



**BR Properties**

# Divulgação dos Resultados 4T18 e 2018

## Teleconferência em Português

08 de fevereiro de 2019  
11h00 (Brasília)  
Telefone: (55 11) 2188-0155  
Replay: (55 11) 2188-0400

## Teleconferência em Inglês

08 de fevereiro de 2019  
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  
**Marina Motta** | 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 4T18 e 2018 e Eventos Subsequentes.....	3
Estudos de Caso .....	5
Tabela de Destaques .....	7
Indicadores Financeiros.....	8
Receita Bruta .....	8
Receita Líquida .....	8
Despesas Gerais e Administrativas .....	9
EBITDA Ajustado.....	10
Resultado Financeiro .....	11
Lucro (Prejuízo) Líquido.....	12
Lucro Líquido Ajustado (FFO) .....	12
Endividamento e Disponibilidades.....	13
Tabela de Empréstimos.....	16
Indicadores Operacionais.....	17
Administração de Propriedades.....	17
Locações .....	18
Vacância do Portfólio .....	20
Inadimplência.....	21
Portfólio.....	22
Portfólio <i>Built-to-Suit</i> ... ..	23
Projetos em Desenvolvimento .....	24
Mercado de Capitais.....	25
Demonstrações de Resultado do Exercício .....	26
Balanço Patrimonial .....	27
Fluxo de Caixa.....	28

## DESTAQUES DO 4T18 E 2018 E EVENTOS SUBSEQUENTES

### BR Properties atinge recorde histórico de novas locações, com 118 mil m<sup>2</sup> de ABL comercializados em 2018

**São Paulo, 7 de fevereiro de 2019** – A BR Properties S.A. (Bovespa: BRPR3), uma das maiores companhias de investimento em imóveis comerciais do Brasil, anuncia hoje seus resultados referentes ao 4T18 e ao exercício de 2018. Atualmente, a BR Properties possui 46 imóveis comerciais que totalizam 844 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável (ABL), dos quais 6 são terrenos que correspondem a 208 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 4T18 e 2018

- A BR Properties registrou em 2018 receita líquida de R\$421,3 milhões, correspondendo a uma redução de 2% em relação a 2017.
- A Companhia apresentou EBITDA ajustado de R\$316,6 milhões no ano, resultando em uma redução de 4% em relação a 2017 e margem de 75%, uma das mais altas do setor. Esse resultado é explicado pelo efeito das vendas de ativos (Ed. Henrique Schaumann e Ed Celebration) e pela devolução, em 2018, de 30.678 m<sup>2</sup> de ABL no Complexo Ventura por parte da Petrobrás.
- O resultado financeiro (despesa) ajustado em 2018 foi de R\$267,5 milhões, representando um aumento de 3% em relação ao ano anterior. É importante lembrar que as despesas financeiras foram impactadas negativamente pela alta nos índices de inflação (IGP-M), refletindo as paralisações no setor de transportes de cargas que afetou o abastecimento no país no final de maio, além da forte desvalorização cambial no período.
- Em decorrência, principalmente, dos efeitos não caixa na contabilização da variação cambial sobre o Bônus Perpétuo denominado em dólares e do ganho na valorização das propriedades para investimento, a BR Properties registrou um lucro líquido de R\$13,7 milhões no ano.
- Desconsiderando os efeitos não caixa e não recorrentes do ano, a Companhia apresentou um Lucro Líquido Ajustado (FFO) de R\$40,7 milhões, com margem de 10%, também impactado pelo efeito pontual da inflação mencionado acima.
- A BR Properties fechou o ano com uma dívida líquida de R\$2.565,7 milhões e uma posição de caixa de R\$1.523,8 milhões. O custo médio efetivo da dívida em 2018 foi de 9,7%.
- No 4T18, foi emitida a 11ª Emissão de Debêntures, da espécie quirografária, no valor de R\$240,0 milhões, com prazo de vencimento de 5 anos e custo anual de 101% do CDI. Os recursos serão destinados às obras de *retrofit* e desenvolvimentos de ativos no portfólio da Companhia.
- Ainda no trimestre, e dentro das iniciativas visando melhor gestão de seus passivos, foi realizada a 12ª Emissão de Debêntures, com garantia real, no valor de R\$500,0 milhões, com prazo de vencimento de 7 anos e custo anual de CDI + 1,7%. Os recursos captados foram utilizados no resgate antecipado total dos títulos de dívida perpétuos (*Perpetual Notes*) no montante de US\$185,0 milhões (R\$726,2 milhões), ocorrido em janeiro de 2019.
- Durante o 4T18, foi registrado um volume expressivo de novas locações no total de 39.050 m<sup>2</sup>, não ocorrendo nenhuma devolução de área. Vale ressaltar que, do total locado no trimestre, 14.710 m<sup>2</sup> foram no Ed. Passeio Corporate. Ao longo de 2018, a BR Properties comercializou 117.920 m<sup>2</sup> de ABL em novas locações, atingindo volume recorde na história da Companhia, e reduzindo sua vacância em

aproximadamente 6 pontos percentuais no período, ainda que sob o efeito negativo da devolução de 30.678 m<sup>2</sup> de ABL no Complexo Ventura por parte da Petrobrás.

- O portfólio da BR Properties fechou o ano com taxas de vacância financeira e física consolidadas de 19,5% e 24,6%, respectivamente.
- A Companhia celebrou, sob condições resolutivas, documento visando à venda do imóvel comercial denominado “Edifício Paulista”, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, pelo preço total de R\$405,0 milhões. A alienação faz parte da estratégia da Companhia de reciclar parte de seu portfólio, representando ainda mais um importante passo no processo de otimização de sua estrutura de capital.

### Eventos Subsequentes

- Como já mencionado anteriormente, em janeiro de 2019, a Companhia realizou o resgate antecipado total dos títulos de dívida perpétuos (*Perpetual Notes*) no montante de US\$185,0 milhões (R\$726,2 milhões).
- Em continuidade ao processo de reciclagem do portfólio, a BR Properties celebrou, em janeiro, sob condições resolutivas, documentos visando a venda dos seguintes imóveis comerciais: (i) Edifício Alphaville, localizado na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, (ii) Edifício Águas Claras, localizado na Cidade de Nova Lima, Estado de Minas Gerais e (iii) Edifício Barra da Tijuca, localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. O valor total da transação é de R\$395,0 milhões.



#### Locações

- **Recorde Histórico** de novas locações: **118 mil m<sup>2</sup>**
- **62% das locações do ano** concentradas na cidade do **Rio de Janeiro**
- Representatividade de **1/3 do Market Share** da absorção do **Rio de Janeiro**
- **Locação de 82% do Passeio Corporate (RJ)**
- **Pré-locação para WeWork de 100% do Ed. Centenário (SP)**, ainda em *retrofit*
- **Redução da Vacância** em 6 pontos percentuais em 2018



#### Gestão de Passivos

- Captação de **+ R\$ 1 bilhão** em novas dívidas em 2018, com **Custo Médio de 7,7% a.a.**
- **Renegociação** das dívidas em TR, **reduzindo o Custo Médio em 170 bps**
- **Alongamento** do perfil da dívida
- **Pré-pagamento de Dívidas** mais caras: R\$ 34 milhões @IGP-M + 9,8%
- **Recuperação do Bônus Perpétuo:** US\$185 milhões @9,0% a.a.



#### M&A

- **Reposicionamento** no segmento de **Galpões industriais e logísticos:**
  - ✓ **Aquisição do Galpão Tucano**
  - ✓ **Entrega do Galpão Araucária**
  - ✓ **Aquisição de Terreno em Cajamar** com ABL potencial de 134 mil m<sup>2</sup>
- Início do **Retrofit** no **Complexo Centenário Plaza**
- **Reciclagem do Portfólio:**
  - ✓ **Venda do Ed. Celebration** por R\$ 57 milhões
  - ✓ **Assinatura de CCVs** para a venda de 4 ativos por R\$ 800 milhões

## ESTUDOS DE CASO

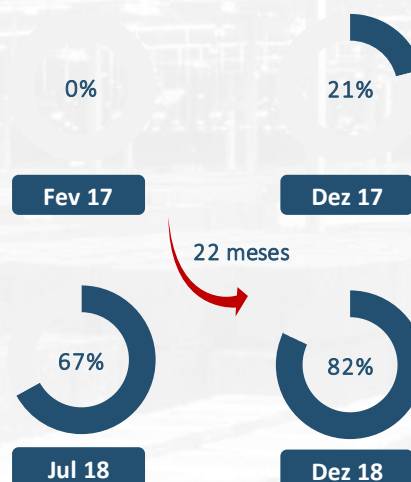
## Passeio Corporate

Adquirido em dezembro de 2016, o Edifício Passeio Corporate se comprovou como mais um grande investimento de sucesso da BR Properties. Apesar do cenário turbulento que se configurou na cidade do Rio de Janeiro, a tese de investimento neste ativo foi baseada na estratégia de capturar as movimentações de *flight-to-quality* que se iniciavam no centro da capital fluminense.

Com início das operações em fevereiro de 2017 e uma área total vaga de 81.423 m<sup>2</sup>, a expectativa da Companhia consistia em ocupar 80% do edifício em 24 meses e com valor de locação médio de R\$85 por m<sup>2</sup>. Em dezembro de 2018, dois meses antes do prazo previsto, o edifício atingiu 82% de ocupação com valor de aluguel médio em linha com a tese de investimento. Considerando os valores e taxa de ocupação atual, o *Cap Rate* do ativo é de 9,5%, podendo já chegar a 11,6% quando 100% locado. Dessa forma, o preço total do ativo valorizou 37% em cima do seu valor de aquisição de R\$715,0 milhões.



Tipo	Escritório AAA
Localização	Centro - Rio de Janeiro
Valor de Aquisição	R\$ 715,0 milhões
ABL Total (m <sup>2</sup> )	81.423
Valor de Aquisição por m <sup>2</sup>	R\$ 8.781
Preço Médio de Aluguel	R\$ 85
Ocupação Atual	82%
Cap Rate Atual	9,5%
Cap Rate (0% Vacância)	11,6%



## ESTUDOS DE CASO

## Complexo Centenário Plaza

Adquirido em julho de 2017, o complexo composto por duas torres de escritórios comerciais totalizando 53.892 m<sup>2</sup> de ABL, se apresentava como uma excelente oportunidade de criação de valor na visão da Companhia. A tese de investimento foi baseada na estratégia de reposicionamento do imóvel em uma das principais regiões do mercado de escritórios na cidade de São Paulo.

