



BR Properties

Divulgação dos Resultados 3T17

Teleconferência em Português

08 de novembro de 2017
11h00 (Brasília)
Telefone: (55 11) 2188-0155
Replay: (55 11) 2188-0400

Teleconferência em Inglês

08 de novembro de 2017
12h00 (Brasília)
Telefone: (55 11) 2188-0155
Telefone NY: 1 646 843 6054
Replay: (55 11) 2188-0400

Contato RI:

André Bergstein | CFO e DRI
Gabriel Barcelos | Gerente de RI
Nelson Brazan | Analista de RI

ri@brpr.com.br
Tel.: (55 11) 3201-1000
Fax: (55 11) 3201-1001

ÍNDICE

Destaques do 3T17 e Eventos Subsequentes.....	3
Tabela de Destaques	5
Indicadores Financeiros.....	6
Receita Bruta.....	6
Receita Líquida	6
Despesas Gerais e Administrativas	7
EBITDA Ajustado.....	8
Resultado Financeiro	9
Lucro (Prejuízo) Líquido.....	9
Lucro Líquido Ajustado (FFO)	10
Endividamento e Disponibilidades.....	11
Tabela de Empréstimos.....	13
Indicadores Operacionais.....	14
Administração de Propriedades.....	14
Locações	15
Vacância do Portfólio	17
Inadimplência	18
Portfólio.....	19
Portfólio <i>Built-to-Suit</i>	20
Projetos em Desenvolvimento	21
Mercado de Capitais.....	22
Demonstrações de Resultado do Exercício	23
Balanço Patrimonial	24
Fluxo de Caixa.....	25

DESTAQUES DO 3T17 E EVENTOS SUBSEQUENTES

BR Properties registra no trimestre Lucro Líquido Ajustado (FFO) de R\$22,3 milhões, representando um aumento de 68% em relação ao 3T16

São Paulo, 7 de novembro de 2017 – A BR Properties S.A. (Bovespa: BRPR3), uma das maiores companhias de investimento em imóveis comerciais do Brasil, anuncia hoje seus resultados referentes ao 3T17. Atualmente, a BR Properties possui 46 imóveis comerciais que totalizam 685 mil m² de área bruta locável (ABL), dos quais 5 são terrenos que correspondem a 74 mil m² de ABL potencial. A Companhia também faz a administração de propriedades de seu portfólio através da subsidiária BRPR A.

As informações financeiras e operacionais a seguir são apresentadas em R\$, exceto onde indicado, e seguem a Lei das S/A e as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Destaques do 3T17

- A BR Properties registrou no 3T17 receita líquida de R\$106,2 milhões, correspondendo a uma redução de 4% em relação ao 3T16. Esse resultado é explicado principalmente pela redução do valor de aluguel de determinados contratos.
- A Companhia apresentou no 3T17 EBITDA ajustado de R\$80,4 milhões, resultando em uma margem de 76%, uma das mais altas do setor.
- O resultado financeiro (despesa) ajustado no 3T17 foi de R\$54,5 milhões. Se comparado ao segundo trimestre desse ano, a economia financeira atingiu 17%, mais uma vez refletindo os esforços feitos pela Companhia em 2016, ao se posicionar de forma a poder capturar os benefícios relacionados às recentes reduções da taxa básica de juros (SELIC).
- A BR Properties registrou um lucro líquido de R\$13,0 milhões no 3T17, atingindo no acumulado do ano lucro de R\$187,0 milhões.
- O Lucro Líquido Ajustado (FFO) no 3T17 foi de R\$22,3 milhões com margem de 21%, representando um aumento de 68% em relação ao 3T16.
- A BR Properties fechou o trimestre com uma posição de caixa de R\$910,0 milhões.
- A dívida líquida ao final do trimestre era de R\$2.281,9 milhões. O custo médio da dívida ao final do período era de 9,1% ou 112% do CDI.
- O portfólio da BR Properties fechou o trimestre com taxas de vacância financeira e física consolidadas de 22,6% e 30,8%, respectivamente, representando uma redução de 1,8 ponto percentual na vacância física, em relação ao 2T17. Considerando a mesma base de ativos, a redução é maior: as taxas de vacância financeira e física são de 21,8% e 29,8% respectivamente, representando uma redução de 2,8 pontos percentuais na vacância física, em relação ao trimestre anterior.

- A Companhia concluiu a oferta pública de distribuição primária com esforços restritos de colocação (*Follow-on*), nos termos da Instrução CVM 476. Por meio da emissão de 108.906.849 novas ações ordinárias com preço por ação fixado em R\$8,75, a BR Properties captou o montante total de R\$952,9 milhões.
- A BR Properties captou R\$275,0 milhões através de sua 7ª Emissão de Debêntures. A emissão possui três séries com as seguintes características: As Debêntures da 1ª série tem prazo de vencimento de 12 anos e custo de CDI + 1,55% ao ano. As Debêntures da 2ª e 3ª séries tem prazo de vencimento de 15 anos e custo de IPCA + 7,23% ao ano.
- Foi concluída 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\$439,6 milhões.
- Foi concluída a aquisição do Galpão Imbuia, localizado no município de Jarinu, com área locável de 22.986 m² e pelo preço total de R\$49,4 milhões. Entre o período de assinatura do Compromisso de Compra e Venda (CCV) e a conclusão da aquisição, 50% da propriedade foi locada.
- Foi realizado o resgate antecipado de R\$565,9 milhões referentes a 6ª Emissão de Debêntures, cujo custo era de 107% do CDI.
- 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 Jarinú - SP, com ABL de 14.338 m² e pelo preço total de R\$32,0 milhões. O imóvel encontra-se em fase inicial de construção.

Eventos Subsequentes

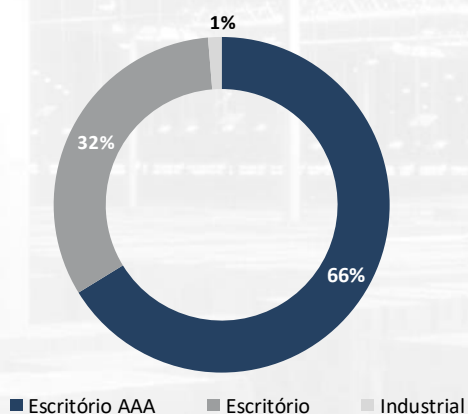
- Em 10 de outubro, a BR Properties concluiu a venda do Edifício “Henrique Schaumann” pelo valor líquido total de R\$84,0 milhões.
- Em 17 de outubro foi aprovado o Programa de Recompra de ações de emissão da própria Companhia. O Programa de Recompra vigorará até 16 de abril de 2019, e contempla a aquisição de até 2.904.727 ações ordinárias.

TABELA DE DESTAQUES

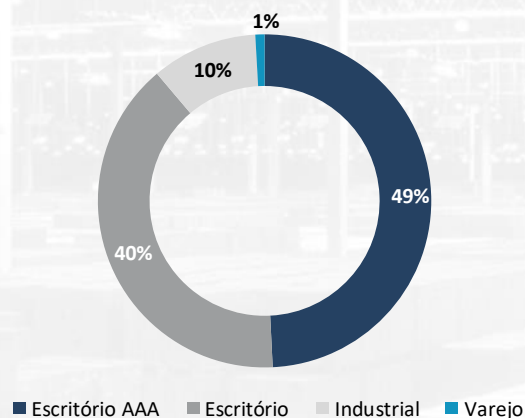
Destques Financeiros	3T17	3T16	var %	9M17	9M16	var %
Receita Líquida	106.236	111.169	-4%	324.944	359.032	-9%
Despesas Gerais e Administrativas	29.826	26.328	13%	118.437	79.067	50%
Despesas Gerais e Administrativas (Ajustado)*	12.285	12.069	2%	36.820	37.978	-3%
EBITDA Ajustado	80.400	86.598	-7%	252.657	285.976	-12%
Margem EBITDA Ajustado	76%	78%	-2 p.p.	78%	80%	-2 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido	12.974	15.532	-16%	186.953	95.161	96%
Lucro Líquido Ajustado (FFO)	22.340	13.330	68%	63.697	59.071	8%
Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	21%	12%	9 p.p.	20%	16%	4 p.p.
Destques Operacionais	3T17	3T16	var %	9M17	9M16	var %
ABL Portfólio Atual (m ²)	595.897	499.075	19%	595.897	499.075	19%
- Escritórios (m ²)	566.812	451.721	25%	566.812	451.721	25%
- Industrial (m ²)	22.986	47.353	-51%	22.986	47.353	-51%
- Varejo (m ²)	6.099	-	n/a	6.099	-	n/a
ABL Imóveis em Desenvolvimento e Terrenos	88.682	74.294	19%	88.682	74.294	19%
- Escritórios (m ²)	41.307	41.307	0%	41.307	41.307	0%
- Industrial (m ²)	47.375	32.987	44%	47.375	32.987	44%
- Varejo (m ²)	-	-	n/a	-	-	n/a
Vacância Financeira	22,6%	14,5%	8 p.p.	22,6%	14,5%	8 p.p.
Vacância Física	30,8%	22,6%	8 p.p.	30,8%	22,6%	8 p.p.

