)
TR	(586.550)	-	-	-
Total	(2.453.245)	(27.934)	(44.788)	(76.975)

Ativos

	Saldo em	CDI	USD	IGP-M	IFRA	INCC	TR	Selic	Pré-Fixado
	31/12/2017								
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	1.065.003	192.733	-	-	-	-	-	601.710	270.560
Caixa e Bancos	269	-	-	-	-	-	-	-	269
Aplicações financeiras	124.746	124.746	-	-	-	-	-	-	-
Títulos e Valores Mobiliários	939.988	67.987	-	-	-	-	-	601.710	270.291

Instrumentos Financeiros

	Derivativos	Contas a receber	Aluguéis a receber	Total dos ativos com riscos financeiros	Passivos	Empréstimos e financiamentos
Derivativos	11.752	11.752	-	-	-	-
Contas a receber	65.720	-	65.720	-	-	-
Aluguéis a receber	65.720	-	65.720	-	-	-
Total dos ativos com riscos financeiros	1.142.475	204.485	65.720	-	-	601.710

Passivos

	Empréstimos e financiamentos	Bônus perpétuos	Custos de transação	Instrumentos Financeiros Derivativos	Contas a receber	Aluguéis a receber	Total dos passivos com riscos financeiros	Ativos e passivos líquidos
Empréstimos e financiamentos	(2.855.420)	(1.010.582)	(625.290)	(120.538)	(526.857)	-	(5.865.550)	-
Bônus perpétuos	(2.244.527)	(1.010.582)	-	(120.538)	(526.857)	-	(5.865.550)	-
Custos de transação	(625.290)	-	(625.290)	-	-	-	(1.250.580)	-
Instrumentos Financeiros Derivativos	14.397	-	-	-	-	-	14.397	-
Contas a receber	-	-	-	-	-	-	-	-
Aluguéis a receber	-	-	-	-	-	-	-	-
Total dos passivos com riscos financeiros	(3.316.514)	(1.010.582)	(625.290)	(554.062)	(526.857)	(21.819)	(5.865.550)	601.710

Risco de liquidez

As despesas financeiras da Companhia poderiam ser negativamente afetadas pela eventual necessidade de contratação emergencial de empréstimos ou financiamentos necessários para cobrir compromissos não contemplados adequadamente no planejamento de suas operações, ou por eventuais descaimentos entre os prazos de recebimento de suas receitas contratadas e de pagamento de seus compromissos operacionais. A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, de forma a manter uma sólida estrutura de capital e minimizar o risco derivado de saídas de caixa imprevistas ou imtempestas. Além disso, eventuais descaimentos entre ativos e passivos são constantemente monitorados.

Mensuração do valor justo

A Companhia apresenta a seguir uma comparação por classe do valor contábil e do valor justo dos principais instrumentos financeiros apresentados nas demonstrações financeiras:

	Valor contábil		Valor justo	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Ativos financeiros				
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	1.026.372	921.924	1.065.003	966.191
Instrumentos Financeiros Derivativos	11.752	-	11.752	-
Contas a receber	31.837	67.332	65.720	104.660
Total	1.069.961	989.256	1.142.475	1.070.851
Passivos financeiros				
Empréstimos e financiamentos	(2.622.960)	(3.058.531)	(2.855.420)	(3.361.748)
Instrumentos Financeiros Derivativos	-	(800)	-	(800)
Contas a pagar	(463.679)	(430.240)	(466.934)	(430.833)
Total	(3.086.639)	(3.489.571)	(3.322.354)	(3.793.381)

A Companhia divulga seus ativos e passivos financeiros a valor justo, com base nos pronunciamentos contábeis pertinentes que definem valor justo, os quais se referem a conceitos de avaliação e requerimentos de divulgações sobre o valor justo. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia adota o modelo de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento.

Hierarquização em 3 níveis para a mensuração do valor justo, sendo que a mensuração do valor justo é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. Inputs observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia.

Esses dois tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

Nível 1 - Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;

Nível 2 - Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis; e

Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significativos não são observáveis.