Após a aquisição do ativo, o qual se encontrava com uma vacância de 50%, a BR Properties iniciou um projeto de *retrofit* onde está investindo aproximadamente R\$72,0 milhões em obras de melhorias no complexo, com o objetivo de reposicioná-lo como um ativo *Triple A*, em um momento de retomada do setor.

Atualmente, mesmo antes da conclusão do *retrofit*, o Complexo já atingiu 73% de ocupação, com preço de aluguel médio 25% acima dos valores praticados anteriormente à data de aquisição. O principal destaque é a pré-locação de 100% de Ed. Centenário (16.495 m<sup>2</sup>) para a multinacional WeWork.



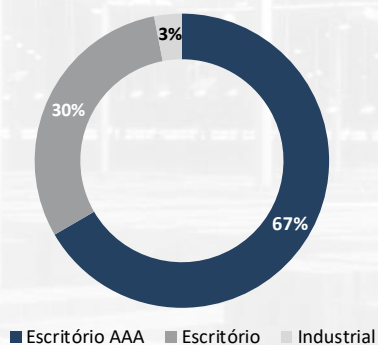
Tipo	Escritório AAA
Localização	Marginal - São Paulo
Valor de Aquisição	R\$ 439,6 milhões
Valor do Retrofit	R\$ 72,0 milhões
ABL Total (m <sup>2</sup> )	53.892
Valor de Aquisição por m <sup>2</sup>	R\$ 9.493
Preço Médio de Aluguel	R\$ 90
Ocupação Atual	73%
Cap Rate Atual	8,3%
Cap Rate (0% Vacância)	11,4%

## TABELA DE DESTAQUES

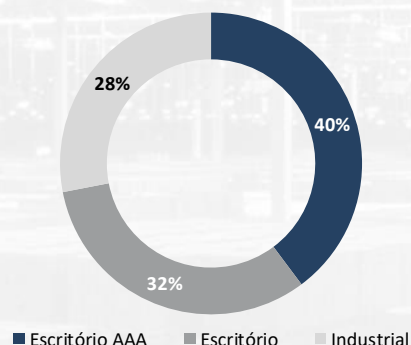
Destaques Financeiros	4T18	4T17	var %	2018	2017	var %
Receita Líquida	95.818	105.505	-9%	421.317	430.450	-2%
Despesas Gerais e Administrativas	12.456	22.227	-44%	92.410	140.664	-34%
Despesas Gerais e Administrativas (Ajustado)*	19.037	17.505	9%	59.388	59.806	-1%
EBITDA Ajustado	65.985	77.174	-14%	316.629	329.831	-4%
Margem EBITDA Ajustado	69%	73%	-4 p.p.	75%	77%	-2 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido	124.133	90.064	38%	13.705	277.017	-95%
Lucro Líquido Ajustado (FFO)	2.263	19.375	-88%	40.740	83.072	-51%
Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	2%	18%	-16 p.p.	10%	19%	-9 p.p.
Destaques Operacionais	4T18	4T17	var %	2018	2017	var %
ABL Portfólio Atual (m <sup>2</sup> )	636.414	595.897	7%	636.414	595.897	7%
- Escritórios (m <sup>2</sup> )	567.321	572.911	-1%	567.321	572.911	-1%
- Industrial (m <sup>2</sup> )	69.093	22.986	201%	69.093	22.986	201%
ABL Imóveis em Desenvolvimento e Terrenos	207.794	88.682	134%	207.794	88.682	134%
- Escritórios (m <sup>2</sup> )	41.307	41.307	0%	41.307	41.307	0%
- Industrial (m <sup>2</sup> )	166.487	47.375	251%	166.487	47.375	251%
Vacância Financeira	19,5%	22,0%	-3 p.p.	19,5%	22,0%	-3 p.p.
Vacância Física	24,6%	30,2%	-6 p.p.	24,6%	30,2%	-6 p.p.

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

## Portfólio - Valor de Mercado



## Portfólio - ABL



## INDICADORES FINANCEIROS

### Receita Bruta

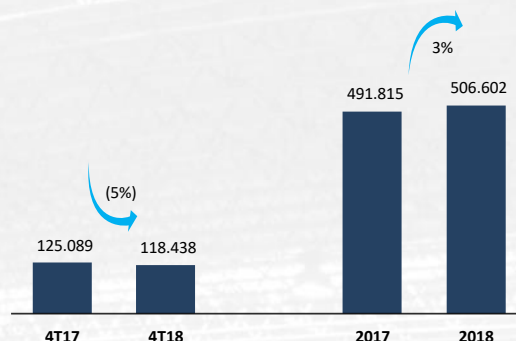
No quarto trimestre de 2018 a receita bruta totalizou R\$118,4 milhões, representando uma redução de 5% em relação ao mesmo período do ano anterior. Já no acumulado do ano, a receita bruta totalizou R\$506,6 milhões, correspondendo a um aumento de 3% em relação a 2017.

- 94,8% ou R\$480,4 milhões, resultaram da receita de locação de escritórios;
- 1,5% ou R\$7,8 milhões, resultaram da receita de locação de imóveis industriais;
- 3,6% ou R\$18,4 milhões, resultaram da receita de serviços (administração predial);

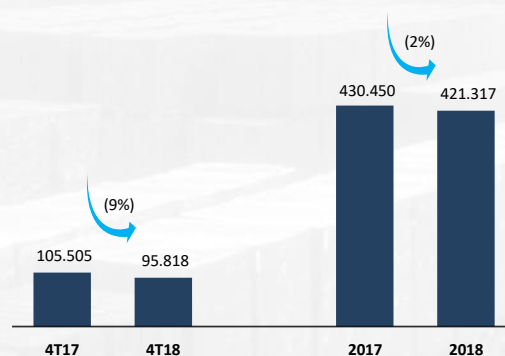
### Receita Líquida

No trimestre a receita líquida totalizou R\$95,8 milhões, representando uma redução de 9% em relação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano, a receita líquida foi de R\$421,3 milhões, que corresponde a uma redução de 2% em relação a 2017.

### Evolução da Receita Bruta (R\$ mil)



### Evolução da Receita Líquida (R\$ mil)



## INDICADORES FINANCEIROS

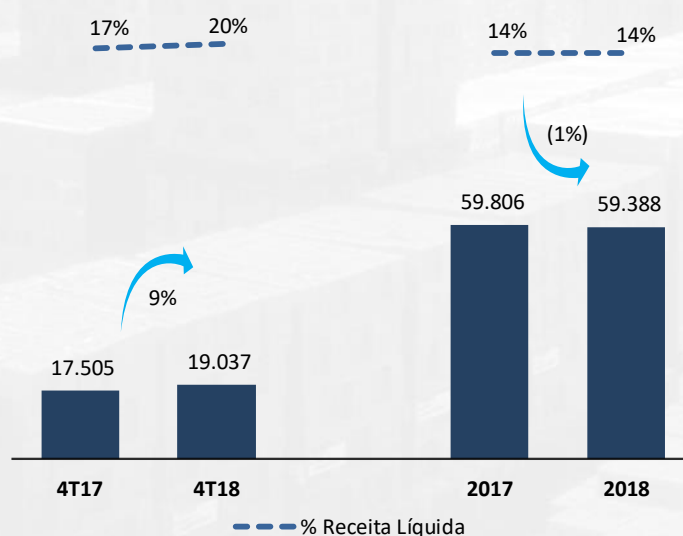
## Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas, excluindo despesas com vacância, plano de opções – ILP, impostos e tributos, além de outras despesas não recorrentes, alcançaram o montante, em 2018, de R\$59,4 milhões, representando uma redução de 1% em relação a 2017, mesmo considerando os altos índices de inflação registrados nos últimos 12 meses.

Esse resultado demonstra o comprometimento em manter os altos níveis de eficiência operacionais apresentados historicamente pela Companhia.

Conta	Despesas Gerais e Administrativas	4T18	4T17	var %	2018	2017	var %
(12)	<b>SG&amp;A</b>	<b>(12.456)</b>	<b>(22.227)</b>	<b>-44%</b>	<b>(92.410)</b>	<b>(140.664)</b>	<b>-34%</b>
(13)	Despesas Operacionais	13.294	(4.153)	-420%	(3.596)	(32.798)	-89%
(14)	Impostos e Tributos	(5.615)	730	-869%	2.121	(28.532)	-107%
(15)	Despesas com Pessoal	(3.898)	(6.777)	-42%	(23.890)	(24.601)	-3%
(16)	Honorários da Administração	(1.181)	(1.146)	3%	(4.651)	(5.179)	-10%
(17)	Provisão de ILP / Stock Option	(1.552)	783	-298%	(6.313)	(6.066)	4%
(18)	Despesas de Vacância	(13.504)	(11.664)	16%	(56.081)	(43.489)	29%
	<b>SG&amp;A Ajustado</b>	<b>(19.037)</b>	<b>(17.505)</b>	<b>9%</b>	<b>(59.388)</b>	<b>(59.806)</b>	<b>-1%</b>
(18)	(+) Despesas de Vacância	13.504	11.664	16%	56.081	43.489	29%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	1.552	(783)	-298%	6.313	6.066	4%
(14)	(+) Impostos e Tributos	5.615	(730)	-869%	(2.121)	28.532	-107%
(13)	(+) Despesas Advocatícias com Arbitragem	-	-	n/a	-	1.292	n/a
(13)	(+) Outras Receitas/Despesas Não-Recorrentes	-	(5.429)	n/a	-	1.480	n/a
(13)	(-) Reversão de Provisão (Contingência One Properties)	(27.252)	-	n/a	(27.252)	-	n/a
	<b>Percentual: SG&amp;A Ajustado / Receita Líquida</b>	<b>20%</b>	<b>17%</b>	<b>3 p.p.</b>	<b>14%</b>	<b>14%</b>	<b>0 p.p.</b>

## Evolução do G&amp;A (R\$ mil)

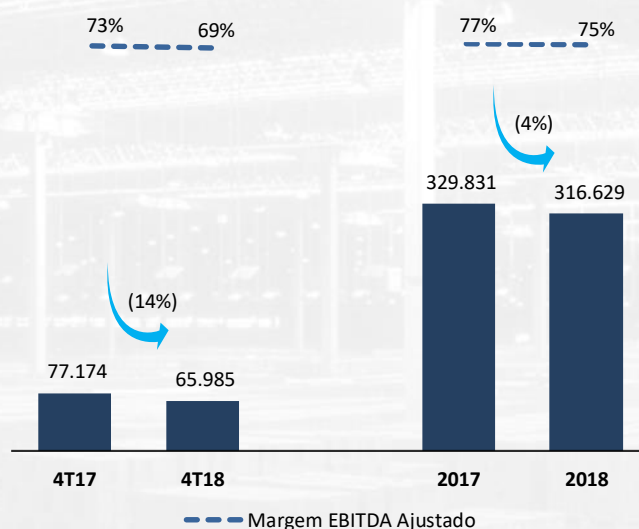


## INDICADORES FINANCEIROS

## EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado, excluído a despesa não caixa do plano de opções, além de despesas não recorrentes, alcançou R\$66,0 milhões no 4T18, representando uma redução de 14% em relação ao 4T17. Já no acumulado do ano, o EBITDA ajustado acumulou R\$316,6 milhões, representando uma redução de 4% em relação a 2017. Esse resultado é explicado pelo efeito das vendas de ativos (Ed. Henrique Schaumann e Ed Celebration) e pela devolução, em 2018, de 30.678 m<sup>2</sup> de ABL no Complexo Ventura por parte da Petrobrás.