* Exclui Despesas de Vacância, ILP - Stock Option, Provisão de Bônus, Impostos e Tributos e Despesas Advocatícias e Cartorárias Não-Recorrentes

Portfólio - Valor de Mercado



Portfólio - ABL



INDICADORES FINANCEIROS

Receita Bruta

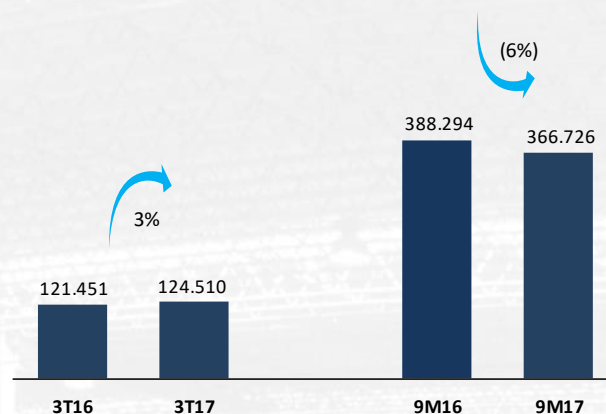
A receita bruta ao final do 3T17 totalizou R\$124,5 milhões, correspondendo a um aumento de 3% em relação ao 3T16.

- 95%, ou R\$118,7 milhões, resultaram da receita de locação de escritórios;
- 0,5% ou R\$0,5 milhões, resultaram da receita de locação de imóveis industriais;
- 0,5% ou R\$0,6 milhões, resultaram da receita de locação de imóveis de varejo;
- 4%, ou R\$4,7 milhões, resultaram da receita de serviços (administração predial);

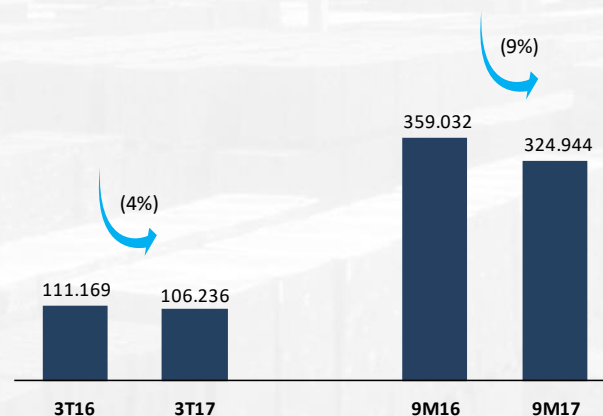
Receita Líquida

A receita líquida no terceiro trimestre de 2017 foi de R\$106,2 milhões, que corresponde a uma redução de 4% em relação ao mesmo período do ano anterior. Esse resultado é explicado principalmente pela redução do valor de aluguel de determinados contratos.

Evolução da Receita Bruta (R\$ mil)



Evolução da Receita Líquida (R\$ mil)



INDICADORES FINANCEIROS

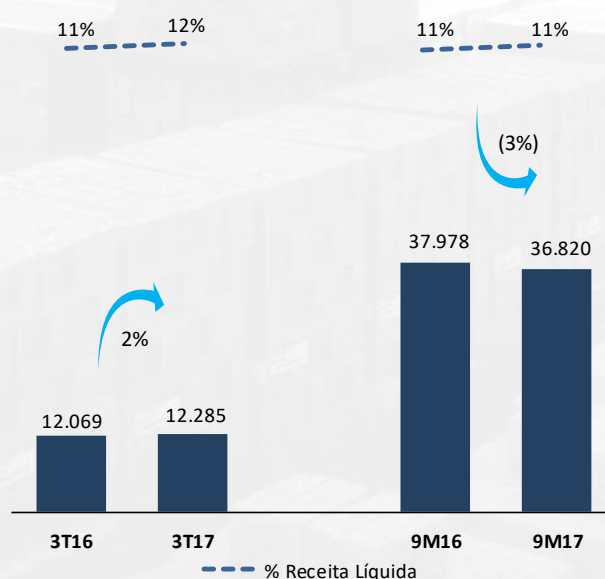
Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas, excluindo despesas com vacância, plano de opções - ILP, provisão de bônus, impostos e tributos e despesas advocatícias e cartorárias não recorrentes, alcançaram o montante, no trimestre, de R\$12,3 milhões. No acumulado do ano essas despesas totalizaram R\$36,8 milhões, representando uma redução de 3% em relação ao mesmo período do ano anterior. Essa redução reflete os esforços da Companhia na readequação de sua estrutura ao tamanho atual de seu negócio, bem como aos desafios impostos pela conjuntura atual.

Embora se trate de uma despesa recorrente, o ajuste da “Provisão de Bônus” foi aplicado a fim de desconsiderar o efeito da sazonalidade causado pela mudança no método da contabilização dessa despesa. A partir de 2017, a “Provisão de Bônus” será distribuída igualmente ao longo do ano, enquanto que, anteriormente, a contabilização era feita, majoritariamente, no último trimestre de cada ano.

Conta	Despesas Gerais e Administrativas	3T17	3T16	var %	9M17	9M16	var %
(13)	SG&A	(29.826)	(26.328)	13%	(118.437)	(79.067)	50%
(14)	Despesas Operacionais	(8.102)	(5.436)	49%	(28.645)	(19.418)	48%
(15)	Impostos e Tributos	837	(3.088)	-127%	(29.262)	(11.244)	160%
(16)	Despesas com Pessoal	(6.839)	(4.780)	43%	(17.824)	(13.828)	29%
(17)	Honorários da Administração	(1.171)	(3.002)	-61%	(4.033)	(8.179)	-51%
(18)	Provisão de ILP / Stock Option	(2.283)	(472)	384%	(6.849)	(1.307)	424%
(19)	Despesas de Vacância	(12.268)	(9.551)	28%	(31.824)	(25.092)	27%
	SG&A Ajustado	(12.285)	(12.069)	2%	(36.820)	(37.978)	-3%
(19)	(+) Despesas de Vacância	12.268	9.551	28%	31.824	25.092	27%
(18)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	2.283	472	384%	6.849	1.307	424%
(16)	(+) Provisão de Bônus	2.301	1.149	100%	5.481	3.447	59%
(15)	(+) Impostos e Tributos	(837)	3.088	-127%	29.262	11.244	160%
(14)	(+) Despesas Advocatícias com Arbitragem	-	-	n/a	1.292	-	n/a
(14)	(+) Honorários de Advogados (Não-Recorrentes)	-	-	n/a	5.383	-	n/a
(14)	(+) Despesas de Cartório - Follow-on (Não-Recorrentes)	1.526	-	n/a	1.526	-	n/a
	Percentual: SG&A Ajustado / Receita Líquida	12%	11%	1 p.p.	11%	11%	0 p.p.

Evolução do G&A (R\$ mil)



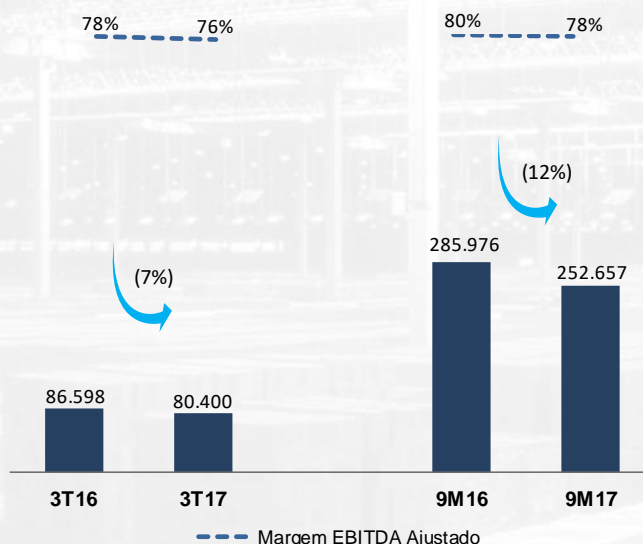
INDICADORES FINANCEIROS

EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado, excluídos resultados não caixa, como o plano de opções - ILP, além das despesas advocatícias e cartorárias não recorrentes, alcançou R\$80,4 milhões no 3T17, redução de 7% em comparação com o 3T16. Esse resultado é explicado pela redução do valor de aluguel de determinados contratos e pelo aumento na despesa de vacância.

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

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



Composição do EBITDA Ajustado

Conta	Composição do EBITDA Ajustado	3T17	3T16	var %	9M17	9M16	var %
(29)	Lucro/ Prejuízo do Período Antes de PNC	12.974	15.532	-16%	186.953	96.894	93%
(30)	(-) Participações dos não controladores	-	-	n/a	-	(1.733)	n/a
(28)	(+) Impostos Diferidos	27.460	19.577	40%	(37.482)	23.639	-259%
(27)	(+) Provisão para IR e CSLL	3.580	4.322	-17%	11.394	30.180	-62%
(25)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	-	(35.893)	n/a	-	43.493	n/a
(24)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	2.900	-	n/a	(62.523)	(5.348)	1069%
(23)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	-	6.467	n/a	(18.269)	(9.075)	101%
(20)	(+) Resultado Financeiro	29.496	74.836	-61%	126.433	100.182	26%
(18)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	2.283	472	384%	6.849	1.307	424%
(16)	(+) Provisão de Bônus *	-	1.149	n/a	-	3.447	n/a
(15)	(+) PIS/Cofins sobre Venda de Ativos (Galpão SBC)	-	-	n/a	2.292	-	n/a
(15)	(+) ITBI na Incorporação One Properties	-	-	n/a	29.662	-	n/a
(15)	(+) PIS/Cofins sobre Ganhos Não-caixa na Recompra do Bônus Perpétuo	-	-	n/a	-	2.675	n/a
(14)	(+) Depreciação	181	137	33%	438	315	39%
(14)	(+) Honorários de Advogados (Não-Recorrentes)	-	-	n/a	5.383	-	n/a
(14)	(+) Despesas de Cartório - Follow-on (Não-Recorrentes)	1.526	-	n/a	1.526	-	n/a
(32)	EBITDA Ajustado	80.400	86.598	-7%	252.657	285.976	-12%
(33)	Margem EBITDA Ajustado	76%	78%	-2 p.p.	78%	80%	-2 p.p.

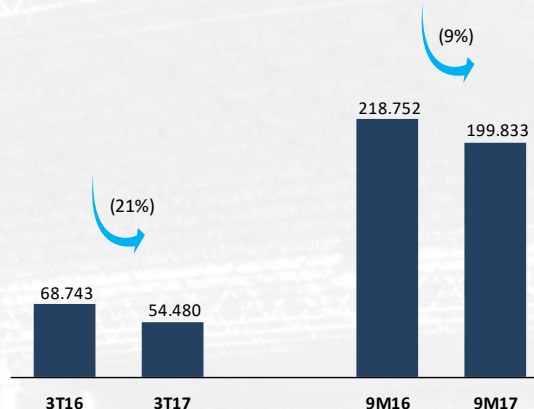
*A partir de 2017 não está sendo feito o ajuste da Provisão de Bônus no cálculo do EBITDA Ajustado

INDICADORES FINANCEIROS

Resultado Financeiro Ajustado

Excluindo os efeitos não caixa na contabilização da variação cambial sobre o bônus perpétuo denominado em dólares e nas variações de instrumentos derivativos, o resultado financeiro ajustado do 3T17 totalizou R\$54,5 milhões. Se comparado ao segundo trimestre desse ano, a economia financeira atingiu 17%, mais uma vez refletindo os esforços feitos pela Companhia em 2016, ao se posicionar de forma a capturar os benefícios relacionados às recentes reduções da taxa básica de juros (SELIC).

Resultado Financeiro Ajustado (R\$ mil)

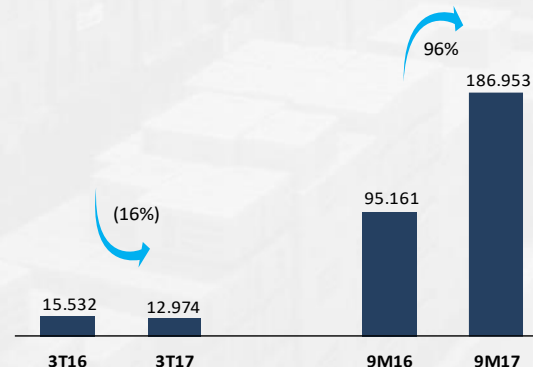


Resultado Financeiro	3T17	3T16	var %	9M17	9M16	var %
Receitas Financeiras	53.835	23.346	131%	185.128	290.944	-36%
Aplicações Financeiras	33.277	29.393	13%	93.453	103.396	-10%
Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	(697)	828	-184%	7.973	5.611	42%
Variação Cambial	16.851	(7.251)	-332%	16.851	123.473	-86%
Outros	246	377	-35%	867	931	-7%
Ganhos na Recompra do Bônus Perpétuo	-	-	n/a	-	57.532	n/a
Atualização Monetária na Venda do Galpão SBC	-	-	n/a	49.503	-	n/a
Atualização Monetária dos Créditos Fiscais	4.158	-	n/a	16.481	-	n/a
Despesas Financeiras	(83.331)	(98.183)	-15%	(311.561)	(391.126)	-20%
Juros e Encargos Sobre Empréstimos	(92.181)	(98.515)	-6%	(310.534)	(323.034)	-4%
Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	(240)	329	-173%	(928)	(3.259)	-72%
Variação Cambial	9.070	-	n/a	-	-	n/a
Outros	20	3	511%	(100)	(45)	123%
Encargos na Recompra do Bônus Perpétuo	-	-	n/a	-	(1.806)	n/a
Resultado Líquido da Repactuação das Dívidas	-	-	n/a	-	(62.982)	n/a
Resultado Financeiro	(29.496)	(74.836)	-61%	(126.433)	(100.182)	26%
(-) Ganhos Não-caixa na Variação Cambial	(16.851)	7.251	-332%	(16.851)	(123.473)	-86%
(+) Perdas Não-caixa na Variação Cambial	(9.070)	-	n/a	-	-	n/a
(-) Ganhos Não-caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	697	(828)	-184%	(7.973)	(5.611)	42%
(+) Perdas Não-caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	240	(329)	-173%	928	3.259	-72%
(-) Atualização Monetária na Venda do Galpão SBC	-	-	n/a	(49.503)	-	n/a
(-) Ganhos Não-caixa na Recompra do Bônus Perpétuo	-	-	n/a	-	(55.726)	n/a
(+) Resultado Líquido da Repactuação das Dívidas	-	-	n/a	-	62.982	n/a
Resultado Financeiro Ajustado	(54.480)	(68.743)	-21%	(199.833)	(218.752)	-9%

Lucro Líquido

Como já descrito no relatório, a BR Properties registrou um lucro líquido de R\$13,0 milhões no 3T17, enquanto no acumulado do ano o lucro foi de R\$187,0 milhões.