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



## Composição do EBITDA Ajustado

Conta	Composição do EBITDA Ajustado	4T18	4T17	var %	2018	2017	var %
(30)	<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>124.133</b>	<b>90.064</b>	<b>38%</b>	<b>13.705</b>	<b>277.017</b>	<b>-95%</b>
(27)	(+) Impostos Diferidos	109.156	10.715	919%	149.235	(26.767)	-658%
(26)	(+) Provisão para IR e CSLL	2.074	10.917	-81%	8.366	22.311	-63%
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(198.507)	(115.737)	72%	(198.507)	(115.737)	72%
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	(1.554)	(62.523)	-98%
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	8.928	(426)	-2198%	8.913	(18.695)	-148%
(19)	(+) Resultado Financeiro	37.580	87.746	-57%	348.750	214.180	63%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	1.552	(783)	-298%	6.313	6.066	4%
(14)	(+) PIS/Cofins sobre Venda de Ativos - Galpão SBC - (Não-Recorrentes)	-	-	n/a	-	2.292	n/a
(14)	(+) ITBI na Incorporação One Properties (Não-Recorrentes)	-	-	n/a	-	29.662	n/a
(14)	(+) ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	8.188	-	n/a	8.188	-	n/a
(13)	(+) Depreciação	134	108	24%	472	546	-14%
(13)	(-) Reversão de Provisão (Contingência One Properties)	(27.252)	-	n/a	(27.252)	-	n/a
(13)	(+) Outras Receitas/Despesas Não-Recorrentes	-	(5.429)	n/a	-	1.480	n/a
(31)	<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>65.985</b>	<b>77.174</b>	<b>-14%</b>	<b>316.629</b>	<b>329.831</b>	<b>-4%</b>
(32)	<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>69%</b>	<b>73%</b>	<b>-4 p.p.</b>	<b>75%</b>	<b>77%</b>	<b>-2 p.p.</b>

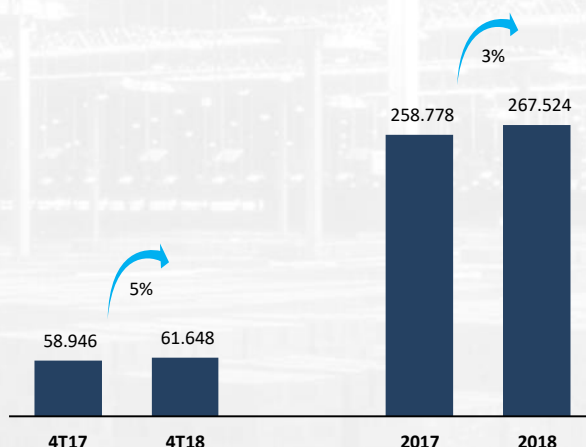
## INDICADORES FINANCEIROS

## 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 2018 foi de R\$267,5 milhões, representando um aumento de 3% em relação ao 2017.

Apesar do aumento substancial dos índices de inflação (IGP-M) em 2018 que impactaram negativamente o resultado financeiro da Companhia e, também, da maior dívida líquida no período, a BR Properties manteve praticamente estável sua despesa financeira ajustada. Esse resultado reflete o sucesso da Companhia na gestão ativa de seus passivos, através de renegociações e reperfilamento de suas dívidas e novas captações de forma a se posicionar frente ao novo cenário macroeconômico.

## Resultado Financeiro Ajustado (R\$ mil)



Resultado Financeiro	4T18	4T17	var %	2018	2017	var %
<b>Receitas Financeiras</b>	<b>28.997</b>	<b>(265)</b>	<b>-11051%</b>	<b>102.072</b>	<b>184.863</b>	<b>-45%</b>
Aplicações Financeiras	10.164	15.613	-35%	71.239	109.067	-35%
Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	9.623	(3.991)	-341%	9.738	3.982	145%
Varição Cambial	-	(16.851)	n/a	-	-	n/a
Outros	539	222	142%	1.156	1.089	6%
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	8.672	3.034	186%	19.938	19.515	2%
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>(66.577)</b>	<b>(87.481)</b>	<b>-24%</b>	<b>(450.821)</b>	<b>(399.043)</b>	<b>13%</b>
Juros e Encargos Sobre Empréstimos	(91.867)	(77.427)	19%	(367.277)	(387.961)	-5%
Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	(1.970)	-	n/a	27.627	-	n/a
Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	4.449	(469)	-1048%	(24)	(1.397)	-98%
Varição Cambial	23.807	(9.197)	-359%	(106.725)	(9.197)	1060%
Outros	(997)	(388)	157%	(4.421)	(488)	806%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(37.580)</b>	<b>(87.746)</b>	<b>-57%</b>	<b>(348.750)</b>	<b>(214.180)</b>	<b>63%</b>
(-) Ganhos Não-caixa na Varição Cambial	-	16.851	n/a	-	-	n/a
(+) Perdas Não-caixa na Varição Cambial	(23.807)	9.197	-359%	106.725	9.197	1060%
(-) Ganhos Não-caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	(9.623)	3.991	-341%	(9.738)	(3.982)	145%
(+) Perdas Não-caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	(4.449)	469	-1048%	24	1.397	-98%
(-) 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
(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	1.970	-	n/a	(27.627)	-	n/a
(+) Fee de Pré-Pagamento de Dívidas (Reestruturação Societária)	2.462	-	n/a	2.462	-	n/a
(+) Despesa de Hedge (NDF - Recompra do Bônus Perpétuo)	9.380	-	n/a	9.380	-	n/a
<b>Resultado Financeiro Ajustado</b>	<b>(61.648)</b>	<b>(58.946)</b>	<b>5%</b>	<b>(267.524)</b>	<b>(258.778)</b>	<b>3%</b>

## INDICADORES FINANCEIROS

## Lucro Líquido

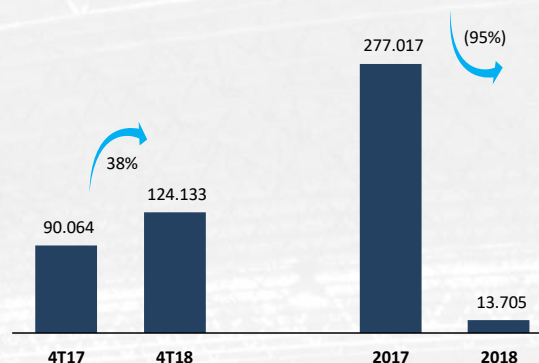
Como já descrito no relatório, a BR Properties registrou um lucro líquido de R\$124,1 milhões no 4T18, enquanto no acumulado do ano, esse resultado foi de R\$13,7 milhões. Esse resultado é explicado majoritariamente pela despesa não caixa referente a contabilização da desvalorização cambial sobre o Bônus Perpétuo denominado em dólares, e pelo ganho na valorização das propriedades para investimentos no valor de R\$198,5 milhões, representando um aumento de 5% em relação ao valor das mesmas propriedades em 2017.

## Lucro Líquido Ajustado (FFO)

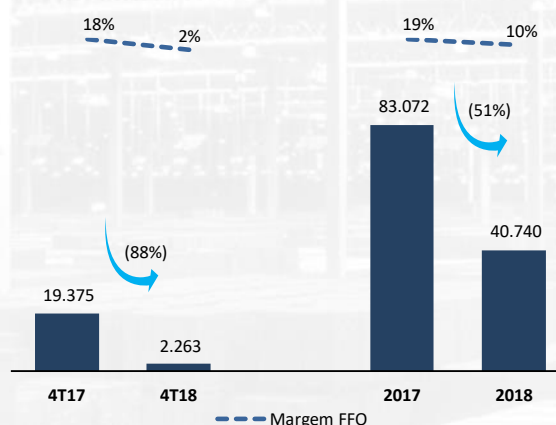
O Lucro Líquido Ajustado (FFO) totalizou R\$2,3 milhões no trimestre, enquanto no acumulado do ano, esse resultado foi de R\$40,7 milhões, com margem FFO de 10%. É importante destacar que o FFO do ano foi, em grande parte, impactado negativamente pelo aumento da despesa financeira, reflexo da alta nos índices de inflação (IGP-M), conforme mencionado anteriormente.

Para o ano de 2019, com a normalização dos índices inflacionários e posterior desalavancagem financeira através das recentes vendas de ativos, é esperada uma melhora significativa no resultado financeiro da Companhia.