Evolução do Lucro Líquido (R\$ mil)

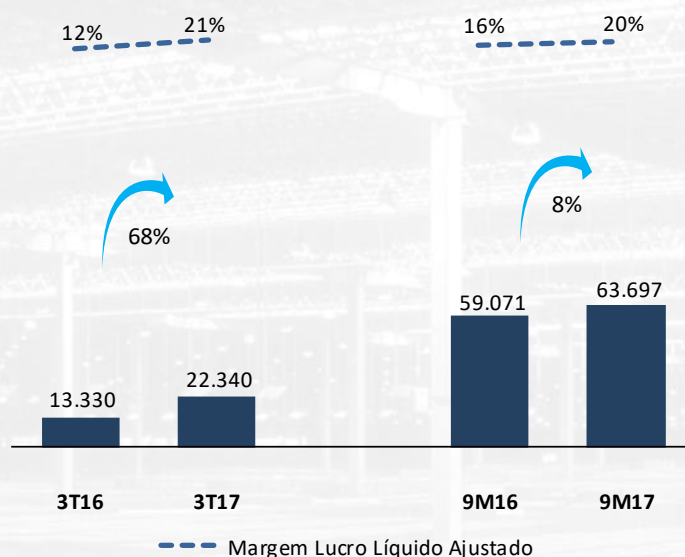


INDICADORES FINANCEIROS

Lucro Líquido Ajustado (FFO)

No 3T17 o Lucro Líquido Ajustado (FFO) totalizou R\$22,3 milhões com margem FFO de 21%, representando um aumento de 68% em relação ao 3T16.

Lucro Líquido Ajustado (R\$ mil)



Conta	Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	3T17	3T16	var %	9M17	9M16	var %
(31)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	12.974	15.532	-16%	186.953	95.161	96%
(28)	(+) Impostos Diferidos	27.460	19.577	40%	(37.482)	23.639	-259%
(27)	(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	-	-	n/a	22.267	15.348	45%
(25)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	-	(35.893)	n/a	-	43.493	n/a
(24)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	2.900	-	n/a	(62.523)	(5.348)	1069%
(23)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Não-Recorrentes)	-	7.550	n/a	(18.269)	1.365	-1438%
(20)	(+) Variação Cambial Passiva Não-Caixa	(9.070)	-	n/a	-	-	n/a
(20)	(-) Variação Cambial Ativa Não-Caixa	(16.851)	7.251	-332%	(16.851)	(123.473)	-86%
(20)	(+) Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	937	(1.157)	-181%	(7.045)	(2.352)	200%
(20)	(-) Atualização Monetária na Venda do Galpão SBC	-	-	n/a	(49.503)	-	n/a
(20)	(-) Ganhos Não-caixa na Recompra do Bônus Perpétuo	-	-	n/a	-	(55.726)	n/a
(20)	(+) Resultado Líquido da Repactuação das Dívidas	-	-	n/a	-	62.982	n/a
(18)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	2.283	472	384%	6.849	1.307	424%
(15)	(+) PIS/Cofins sobre Venda de Ativos (Galpão SBC)	-	-	n/a	2.292	-	n/a
(15)	(+) ITBI na Incorporação One Properties	-	-	n/a	29.662	-	n/a
(15)	(+) PIS/Cofins sobre Ganhos Não-caixa na Recompra do Bônus Perpétuo	-	-	n/a	-	2.675	n/a
(14)	(+) Honorários de Advogados (Não-Recorrentes)	-	-	n/a	5.383	-	n/a
(14)	(+) Depreciação	181	-	n/a	438	-	n/a
(14)	(+) Despesas de Cartório - Follow-on (Não-Recorrentes)	1.526	-	n/a	1.526	-	n/a
(34)	Lucro Líquido Ajustado (FFO)	22.340	13.330	68%	63.697	59.071	8%
(35)	Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	21%	12%	9 p.p.	20%	16%	4 p.p.

INDICADORES FINANCEIROS

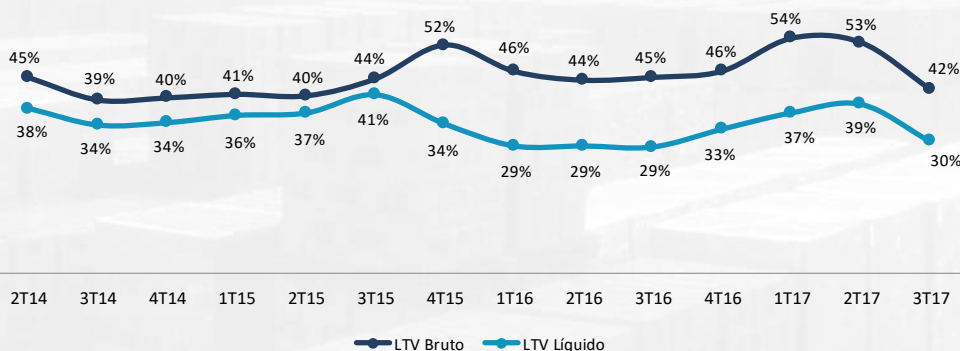
Endividamento e Disponibilidades

Endividamento	3T17	2T17	var %
Empréstimos e Financiamentos de Curto Prazo	557.840	618.738	-10%
Empréstimos e Financiamentos	459.761	518.163	-11%
Bônus Perpétuos	60.283	62.950	-4%
Derivativos	-	-	n/a
Obrigações por Aquisição de Imóvel	37.796	37.624	0%
Empréstimos e Financiamentos de Longo Prazo	2.634.116	3.112.366	-15%
Empréstimos e Financiamentos	1.683.339	2.145.237	-22%
Bônus Perpétuos	538.716	562.368	-4%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	412.061	404.762	2%
Dívida Bruta	3.191.956	3.731.104	-14%
Caixa e Equivalentes de Caixa	910.039	998.930	-9%
Dívida Líquida	2.281.917	2.732.174	-16%
Valor do Portfólio Imobiliário	7.596.499	7.095.925	7%
Dívida Bruta / Valor Portfólio (Loan to Value)	42%	53%	-11 p.p.
Dívida Líquida / Valor Portfólio (Loan to Value)	30%	39%	-9 p.p.
Dívida Bruta / Valor Portfólio (Loan to Value) - Ex Bônus Perpétuo	34%	44%	-10 p.p.
Dívida Líquida / Valor Portfólio (Loan to Value) - Ex Bônus Perpétuo	22%	30%	-8 p.p.
Dívida Líquida/ EBITDA	6,9x	8,1x	-15%
Dívida Líquida/ EBITDA - Ex Bônus Perpétuo	5,1x	6,2x	-19%
EBITDA Ajustado / Despesa Financeira Líquida*	1,4x	1,3x	4%
Duration (anos) **	11,4	8,3	38%
Duration (anos) - Ex Bônus Perpétuo	4,2	4,1	1%
Dívida Quirográfica / Dívida Total	31%	27%	4 p.p.

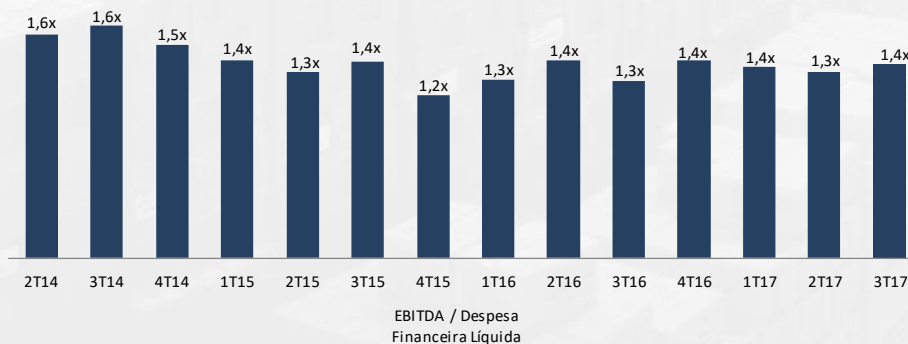
* Considerando Resultado Financeiro Ajustado e EBITDA Ajustado (Últimos 12 meses)

** Considerando Bônus Perpétuo Vencendo em 2050

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

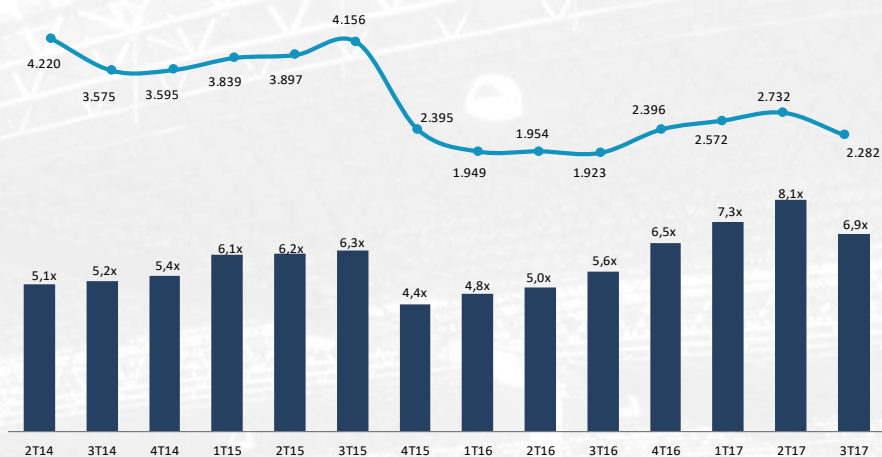


Cobertura de Juros

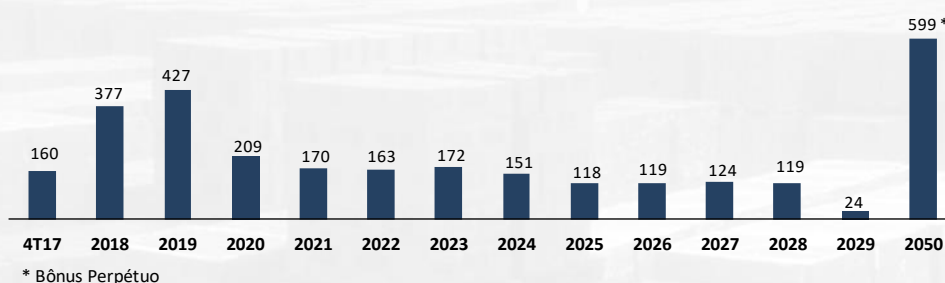


INDICADORES FINANCEIROS

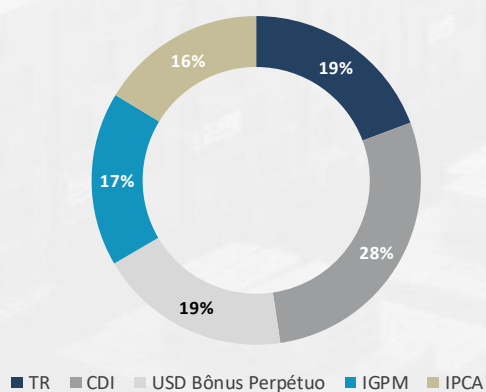
Dívida Líquida / EBITDA Ajustado x Dívida Líquida



Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões)



Índices de Reajuste da Dívida Total



INDICADORES FINANCEIROS

Tabela de Empréstimos

Empréstimos	Modalidade	Instituição	Índice	Cupom	Prazo	Vencimento	Saldo 3T17	Saldo 2T17
BP Itapevi	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	21.036	20.994
Piraporinha	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	8.091	8.075
Jundiá	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	32.121	32.057
Alphaville	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	14.159	14.131
Henrique Schaumann	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	28.021	27.965
Bolsa RJ	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	7.380	7.365
Galpão Ind. Araucária	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	6.625	6.612
Glória	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/07/17	-	10.986
Joaquim Floriano	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	8.937	8.943
Paulista Park	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	2.104	2.100
Paulista Plaza	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	8.112	8.096
Isabela	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	2.320	2.315
Olympic	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	4.273	4.265
Midas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	2.923	2.917
Network	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	688	687
Number One	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	1.905	1.901
Celebration	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	17.250	17.216
Athenas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	13.256	13.229
Ed. Comercial Indaiatuba	CCI	Brazilian Securities	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	6.193	6.993
Jandira I & II	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	CDI	1,28%	120 meses	17/08/17	-	7.584
Ed. Vargas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	8.012	7.996
São Pedro	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	9.874	9.854
Souza Aranha	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	155 meses	17/06/24	3.400	3.393
Cond. Ind. São José dos Campos	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	18.765	18.728
Cond. Ind. Itapevi	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	08/06/24	10.047	10.085
Galpão Ind. Sorocaba	CCI	CIBRASEC	TR	10,15%	156 meses	04/09/21	4.708	4.937
TNU	CCI	Brazilian Securities	TR	9,40%	144 meses	07/07/22	41.921	43.418
Alexandre Dumas	CCI	CIBRASEC	TR	9,60%	120 meses	05/03/20	6.127	6.651
Ouvidor 107	CCI	CIBRASEC	TR	9,60%	120 meses	12/05/20	8.042	8.688
Ed. Jacarandá	CCI	RB Capital	TR	11,50%	120 meses	16/12/20	54.183	57.692
Manchete	CCI	RB Capital	TR	11,50%	120 meses	16/12/20	93.558	99.617
BR Properties (holding) *	Bônus Perpétuo	Mercado de Capitais	USD	9,00%	Perpétuo	Pré-pagável (Trimestral)	598.999	625.318
BRPR 40	CCI	RB Capital	IPCA	10,82%	125 meses	06/05/25	40.423	46.908
BRPR 45	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	7,60%	146 meses	10/10/17	10.155	10.022
BRPR 55	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	10,30%	183 meses	03/11/20	16.073	15.726
BRPR 56	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	9,50%	183 meses	07/03/21	104.584	102.668
Ed. Paulista	CDC	Santander	TR	11,50%	144 meses	28/06/24	103.617	106.065
BR Properties (holding)	Debêntures - 1ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,08%	60 meses	15/07/17	-	194.822
BR Properties (holding)	Debêntures - 1ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	5,85%	84 meses	15/07/19	325.212	337.806
CD Anhanguera	CDC	Santander	TR	11,50%	144 meses	20/12/24	36.512	37.294
BR Properties (holding)	Debêntures - 5ª Emissão	Banco do Brasil	CDI	117,00%	60 Meses	11/11/19	371.128	361.548
Vargas II	CCB	Itaú BBA	TR	11,25%	144 meses	13/05/27	27.059	26.373
Complexo JK - Bloco B ¹	CCI	RB Capital	CDI	1,45%	144 meses	31/08/28	143.869	145.511
Complexo JK - Bloco B ²	CCI	RB Capital	CDI	1,45%	144 meses	31/08/28	143.869	145.511
Chucri Zaidan	CCI	RB Capital	CDI	1,65%	144 meses	23/12/28	115.366	117.782
BR Properties (holding)	Debêntures - 6ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	107,00%	90 meses	12/04/24	-	552.935
BR Properties (holding)	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,55%	144 meses	16/07/29	124.664	-
BR Properties (holding)	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	7,23%	180 meses	14/07/32	126.027	-
BR Properties (holding)	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	7,23%	180 meses	14/07/32	25.205	-
Passageo Corporate	Obrigação por Aquisição	Opportunity FII	IGPM	7,00%	144 meses	15/12/28	412.061	404.762
Total							3.168.851	3.706.537

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

INDICADORES OPERACIONAIS

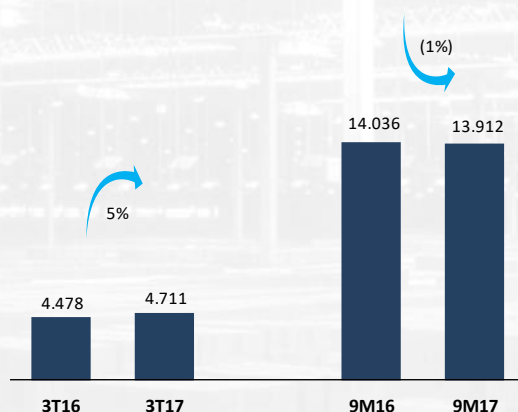
Administração de Propriedades

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

Receitas BRPR A

A BRPR A fechou o trimestre com uma receita de R\$4,7 milhões ou 4% da receita bruta consolidada obtida pela BR Properties.