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



## Evolução FFO (R\$ mil)



Conta	Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	4T18	4T17	var %	2018	2017	var %
(30)	<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>124.133</b>	<b>90.064</b>	<b>38%</b>	<b>13.705</b>	<b>277.017</b>	<b>-95%</b>
(27)	(+) Impostos Diferidos	109.156	10.715	919%	149.235	(26.767)	-658%
(26)	(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	-	12.063	n/a	-	34.330	n/a
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(198.507)	(115.737)	72%	(198.507)	(115.737)	72%
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	(1.554)	(62.523)	-98%
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Não-Recorrentes)	8.928	(426)	-2198%	8.913	(18.695)	-148%
(19)	(+) Variação Cambial Não-Caixa	(23.807)	26.048	-191%	106.725	9.197	1060%
(19)	(+) Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	(14.072)	4.460	-416%	(9.714)	(2.585)	276%
(19)	(-) Atualização Monetária (Não-Recorrentes)	-	(1.708)	n/a	-	(51.211)	n/a
(19)	(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	1.970	-	n/a	(27.627)	-	n/a
(19)	(+) Fee de Pré-Pagamento de Dívidas (Reestruturação Societária)	2.462	-	n/a	2.462	-	n/a
(19)	(+) Despesa de Hedge (NDF - Recompra do Bônus Perpétuo)	9.380	-	n/a	9.380	-	n/a
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	1.552	(783)	-298%	6.313	6.066	4%
(14)	(+) PIS/Cofins sobre Venda de Ativos - Galpão SBC - (Não-Recorrentes)	-	-	n/a	-	2.292	n/a
(14)	(+) ITBI na Incorporação One Properties (Não-Recorrentes)	-	-	n/a	-	29.662	n/a
(14)	(+) ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	8.188	-	n/a	8.188	-	n/a
(13)	(+) Depreciação	134	108	24%	472	546	-14%
(13)	(-) Reversão de Provisão (Contingência One Properties)	(27.252)	-	n/a	(27.252)	-	n/a
(13)	(+) Outras Receitas/Despesas Não-Recorrentes	-	(5.429)	n/a	-	1.480	n/a
(33)	<b>Lucro Líquido Ajustado (FFO)</b>	<b>2.263</b>	<b>19.375</b>	<b>-88%</b>	<b>40.740</b>	<b>83.072</b>	<b>-51%</b>
(34)	<b>Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)</b>	<b>2%</b>	<b>18%</b>	<b>-16 p.p.</b>	<b>10%</b>	<b>19%</b>	<b>-9 p.p.</b>

## INDICADORES FINANCEIROS

## Endividamento e Disponibilidades

Endividamento	4T18	3T18	var %
<b>Empréstimos e Financiamentos de Curto Prazo</b>	<b>1.109.444</b>	<b>494.243</b>	<b>124%</b>
Empréstimos e Financiamentos	306.865	324.442	-5%
Bônus Perpétuos	733.388	76.188	863%
Derivativos	-	-	n/a
Obrigações por Aquisição de Imóvel	69.191	93.613	-26%
<b>Empréstimos e Financiamentos de Longo Prazo</b>	<b>2.980.019</b>	<b>2.937.551</b>	<b>1%</b>
Empréstimos e Financiamentos	2.505.137	1.791.384	40%
Bônus Perpétuos	-	680.882	n/a
Obrigações por Aquisição de Imóvel	474.882	465.286	2%
<b>Dívida Bruta</b>	<b>4.089.463</b>	<b>3.431.795</b>	<b>19%</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	1.523.756	902.132	69%
<b>Dívida Líquida</b>	<b>2.565.707</b>	<b>2.529.663</b>	<b>1%</b>
Valor do Portfólio Imobiliário	8.023.973	7.785.525	3%
Dívida Bruta / Valor Portfólio (Loan to Value)	51%	44%	7 p.p.
Dívida Líquida / Valor Portfólio (Loan to Value)	32%	32%	0 p.p.
Dívida Líquida/ EBITDA	8,1x	7,7x	5%
EBITDA Ajustado / Resultado (Despesa) Financeiro Ajustado <sup>1</sup>	1,2x	1,2x	-5%
Duration (anos)	3,6	3,6	-1%
Dívida Quirografária / Dívida Total	39%	40%	-1 p.p.

<sup>1</sup> Considerando Resultado (Despesa) Financeiro Ajustado e EBITDA Ajustado (Últimos 12 meses)

## Endividamento e Disponibilidades – Pró Forma

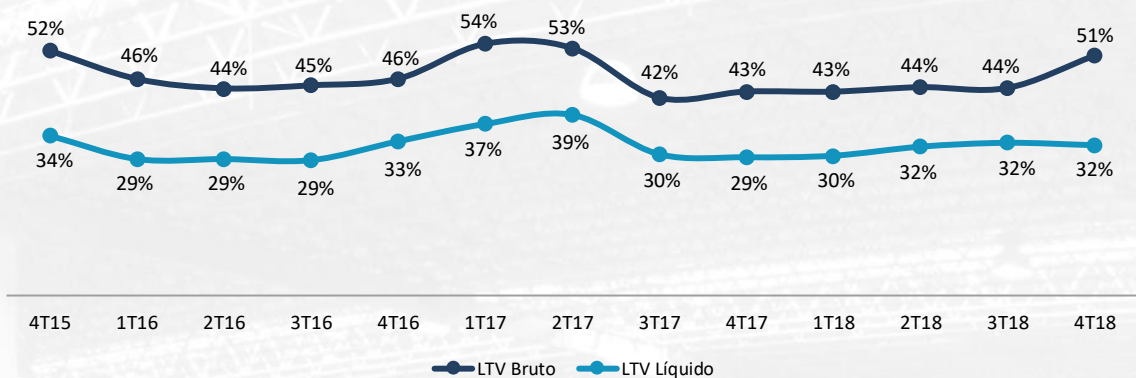
Como já mencionado, a Companhia assinou recentemente documentos visando a venda de quatro imóveis comerciais pelo preço total de R\$800,0 milhões. As alienações fazem parte da estratégia da Companhia de reciclar parte de seu portfólio, além de impactar positivamente a alavancagem financeira da BR Properties.

Endividamento	Pró Forma 2018
Aumento de Caixa (Venda de Ativos)	800.000
Redução de EBITDA 2018 (Ativos Vendidos)	57.052
Dívida Líquida 4T18	2.565.707
Dívida Líquida Pró Forma	1.765.707
Valor do Portfólio Pró Forma	7.223.973
Dívida Líquida / Valor Portfólio (Loan to Value Pró Forma)	24%
EBITDA Ajustado 2018	316.629
EBITDA Ajustado 2018 (Pró Forma) <sup>1</sup>	259.577
Dívida Líquida/ EBITDA (Pró Forma)	6,8x

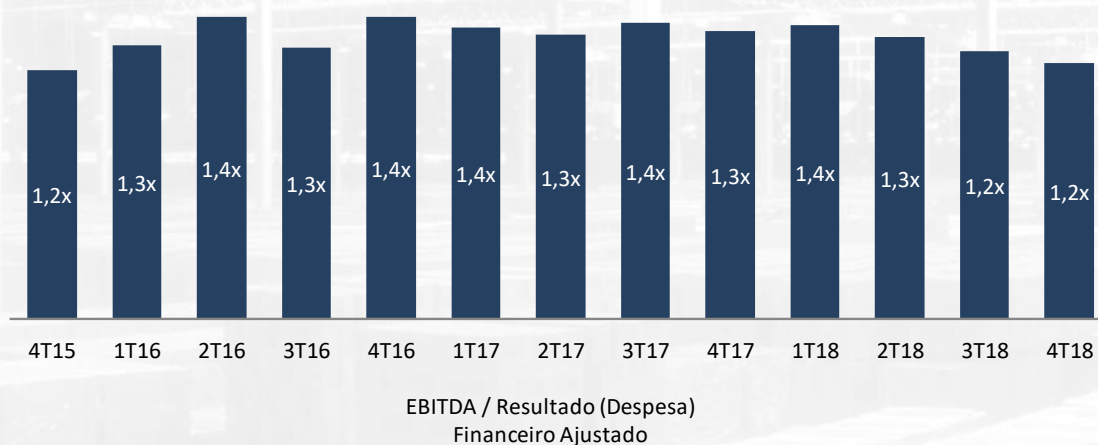
<sup>1</sup> EBITDA Ajustado (Últimos 12 meses) deduzido as receitas e despesas incorridas em 2018 relacionadas as propriedades vendidas

## INDICADORES FINANCEIROS

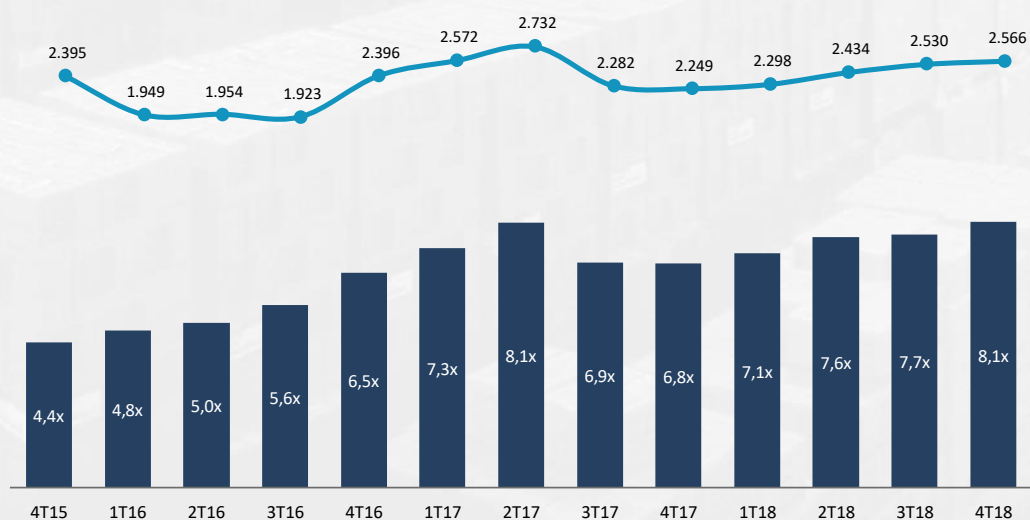
## LTV Bruto (Dívida Bruta/Valor do Portfólio) e LTV Líquido (Dívida Líquida/Valor do Portfólio)



## Cobertura de Juros

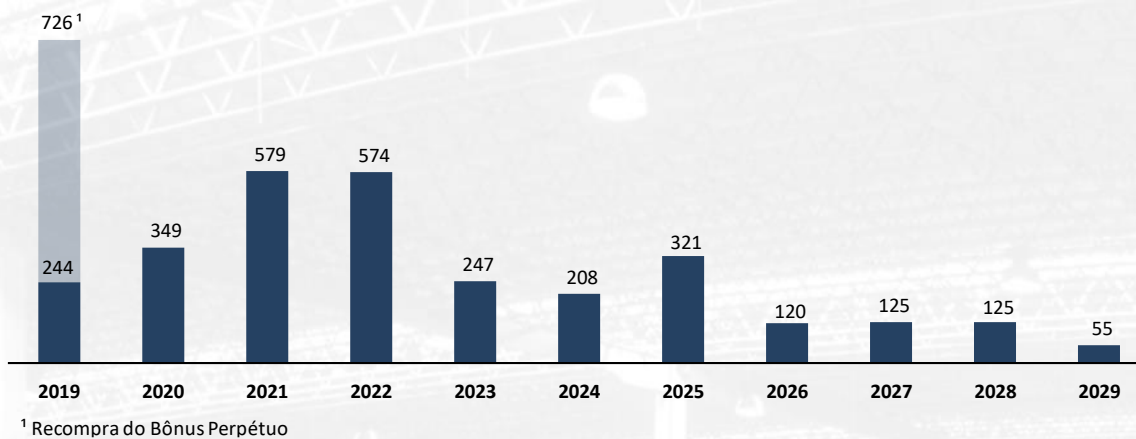


## Dívida Líquida / EBITDA Ajustado x Dívida Líquida

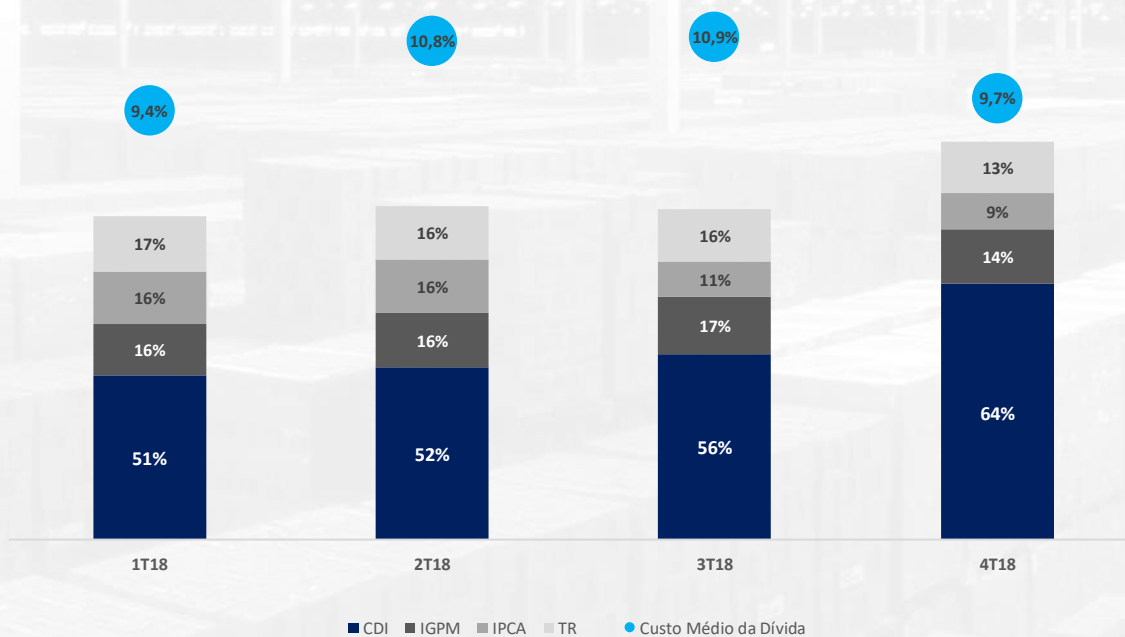


## INDICADORES FINANCEIROS

## Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões)



## Perfil da Dívida



## INDICADORES FINANCEIROS

## Tabela de Empréstimos

Empréstimos	Modalidade	Instituição	Índice	Cupom	Prazo	Vencimento	Saldo 4T18	Saldo 3T18
BP Itapevi	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	21.795	21.421
Piraporinha	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	8.383	8.239
Jundiá	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	33.279	32.709
Alphaville	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	14.670	14.418
Henrique Schaumann	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	29.032	28.533
Bolsa RJ	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	7.646	7.515
Galpão Ind. Araucária	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	6.864	6.745
Joaquim Floriano	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	9.284	9.101
Paulista Park	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	2.180	2.142
Paulista Plaza	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	8.403	8.260
Isabela	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	2.404	2.362
Olympic	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	4.427	4.351
Midas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	3.028	2.976
Network	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	713	701
Number One	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	1.974	1.940
Celebration	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	17.873	17.565
Athenas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	13.739	13.498
Ed. Vargas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	8.301	8.158
São Pedro	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	10.230	10.053
Souza Aranha	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	155 meses	16/06/24	-	3.460
Cond. Ind. São José dos Campos	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	19.447	19.109
Cond. Ind. Itapevi	CCD	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	08/06/24	9.573	9.701
Galpão Ind. Sorocaba	CCI	CIBRASEC	TR	10,15%	156 meses	04/09/21	3.409	3.709
TNU	CCI	Brazilian Securities	TR	9,40%	144 meses	07/07/22	36.651	37.023
Alexandre Dumas	CCI	CIBRASEC	TR	9,60%	120 meses	05/03/20	3.245	3.856
Ouidor 107	CCI	CIBRASEC	TR	9,60%	120 meses	12/05/20	4.536	5.273
Ed. Jacarandá	CCI	RB Capital	TR	9,50%	120 meses	16/12/21	38.017	37.222
Manchete	CCI	RB Capital	TR	9,50%	120 meses	16/12/21	65.644	73.855
BR Properties (holding) *	Bônus Perpétuo	Mercado de Capitais	USD	9,00%	Perpétuo	Pré-pagável (Trimestral)	733.388	757.070
BRPR 40	CCI	RB Capital	IPCA	10,82%	125 meses	06/05/25	39.843	38.563
BRPR 55	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	10,30%	183 meses	03/11/20	-	13.880
BRPR 56	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	9,50%	183 meses	07/03/21	71.680	89.892
Ed. Paulista	CDC	Santander	TR	9,50%	144 meses	28/06/25	90.741	93.250
BR Properties (holding)	Debêntures - 1ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	5,85%	84 meses	15/07/19	172.979	169.702
CD Anhanguera	CDC	Santander	TR	9,50%	144 meses	20/12/25	32.363	33.171
Vargas II	CCB	Itaú BBA	TR	11,25%	144 meses	13/05/27	22.461	24.322
Complexo JK - Bloco B <sup>1</sup>	CCI	RB Capital	CDI	1,45%	144 meses	31/08/28	138.249	138.249
Complexo JK - Bloco B <sup>2</sup>	CCI	RB Capital	CDI	1,45%	144 meses	31/08/28	138.249	138.249
Chucri Zaidan	CCI	RB Capital	CDI	1,65%	144 meses	23/12/28	103.472	105.848
BR Properties (holding)	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	1,55%	144 meses	14/07/29	117.665	119.152
BR Properties (holding)	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	7,23%	180 meses	14/07/32	129.347	129.755
BR Properties (holding)	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	7,23%	180 meses	14/07/32	25.869	25.951
BR Properties (holding)	Debêntures - 8ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	121,50%	48 meses	20/12/21	250.449	255.434
BR Properties (holding)	Debêntures - 9ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	0,70%	60 meses	28/02/23	50.302	50.315
BR Properties (holding)	Debêntures - 10ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	121,50%	48 meses	30/08/22	358.686	352.202
BR Properties (holding)	Debêntures - 11ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	101,00%	60 meses	16/11/23	242.037	-
BR Properties (holding)	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	24 meses	13/12/20	75.141	-
BR Properties (holding)	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	36 meses	13/12/21	75.141	-
BR Properties (holding)	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	48 meses	13/12/22	75.141	-
BR Properties (holding)	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	84 meses	13/12/25	140.098	-
BR Properties (holding)	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	83 meses	13/11/25	135.419	-
Passeio Corporate	Obrigação por Aquisição	Opportunity Fil	IGPM	7,00%	144 meses	15/12/28	494.506	480.107
<b>Total</b>							<b>4.097.974</b>	<b>3.409.009</b>

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

## INDICADORES OPERACIONAIS

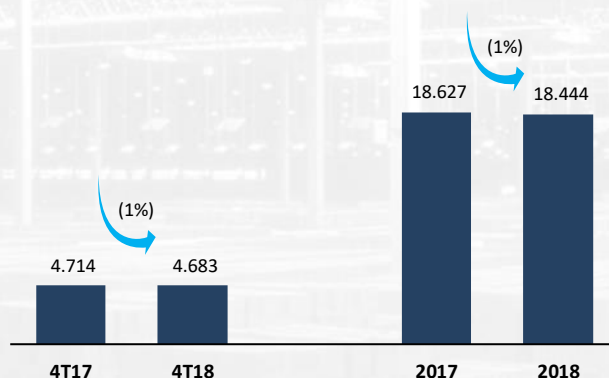
### Administração de Propriedades

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

### Receitas BRPR A

A BRPR A fechou o quarto trimestre do ano com uma receita de R\$4,7 milhões, uma redução de 1% em relação ao mesmo período do ano anterior. Já no acumulado de 2018 a receita registrada foi de R\$18,4 ou 3,6% 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.

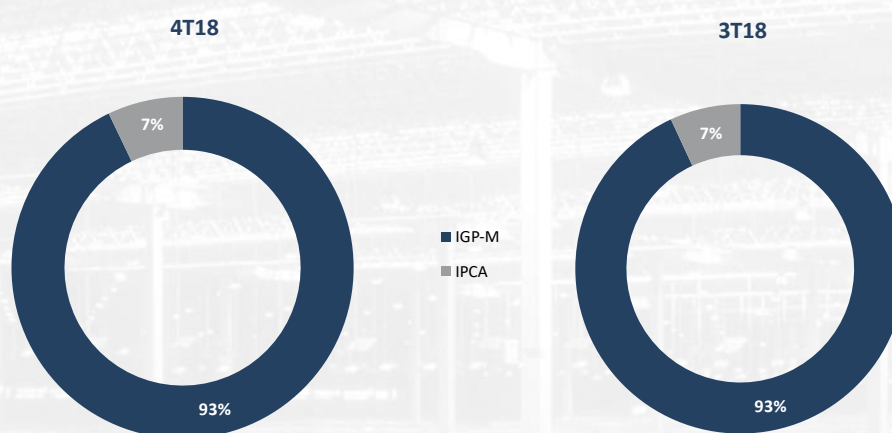
Propriedades Administradas	Nº	ABL	Cidade
Ed. Manchete	1	23.591	Rio de Janeiro
Glória	1	8.436	Rio de Janeiro
Santo Antonio	1	5.017	São Paulo
São José	1	5.080	São Paulo
Icomap	1	9.164	Rio de Janeiro
Vargas	1	14.809	Rio de Janeiro
Panamérica Park	4	18.667	São Paulo
Ouvidor	1	6.284	Rio de Janeiro
TNU	1	27.931	São Paulo
RB 115	1	11.516	Rio de Janeiro
Ed. Comercial Indaiatuba	1	11.335	Indaiatuba
Ed. Jacarandá	1	31.954	Barueri
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
Alphaville	1	9.292	Barueri
<b>TOTAL</b>	<b>28</b>	<b>479.432</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 por essa 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 4T18 apresentou um aumento nominal de 0,4% em relação ao 4T17. Se comparado com o trimestre anterior, o valor do aluguel médio apresentou um aumento de 2,0%.