Evolução da Receita BRPR A (R\$ mil)



Propriedades Administradas

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

Propriedades Administradas	Nº	ABL	Cidade
Ed. Manchete	1	23.591	Rio de Janeiro
Glória	1	8.436	Rio de Janeiro
Henrique Schaumann	1	14.125	São Paulo
Santo Antonio	1	5.017	São Paulo
São José	1	5.080	São Paulo
Icomap	1	9.164	Rio de Janeiro
Vargas	1	14.809	Rio de Janeiro
Panamérica Park	4	18.667	São Paulo
Ouvidor	1	6.284	Rio de Janeiro
TNU	1	27.931	São Paulo
RB 115	1	11.516	Rio de Janeiro
Ed. Comercial Indaiatuba	1	11.335	Indaiatuba
Ed. Jacarandá	1	31.954	Alphaville
Ed. Paulista	1	22.855	São Paulo
Ed. Ventura - Torre Oeste	1	42.986	Rio de Janeiro
Ed. Ventura - Torre Leste	1	45.577	Rio de Janeiro
Complexo JK - Bloco B	1	29.539	São Paulo
Panamérica Green Park I	1	4.583	São Paulo
Ed. Brasília	1	15.501	Brasília
Passeio Corporate	4	81.423	Rio de Janeiro
Complexo Centenário Plaza	2	53.892	São Paulo
TOTAL	28	484.266	

INDICADORES OPERACIONAIS

Locações

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

Índices de Reajuste de Aluguéis

Aluguel / m² / Mês – Mesmas Propriedades

O valor do aluguel médio / m² / mês das mesmas propriedades no 3T17 apresentou uma redução nominal de 2,8% em relação ao 3T16. Se comparado com o trimestre anterior, o valor do aluguel médio apresentou um aumento nominal de 2,1%.

Aluguel / m ² / Mês - Mesmas Propriedades *	2T14	3T14	4T14	1T15	2T15	3T15	4T15	1T16	2T16	3T16	4T16	1T17	2T17	3T17	3T17 x 2T17
Escritório	6,1%	4,1%	3,8%	3,2%	3,5%	2,0%	0,1%	1,8%	3,6%	-0,3%	-4,4%	-5,5%	5,1%	-2,8%	2,1%
Industrial	6,6%	6,7%	4,7%	4,7%	4,1%	4,6%	0,2%	0,2%	10,8%	10,6%	10,6%	n/a	n/a	n/a	n/a
Varejo	6,2%	2,4%	6,0%	7,8%	5,3%	8,6%	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Total	6,2%	4,3%	3,9%	3,4%	3,6%	2,4%	0,1%	1,7%	3,9%	0,0%	-4,0%	-5,5%	-5,1%	-2,8%	2,1%
IPCA	6,5%	6,7%	6,4%	8,1%	8,9%	9,5%	10,7%	9,4%	8,8%	8,5%	6,3%	4,6%	3,0%	2,5%	0,6%
IGP-M	6,2%	3,5%	3,7%	3,2%	5,6%	8,4%	10,5%	11,6%	12,2%	10,7%	7,2%	4,9%	-0,8%	-1,4%	-0,2%
Média Ponderada: IPCA¹ x IGP-M (~ 3% x 97%)	6,3%	4,3%	4,4%	4,4%	6,4%	8,7%	10,6%	11,4%	11,9%	10,6%	7,1%	4,8%	-0,6%	-1,3%	-0,1%

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

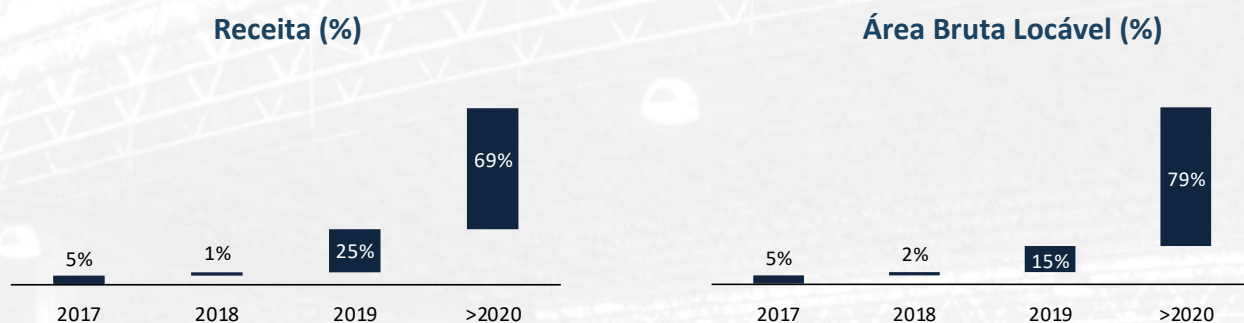
* Considera somente o aluguel médio das áreas locadas de cada propriedade

* Em termos nominais

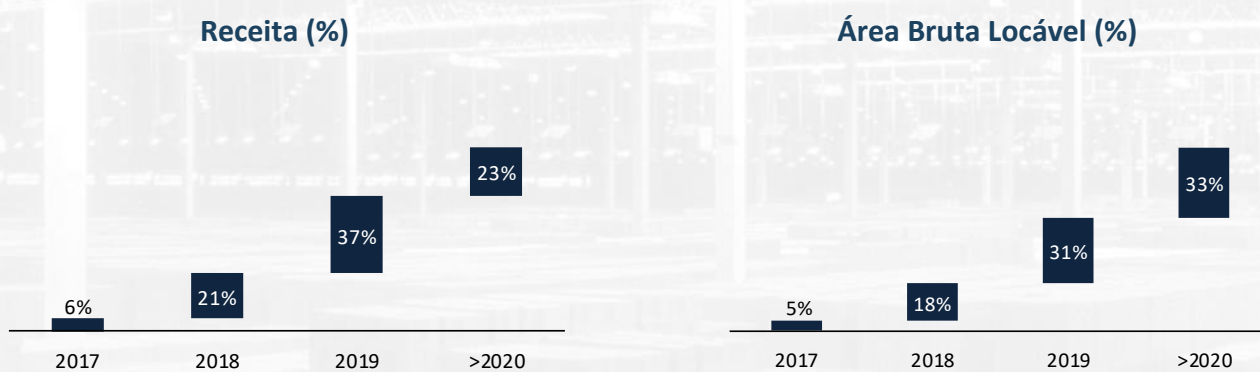
¹ IPCA e Outros

INDICADORES OPERACIONAIS

Cronograma de Vencimento dos Contratos de Locação



Cronograma de Revisão do 3º Ano dos Contratos de Locação



Prazo Médio dos Contratos Existentes

Contratos Existentes	Prazo Médio Atual
Todos Contratos	4,8 anos
Contratos <i>Built-to-Suit</i>	4,0 anos