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

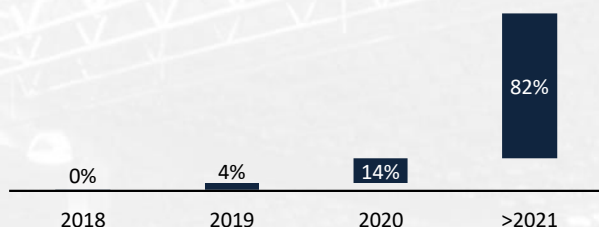
\* Em termos nominais

<sup>1</sup> IPCA e Outros

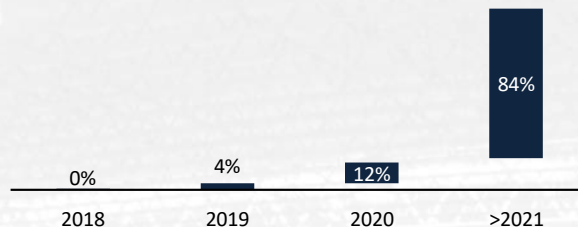
## INDICADORES OPERACIONAIS

## Cronograma de Vencimento dos Contratos de Locação

Receita (%)

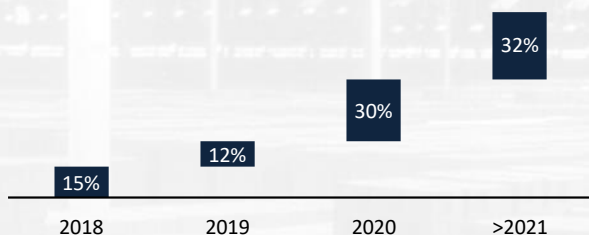


Área Bruta Locável (%)

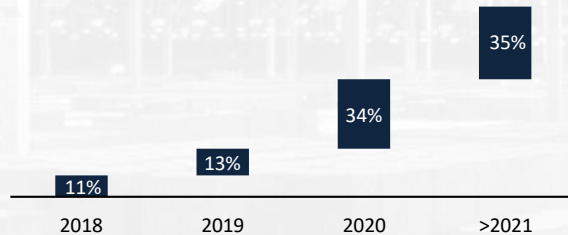


## Cronograma de Revisão do 3º Ano dos Contratos de Locação

Receita (%)



Área Bruta Locável (%)



## Prazo Médio dos Contratos Existentes

Contratos Existentes	Prazo Médio Atual
Todos Contratos	6,6 anos
Contratos <i>Built-to-Suit</i>	2,8 anos

## INDICADORES OPERACIONAIS

### Vacância do Portfólio

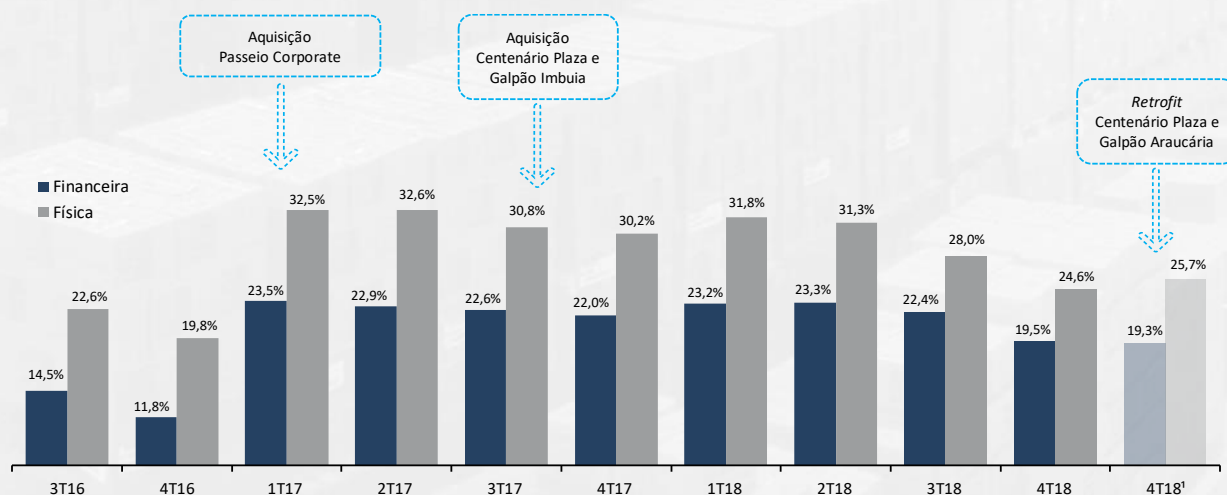
A vacância física é mensurada utilizando o total de área vaga do portfólio, dividido pela ABL total do portfólio. Embora a métrica seja relevante para a companhia, ela não reflete fielmente a perda de receita gerada pela vacância, pois não considera o valor de aluguel que poderia ser cobrado em tais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

Durante o 4T18, foi registrado um volume expressivo de novas locações no total de 39.050 m<sup>2</sup>, enquanto nenhuma devolução de área foi contabilizada no período. O destaque do trimestre se deu em dezembro, após a definição no cenário eleitoral, mês em que se concentrou 90% do volume de locações do trimestre. Vale ressaltar que, do total locado no 4T18, 14.710 m<sup>2</sup> foram no Ed. Passeio Corporate.

Ao longo de 2018 a BR Properties comercializou 117.920 m<sup>2</sup> de ABL em novas locações, atingindo volume recorde na história da Companhia e reduzindo sua vacância em aproximadamente 6 pontos percentuais no período, ainda que sob o efeito negativo da devolução de 30.678 m<sup>2</sup> de ABL no Complexo Ventura por parte da Petrobrás. Sendo assim, as taxas de vacância financeira e física fecharam o ano em 19,5% e 24,6%, respectivamente. Considerando a recente entrega do Galpão Araucária (100% vago) e a pré-locação do Ed. Centenário (ainda em *retrofit*) para a WeWork, as taxas de vacância financeira e física são de 19,3% e 25,7%, respectivamente.

É importante destacar, também, a performance da Companhia no mercado do Rio de Janeiro, o qual representou 62% de todas as locações realizadas pela BR Properties no ano. Vimos, em 2018, uma intensificação do movimento de *flight to quality*, assim como foi observado na capital paulista nos últimos 4 anos. Como resultado de um portfólio majoritariamente composto por ativos AAA, a BR Properties se beneficiou do aumento na procura por imóveis de qualidade nas principais regiões da cidade, representando aproximadamente um terço de toda absorção bruta observada na capital fluminense em 2018.

### Evolução da Vacância

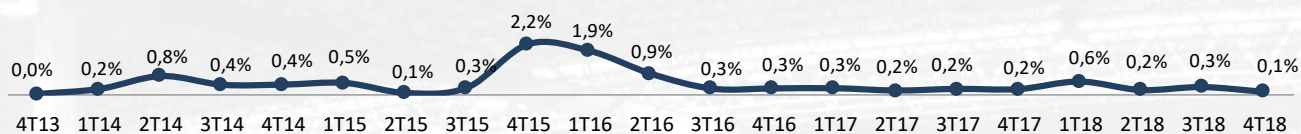


<sup>1</sup> Inclui a locação do Ed Centenário (Retrofit) e a recém entrega do Galpão Araucária.

## 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 4T18 a inadimplência foi de 0,1%.



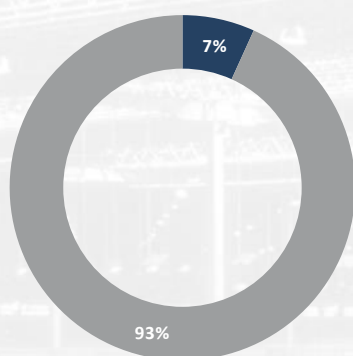
## PORTFÓLIO

Propriedade	Tipo	Cidade	Estado	Data Aquisição	Nº de Imóveis	ABL Próprio (m²)
Panamérica Park	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	4	18.667
Glória	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	17/07/07	1	8.436
Alphaville	Escritório	Barueri	SP	31/07/07	1	9.292
Bolsa RJ	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	27/08/07	1	3.224
Icomap	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	12/09/07	1	9.164
São Pedro	Escritório	São Paulo	SP	28/09/07	1	3.575
Vargas	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	28/09/07	1	14.809
Ed. Comercial Indaiatuba	Escritório	Indaiatuba	SP	20/12/07	1	11.335
Santo Antônio	Escritório	São Paulo	SP	17/01/08	1	5.017
São José	Escritório	São Paulo	SP	17/01/08	1	5.080
Souza Aranha	Escritório	São Paulo	SP	31/01/08	1	2.329
Alexandre Dumas	Escritório	São Paulo	SP	03/12/09	1	6.889
Ouvidor 107	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	10/12/09	1	6.284
TNU	Escritório	São Paulo	SP	16/03/10	1	27.931
CBOP - Ed. Jacarandá	Escritório	Barueri	SP	12/04/10	1	31.954
RB 115	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	02/06/10	1	11.516
Ed. Manchete	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	30/06/10	1	23.591
Ed. Ventura - Torre Oeste	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	12/08/10	1	42.986
Águas Claras	Escritório	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	81.423
Complexo Centenário Plaza <sup>1</sup>	Escritório AAA	São Paulo	SP	14/07/17	2	53.892
<b>Sub-total Escritório</b>					<b>37</b>	<b>567.321</b>
Galpão Imbuia	Industrial	Jarinu	SP	17/07/17	1	22.986
Galpão Tucano	Industrial	Jarinu	SP	12/03/18	1	31.719
Galpão Araucária	Industrial	Jarinu	SP	15/09/17	1	14.388
<b>Sub-total Industrial</b>					<b>3</b>	<b>69.093</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
Galpão Cajamar	Industrial	São Paulo	SP	22/10/18	1	133.500
<b>Sub-total Terrenos</b>					<b>6</b>	<b>207.794</b>
<b>Total</b>					<b>46</b>	<b>844.208</b>