INDICADORES OPERACIONAIS

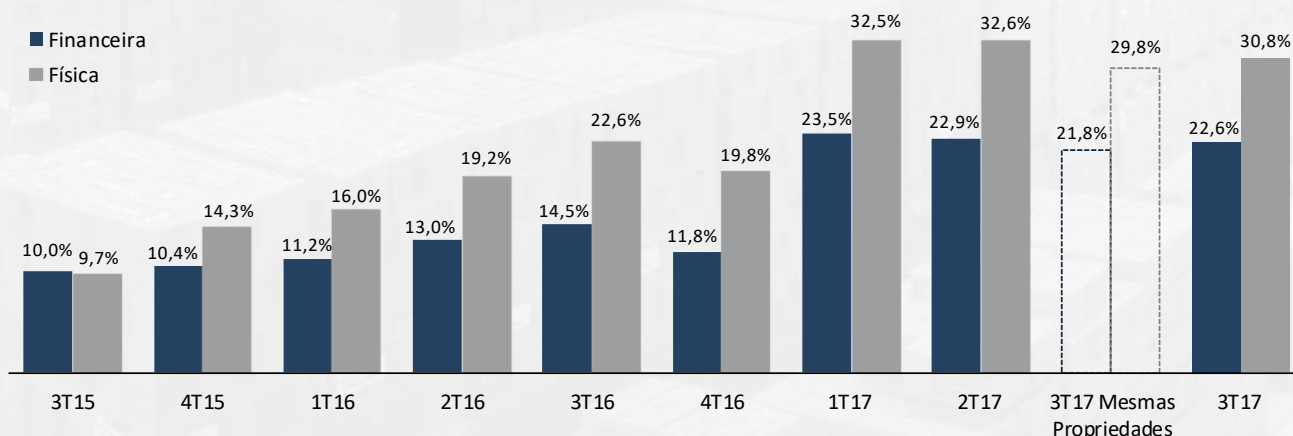
Vacância do Portfólio

A vacância física é mensurada utilizando o total de área vaga do portfólio, dividido pela ABL total do portfólio. Embora a métrica seja relevante para a companhia, ela não reflete fielmente a perda de receita gerada pela vacância, pois não considera o valor de aluguel que poderia ser cobrado em tais áreas. A vacância financeira é utilizada justamente para sanar tal distorção. Multiplicando-se o valor de aluguel por m² que poderia ser cobrado na área vaga, e posteriormente dividindo-se este resultado pelo valor potencial do aluguel mensal da propriedade como um todo, mensura-se o percentual de receita mensal que foi perdida devido à vacância do portfólio.

Em linha com os primeiros sinais de recuperação da economia brasileira, o mercado de escritórios comerciais do país vem apresentando em 2017, após três anos de recessão no setor, indicadores positivos de crescimento. De acordo com as principais consultorias imobiliárias, a demanda por escritórios na cidade de São Paulo – maior mercado imobiliário do país – cresceu substancialmente ao longo do ano, registrando índices de absorção líquida superiores aos registrados em 2013, quando este indicador atingiu o seu pico. Até o mês setembro a absorção líquida dos prédios A e A+ nas principais regiões centrais de São Paulo superou os 160 mil m² esperados para o ano. Já no Rio de Janeiro os números também apresentam sinais de recuperação. A absorção líquida dos prédios A e A+ nas principais regiões centrais da cidade foi de 7 mil m² apenas no terceiro trimestre do ano, resultado positivo que não era visto nos últimos 24 meses. A companhia também percebe esse movimento através da gradual retomada de um mercado mais ativo, com maior volume de potenciais negociações.

Ao longo do trimestre, a Companhia locou 14.870 m² de ABL no portfólio. Com essas movimentações, o portfólio consolidado da Companhia fechou o trimestre com taxas de vacância financeira e física de 22,6% e 30,8%, respectivamente, representando uma redução de 1,8 ponto percentual na vacância física, em relação ao 2T17. Considerando a mesma base de ativos, a redução é maior: as taxas de vacância financeira e física são de 21,8% e 29,8% respectivamente, representando uma redução de 2,8 pontos percentuais na vacância física, em relação ao trimestre anterior.

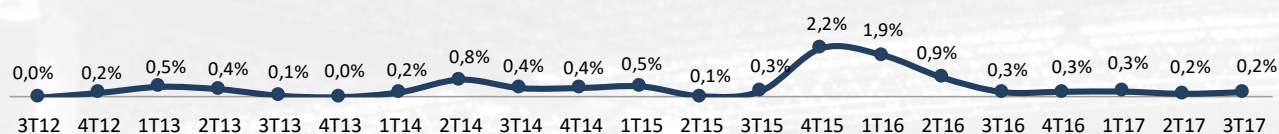
Evolução da Vacância



INDICADORES OPERACIONAIS

Inadimplência do Portfólio

Desde sua fundação em 2006, a BR Properties vem registrando baixíssimos níveis de inadimplência em seu portfólio, dada a excelente qualidade de crédito de sua base de locatários. No 3T17 a inadimplência foi de 0,2%.

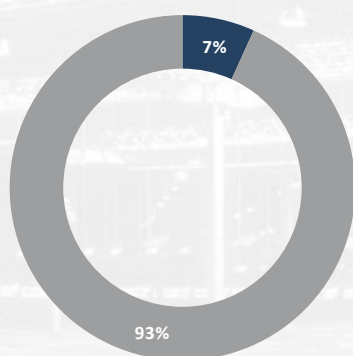


PORTFÓLIO

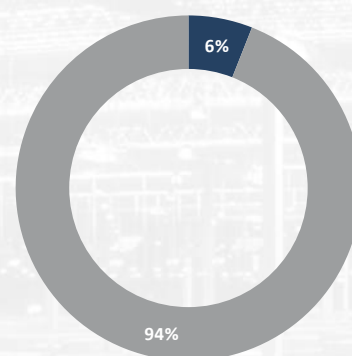
Propriedade	Tipo	Cidade	Estado	Data Aquisição	Nº de Imóveis	ABL Próprio (m²)
Panamérica Park	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	4	18.667
Glória	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	17/07/07	1	8.436
Alphaville	Escritório	Barueri	SP	31/07/07	1	9.292
Bolsa RJ	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	27/08/07	1	3.224
Celebration	Escritório	São Paulo	SP	03/09/07	1	5.590
Icomap	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	12/09/07	1	9.164
São Pedro	Escritório	São Paulo	SP	28/09/07	1	3.575
Vargas	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	28/09/07	1	14.809
Ed. Comercial Indaiatuba	Escritório	Indaiatuba	SP	20/12/07	1	11.335
Santo Antônio	Escritório	São Paulo	SP	17/01/08	1	5.017
São José	Escritório	São Paulo	SP	17/01/08	1	5.080
Souza Aranha	Escritório	São Paulo	SP	31/01/08	1	2.329
Alexandre Dumas	Escritório	São Paulo	SP	03/12/09	1	6.889
Ouvidor 107	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	10/12/09	1	6.284
TNU	Escritório	São Paulo	SP	16/03/10	1	27.931
CBOP - Ed. Jacarandá	Escritório	Barueri	SP	12/04/10	1	31.954
RB 115	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	02/06/10	1	11.516
Ed. Manchete	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	30/06/10	1	23.591
Ed. Ventura - Torre Oeste	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	12/08/10	1	42.986
Águas Claras	Escritório AAA	Nova Lima	MG	29/03/12	1	8.932
Chucri Zaidan	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/03/12	1	21.906
Barra Funda	Escritório	São Paulo	SP	29/03/12	1	11.384
Barra da Tijuca	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	23.210
Brasília	Escritório	Brasília	DF	29/03/12	1	15.501
Porto Alegre	Escritório	Porto Alegre	RS	29/03/12	1	4.421
Ed. Ventura - Torre Leste	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	30/04/12	1	45.577
Ed. Paulista	Escritório	São Paulo	SP	29/03/12	1	22.855
Panamérica Green Park I	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	1	4.583
Complexo JK - Bloco B	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/03/12	1	29.539
Souza Aranha II	Escritório	São Paulo	SP	31/01/08	1	2.019
Passeio Corporate	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	15/12/16	3	75.324
Complexo Centenário Plaza	Escritório AAA	São Paulo	SP	14/07/17	2	53.892
Sub-total Escritório					38	566.812
Galpão Imbuia	Industrial	Jarinu	SP	17/07/17	1	22.986
Sub-total Industrial					1	22.986
Varejo Passeio Corporate	Varejo	Rio de Janeiro	RJ	15/12/16	1	6.099
Sub-total Varejo					1	6.099
Galpão Araucária	Industrial	Jarinu	SP	15/09/17	1	14.388
Sub-total Desenvolvimentos					1	14.388
Panamérica Green Park II	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	1	4.659
Panamérica Green Park III	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	1	4.659
Ed. CES II	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	10.000
Ed. Bayview	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	21.989
Galpão Pirituba	Industrial	São Paulo	SP	03/06/16	1	32.987
Sub-total Terrenos					5	74.294
Total					46	684.579