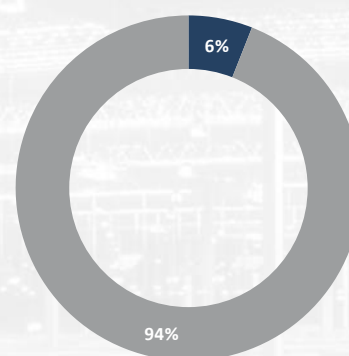
<sup>1</sup> 15.117 m² encontram-se em Retrofit

## PORTFÓLIO BUILT-TO-SUIT (BTS)

Propriedade	Cidade	Região (CBRE)	ABL Próprio (m <sup>2</sup> )
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
<b>Total</b>			<b>36.563</b>

Composição dos Contratos de Locação  
(% Receita)

■ Contratos BTS ■ Contratos Típicos

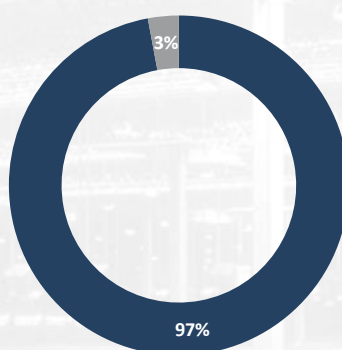
Composição dos Contratos de Locação  
(% ABL)

■ Contratos BTS ■ Contratos Típicos

## PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

Projetos	Segmento	Tipo	Cidade / Estado	ABL Próprio (m <sup>2</sup> )	CAPEX Total Estimado (R\$ mm)	Investimento Realizado (%)	Entrega Prevista
Complexo Centenário Plaza	Escritório AAA	Retrofit	São Paulo / SP	53.892	R\$ 72.000	64%	1T19
Ed. CES II	Escritório AAA	Terreno	Rio de Janeiro / RJ	10.000	R\$ 16.000	0%	n/a
Ed. Bayview	Escritório AAA	Terreno	Rio de Janeiro / RJ	21.989	n/a	0%	n/a
Panamérica Green Park II	Escritório	Terreno	São Paulo / SP	4.659	n/a	0%	n/a
Panamérica Green Park III	Escritório	Terreno	São Paulo / SP	4.659	n/a	0%	n/a
Galpão Pirituba	Industrial	Terreno	São Paulo / SP	32.987	n/a	0%	n/a

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



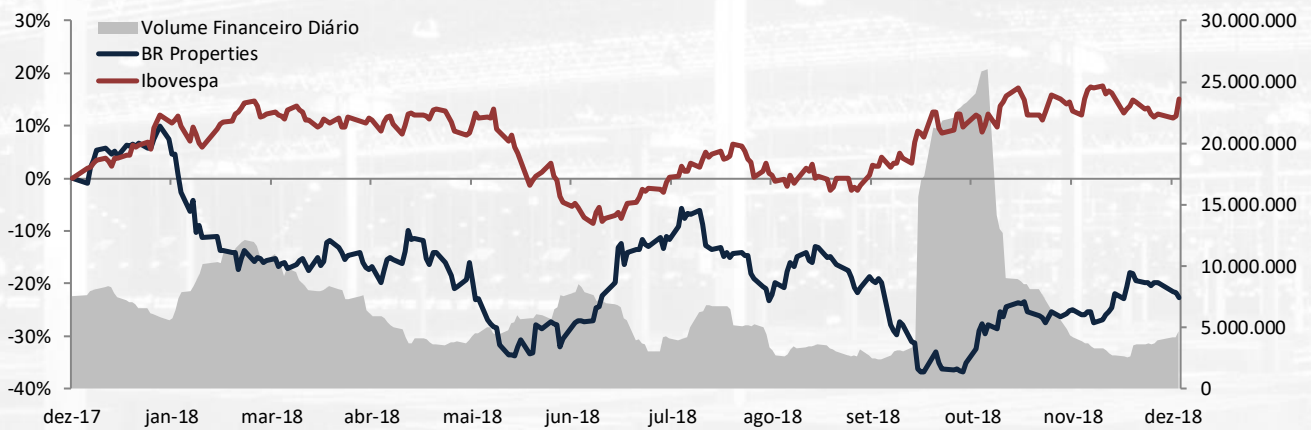
■ Existentes ■ Desenvolvimentos

## MERCADO DE CAPITAIS

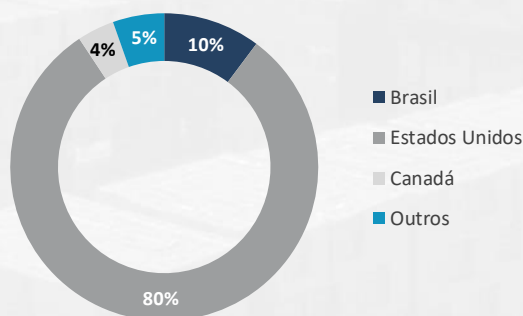
A BR Properties tem suas ações ordinárias negociadas no Novo Mercado da BM&F Bovespa, sob o código BRPR3.

Performance da Ação (BRPR3)	4T18	4T17	var %	2018	2017	var %
Número total de ações	407.135.283	407.135.283	0%	407.135.283	407.135.283	0%
Free Float (%)	29%	30%	-1 p.p.	29%	30%	-1 p.p.
Preço da ação (média do período)	7,74	10,89	-29%	8,69	9,79	-11%
Preço da ação (final do período)	8,20	10,60	-23%	8,20	10,60	-23%
Market Cap final do período (R\$ milhões)	3.339	4.316	-23%	3.339	4.316	-23%
Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)	10,53	6,38	65%	6,91	7,45	-7%
Volume de ações médio diário	1.470.844	591.607	149%	843.656	772.432	9%
Número de negociações médio diário	2.081	2.353	-12%	1.868	2.226	-16%

## Desempenho BRPR3 – 2018



## Distribuição da Base Acionária



## Índices

Índices	Peso BRPR
IBrA	0,06%
SMLL	0,46%
IMOB	2,96%
IGCX	0,08%
IGCT	0,06%
IGC-NM	0,12%
ITAG	0,06%

## DRE

Conta	DRE	4T18	4T17	var %	2018	2017	var %
(1)	<b>Receita Bruta</b>	<b>118.438</b>	<b>125.089</b>	<b>-5%</b>	<b>506.602</b>	<b>491.815</b>	<b>3%</b>
(2)	<b>Receita de Locação</b>	<b>113.755</b>	<b>120.374</b>	<b>-5%</b>	<b>488.158</b>	<b>473.188</b>	<b>3%</b>
(3)	Escritórios	111.456	119.761	-7%	480.406	470.667	2%
(4)	Industrial	2.299	614	275%	7.752	2.521	207%
(5)	Receita de Serviços	4.683	4.714	-1%	18.444	18.627	-1%
(6)	<b>Deduções da Receita Bruta</b>	<b>(22.620)</b>	<b>(19.583)</b>	<b>16%</b>	<b>(85.284)</b>	<b>(61.365)</b>	<b>39%</b>
(7)	Impostos (PIS/Cofins e ISS)	(8.920)	(10.371)	-14%	(39.280)	(37.857)	4%
(8)	Abatimentos	(13.700)	(9.213)	49%	(46.004)	(23.509)	96%
(9)	<b>Receita Líquida</b>	<b>95.818</b>	<b>105.505</b>	<b>-9%</b>	<b>421.317</b>	<b>430.450</b>	<b>-2%</b>
(10)	Custo de Bens	-	-	n/a	-	-	n/a
(11)	<b>Lucro Bruto</b>	<b>95.818</b>	<b>105.505</b>	<b>-9%</b>	<b>421.317</b>	<b>430.450</b>	<b>-2%</b>
(12)	<b>Despesas Gerais e Administrativas</b>	<b>(12.456)</b>	<b>(22.227)</b>	<b>-44%</b>	<b>(92.410)</b>	<b>(140.664)</b>	<b>-34%</b>
(13)	Despesas Operacionais	13.294	(4.153)	-420%	(3.596)	(32.798)	-89%
(14)	Impostos e Tributos	(5.615)	730	-869%	2.121	(28.532)	-107%
(15)	Despesas com Pessoal	(3.898)	(6.777)	-42%	(23.890)	(24.601)	-3%
(16)	Honorários da Administração	(1.181)	(1.146)	3%	(4.651)	(5.179)	-10%
(17)	Provisão de ILP / Stock Option	(1.552)	783	-298%	(6.313)	(6.066)	4%
(18)	Despesas de Vacância	(13.504)	(11.664)	16%	(56.081)	(43.489)	29%
(19)	<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(37.580)</b>	<b>(87.746)</b>	<b>-57%</b>	<b>(348.750)</b>	<b>(214.180)</b>	<b>63%</b>
(20)	Receitas Financeiras	28.997	(265)	-11051%	102.072	184.863	-45%
(21)	Despesas Financeiras	(66.577)	(87.481)	-24%	(450.821)	(399.043)	13%
(22)	Outras Receitas/Despesas Operacionais	(8.928)	426	-2198%	(8.913)	18.695	-148%
(23)	Ganho/(Perda) na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	1.554	62.523	-98%
(24)	Ganho/(Perda) com Valor Justo de Propriedade para Invest.	198.507	115.737	72%	198.507	115.737	72%
(25)	<b>Resultado antes de Tributação</b>	<b>235.362</b>	<b>111.695</b>	<b>111%</b>	<b>171.306</b>	<b>272.561</b>	<b>-37%</b>
(26)	Provisão para IR e CSLL	(2.074)	(10.917)	-81%	(8.366)	(22.311)	-63%
(27)	Impostos Diferidos	(109.156)	(10.715)	919%	(149.235)	26.767	-658%
(28)	<b>Lucro/ Prejuízo do Período Antes de PNC</b>	<b>124.133</b>	<b>90.064</b>	<b>38%</b>	<b>13.705</b>	<b>277.017</b>	<b>-95%</b>
(29)	Participação de Não Controladores	-	-	n/a	-	-	n/a
(30)	<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>124.133</b>	<b>90.064</b>	<b>38%</b>	<b>13.705</b>	<b>277.017</b>	<b>-95%</b>

Conta	Composição do EBITDA Ajustado	4T18	4T17	var %	2018	2017	var %
(30)	<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>124.133</b>	<b>90.064</b>	<b>38%</b>	<b>13.705</b>	<b>277.017</b>	<b>-95%</b>
(27)	(+) Impostos Diferidos	109.156	10.715	919%	149.235	(26.767)	-658%
(26)	(+) Provisão para IR e CSLL	2.074	10.917	-81%	8.366	22.311	-63%
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(198.507)	(115.737)	72%	(198.507)	(115.737)	72%
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	(1.554)	(62.523)	-98%
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	8.928	(426)	-2198%	8.913	(18.695)	-148%
(19)	(+) Resultado Financeiro	37.580	87.746	-57%	348.750	214.180	63%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	1.552	(783)	-298%	6.313	6.066	4%
(14)	(+) PIS/Cofins sobre Venda de Ativos - <i>Galpão SBC</i> - (Não-Recorrentes)	-	-	n/a	-	2.292	n/a
(14)	(+) ITBI na Incorporação One Properties (Não-Recorrentes)	-	-	n/a	-	29.662	n/a
(14)	(+) ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	8.188	-	n/a	8.188	-	n/a
(13)	(+) Depreciação	134	108	24%	472	546	-14%
(13)	(-) Reversão de Provisão (Contingência One Properties)	(27.252)	-	n/a	(27.252)	-	n/a
(13)	(+) Outras Receitas/Despesas Não-Recorrentes	-	(5.429)	n/a	-	1.480	n/a
(31)	<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>65.985</b>	<b>77.174</b>	<b>-14%</b>	<b>316.629</b>	<b>329.831</b>	<b>-4%</b>
(32)	<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>69%</b>	<b>73%</b>	<b>-4 p.p.</b>	<b>75%</b>	<b>77%</b>	<b>-2 p.p.</b>

Conta	Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	4T18	4T17	var %	2018	2017	var %
(30)	<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>124.133</b>	<b>90.064</b>	<b>38%</b>	<b>13.705</b>	<b>277.017</b>	<b>-95%</b>
(27)	(+) Impostos Diferidos	109.156	10.715	919%	149.235	(26.767)	-658%
(26)	(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	-	12.063	n/a	-	34.330	n/a
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(198.507)	(115.737)	72%	(198.507)	(115.737)	72%
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	(1.554)	(62.523)	-98%
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Não-Recorrentes)	8.928	(426)	-2198%	8.913	(18.695)	-148%
(19)	(+) Variação Cambial Não-Caixa	(23.807)	26.048	-191%	106.725	9.197	1060%
(19)	(+) Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	(14.072)	4.460	-416%	(9.714)	(2.585)	276%
(19)	(-) Atualização Monetária (Não-Recorrentes)	-	(1.708)	n/a	-	(51.211)	n/a
(19)	(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	1.970	-	n/a	(27.627)	-	n/a
(19)	(+) <i>Fee</i> de Pré-Pagamento de Dívidas (Reestruturação Societária)	2.462	-	n/a	2.462	-	n/a
(19)	(+) Despesa de <i>Hedge</i> (NDF - Recompra do Bônus Perpétuo)	9.380	-	n/a	9.380	-	n/a
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	1.552	(783)	-298%	6.313	6.066	4%
(14)	(+) PIS/Cofins sobre Venda de Ativos - <i>Galpão SBC</i> - (Não-Recorrentes)	-	-	n/a	-	2.292	n/a
(14)	(+) ITBI na Incorporação One Properties (Não-Recorrentes)	-	-	n/a	-	29.662	n/a
(14)	(+) ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	8.188	-	n/a	8.188	-	n/a
(13)	(+) Depreciação	134	108	24%	472	546	-14%
(13)	(-) Reversão de Provisão (Contingência One Properties)	(27.252)	-	n/a	(27.252)	-	n/a
(13)	(+) Outras Receitas/Despesas Não-Recorrentes	-	(5.429)	n/a	-	1.480	n/a
(33)	<b>Lucro Líquido Ajustado (FFO)</b>	<b>2.263</b>	<b>19.375</b>	<b>-88%</b>	<b>40.740</b>	<b>83.072</b>	<b>-51%</b>
(34)	<b>Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)</b>	<b>2%</b>	<b>18%</b>	<b>-16 p.p.</b>	<b>10%</b>	<b>19%</b>	<b>-9 p.p.</b>

## BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO	31/12/2018	30/09/2018	var %
<b>Ativo Circulante</b>	<b>1.697.831</b>	<b>1.071.148</b>	<b>59%</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	1.523.756	902.132	69%
Contas a Receber	78.993	77.283	2%
Instrumentos Derivativos	12.897	7.603	70%
Imóveis Destinados a venda	-	-	n/a
Despesas Antecipadas	3.811	4.611	-17%
Impostos Antecipados / a Compensar / a Recuperar	53.183	55.923	-5%
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	-	-	n/a
Outros Valores a Receber	25.191	23.595	7%
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>8.939.317</b>	<b>8.702.831</b>	<b>3%</b>
Depósitos Judiciais	-	-	n/a
IR e CS Diferidos	-	8.556	n/a
Tributos a Recuperar	223.969	223.297	0%
Outros Ativos Não Circulantes a Receber	123.760	119.214	4%
Imobilizado de uso	12.773	11.398	12%
Propriedades para Investimento	8.023.973	7.785.525	3%
Intangível	554.842	554.842	0%
<b>Ativo Total</b>	<b>10.637.147</b>	<b>9.773.979</b>	<b>9%</b>
<b>PASSIVO</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>30/09/2018</b>	<b>var %</b>
<b>Passivo Circulante</b>	<b>1.153.076</b>	<b>537.792</b>	<b>114%</b>
Empréstimos e Financiamentos	1.040.253	400.630	160%
Derivativos	-	-	n/a
Contas a Pagar	20.377	19.745	3%
Impostos e Contribuições a Recolher	2.782	2.172	28%
IR e CS Correntes	1.161	5.180	-78%
Provisão para gratificação a empregados	7.500	8.661	-13%
Obrigações Trabalhistas	2.622	3.293	-20%
Dividendos a Pagar	0	0	n/a
Obrigações por Aquisição de Imóvel	69.191	93.613	-26%
Outros débitos e valores a pagar	9.189	4.498	104%
<b>Passivo Não Circulante</b>	<b>3.613.705</b>	<b>3.491.505</b>	<b>3%</b>
IR e CS Diferidos	632.821	532.222	19%
Empréstimos e Financiamentos	2.505.137	2.472.266	1%
Provisão para Contingências	864	21.732	-96%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	474.882	465.286	2%
Outros Passivos Não Circulantes	-	-	n/a
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>5.870.366</b>	<b>5.744.681</b>	<b>2%</b>
Capital Social	3.314.457	3.314.457	0%
Capital Social a Integralizar	-	-	n/a
(-) Gastos com Emissões	(61.756)	(61.756)	0%
Reservas de Capital	2.305.484	2.303.932	0%
Lucros (Prejuízo) do Exercício	0	(110.428)	n/a
Dividendos Adicionais Propostos	-	-	n/a
Reservas de Lucros	312.182	298.476	5%
Participação de Não Controladores	-	-	n/a
<b>Passivo Total</b>	<b>10.637.147</b>	<b>9.773.979</b>	<b>9%</b>

## FLUXO DE CAIXA

Fluxo de Caixa - Consolidado	2018	2017
<b>Caixa Líquido Atividades Operacionais</b>	<b>310.631</b>	<b>245.801</b>
<b>Caixa Gerado nas Operações</b>	<b>315.726</b>	<b>319.486</b>
Resultado antes de Tributação	171.307	272.560
Depreciação e Amortização	11.455	11.223
Valor Justo das Propriedades para Investimento	(200.061)	(178.261)
Linearização das Receitas de Aluguel	(10.735)	(42.805)
Juros e Variações Monetárias de Empréstimos	352.135	372.230
MTM Juros do Bônus Perpétuo	24	1.397
MTM do Swap	(9.738)	(3.982)
Participação de Não Controladores	-	-
Variação Cambial Líquida	106.725	9.197
Perdas (ganhos) com Instrumentos Financeiros Derivativos	(11.106)	505
Rendimento de Títulos e Valores Mobiliários	(46.010)	(52.992)
Resultado Financeiro na Repactuação da Dívida	(27.627)	-
Plano de Opção de Compra de Ações	6.313	6.066
Resultados apurados na venda de investimentos	-	(17.638)
Outros	(26.956)	(58.014)
<b>Variações nos Ativos e Passivos</b>	<b>(5.095)</b>	<b>(73.685)</b>
Contas a Receber de Clientes	4.116	10.546
Impostos a Recuperar	10.363	3.923
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	-	-
Imóveis disponíveis à venda	-	-
Outros ativos	7.523	(28.362)
Contas a Pagar	11.786	2.469
Obrigações por Aquisição de Imóveis	(27.896)	(25.000)
Impostos e Contribuições	(8.158)	(25.022)
Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	(5.318)	(6.659)
Outros passivos	2.489	(5.580)
<b>Caixa Líquido Atividades de Investimento</b>	<b>328.064</b>	<b>(878.377)</b>
Recebimento na Venda de Propriedades para Investimentos	57.000	84.000
Aquisição de Imobilizado	(2.670)	(666)
Baixa de Imobilizado	-	-
Aquisição de Propriedades para Investimentos	(196.765)	(564.146)
Investimentos em Títulos e Valores Mobiliários	470.499	(637.814)
Alteração de Participações em Controladas	-	240.249
<b>Caixa Líquido Atividades de Financiamento</b>	<b>253.116</b>	<b>50.186</b>
Aumento de Capital Social	-	952.935
Ganho e Perda na Venda de Ações	-	-
Gastos com Emissões de Ações	-	(14.468)
Dividendos Pagos	(65.792)	(6.851)
Tomada de Empréstimos e Financiamentos	1.140.740	525.000
Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	(789.934)	(1.382.069)
Recebimento de Ganhos com Instrumentos Financeiros	19.700	726
Pagamento de Perdas com Instrumentos Financeiros	-	(9.802)
Recuperação de Ações	(25.742)	(8.811)
Custos de Transação	(25.856)	(6.474)
<b>Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes</b>	<b>891.811</b>	<b>(582.390)</b>
<b>Disponibilidades</b>		
No início do exercício	125.015	707.405
No final do exercício	1.016.826	125.015