PORTFÓLIO BUILT-TO-SUIT (BTS)

Propriedade	Cidade	Região (CBRE)	ABL Próprio (m ²)
Águas Claras	Nova Lima	n/a	8.932
Barra da Tijuca	Rio de Janeiro	Barra da Tijuca	23.210
Porto Alegre	Porto Alegre	n/a	4.421
Total			36.563

Composição dos Contratos de Locação
(% Receita)

■ Contratos BTS ■ Contratos Típicos

Composição dos Contratos de Locação
(% ABL)

■ Contratos BTS ■ Contratos Típicos

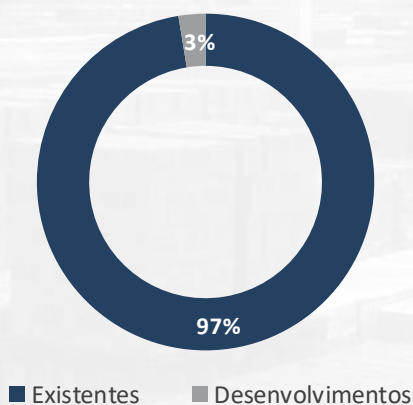
PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

Projetos	Segmento	Tipo	Cidade / Estado	ABL Próprio (m ²)	CAPEX Total Estimado (R\$ mm)	Investimento Realizado (%)	Entrega Prevista
Complexo Centenário Plaza	Escritório AAA	Retrofit	São Paulo / SP	53.892	R\$ 35.000	0%	4T18
Ed. CES II	Escritório AAA	Terreno	Rio de Janeiro / RJ	10.000	R\$ 75.000	0%	1T19
Ed. Bayview	Escritório AAA	Terreno	Rio de Janeiro / RJ	21.989	n/a	0%	n/a
Panamérica Green Park II	Escritório	Terreno	São Paulo / SP	4.659	n/a	0%	n/a
Panamérica Green Park III	Escritório	Terreno	São Paulo / SP	4.659	n/a	0%	n/a
Galpão Pirituba	Industrial	Terreno	São Paulo / SP	32.987	n/a	0%	n/a

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

Cronograma de Capex	4T17	1T18 E	2T18 E	3T18 E	4T18 E	2019 E
Complexo Centenário Plaza	1.000	5.000	5.000	10.000	14.000	-
Ed. CES II	1.000	10.000	20.000	20.000	24.000	-
Ed. Bayview	-	-	-	-	-	-
Panamérica Green Park II e III	-	-	-	-	-	-
Galpão Pirituba	-	-	-	-	-	-
Total	2.000	15.000	25.000	30.000	38.000	-

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

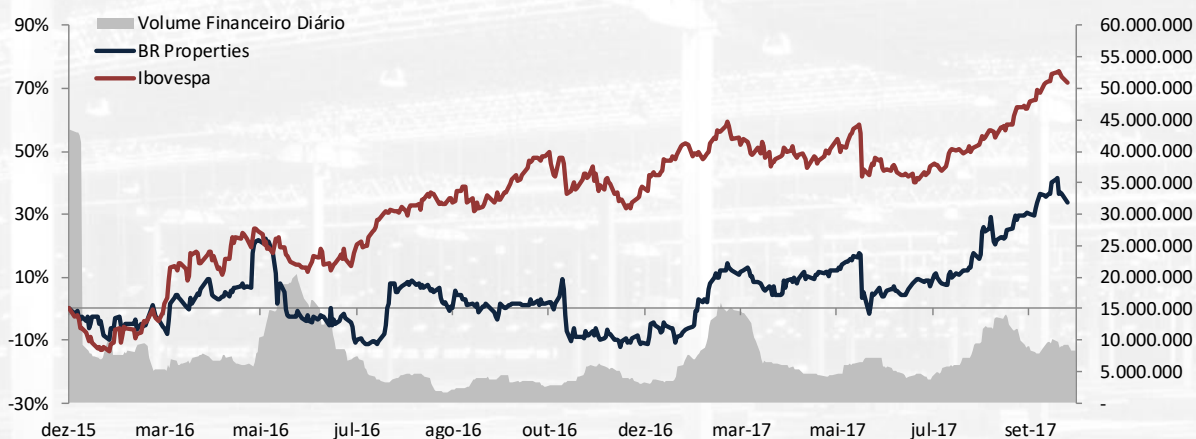


MERCADO DE CAPITAIS

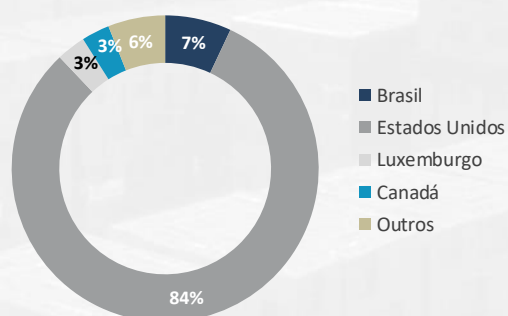
A BR Properties tem suas ações ordinárias negociadas no Novo Mercado da BM&F Bovespa, sob o código BRPR3.

Performance da Ação (BRPR3)	3T17	3T16	var %	9M17	9M16	var %
Número total de ações	407.135.283	298.228.434	37%	407.135.283	298.228.434	37%
Free Float (%)	30%	30%	0%	30%	30%	0%
Preço da ação (média do período)	10,43	8,50	23%	9,44	8,49	11%
Preço da ação (final do período)	11,17	8,55	31%	11,17	8,55	31%
Market Cap final do período (R\$ milhões)	4.548	2.550	78%	4.548	2.550	78%
Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)	9,38	3,40	176%	7,79	7,15	9%
Volume de ações médio diário	910.175	401.360	127%	829.484	833.999	-1%
Número de negociações médio diário	2.309	1.227	88%	2.186	1.544	42%

Desempenho BRPR3 – 9M17



Distribuição da Base Acionária



Índices

Índices	Peso BRPR
IBrX	0,10%
IBrA	0,09%
SMLL	0,89%
IMOB	4,45%
IGCX	0,14%
IGCT	0,11%
IGC-NM	0,21%
ITAG	0,12%
IDIV	0,49%

DRE

Conta	DRE	3T17	3T16	var %	9M17	9M16	var %
(1)	Receita Bruta	124.510	121.451	3%	366.726	388.294	-6%
(2)	Receita de Locação	119.799	116.973	2%	352.814	374.258	-6%
(3)	Escritórios	118.732	112.041	6%	350.347	355.659	-1%
(4)	Industrial	508	4.932	-90%	1.908	18.599	-90%
(5)	Varejo	559	-	n/a	559	-	n/a
(6)	Receita de Serviços	4.711	4.478	5%	13.912	14.036	-1%
(7)	Deduções da Receita Bruta	(18.273)	(10.282)	78%	(41.782)	(29.262)	43%
(8)	Impostos (PIS/Cofins e ISS)	(10.151)	(9.047)	12%	(27.486)	(26.693)	3%
(9)	Abatimentos	(8.122)	(1.235)	558%	(14.296)	(2.569)	456%
(10)	Receita Líquida	106.236	111.169	-4%	324.944	359.032	-9%
(11)	Custo de Bens	-	-	n/a	-	-	n/a
(12)	Lucro Bruto	106.236	111.169	-4%	324.944	359.032	-9%
(13)	Despesas Gerais e Administrativas	(29.826)	(26.328)	13%	(118.437)	(79.067)	50%
(14)	Despesas Operacionais	(8.102)	(5.436)	49%	(28.645)	(19.418)	48%
(15)	Impostos e Tributos	837	(3.088)	-127%	(29.262)	(11.244)	160%
(16)	Despesas com Pessoal	(6.839)	(4.780)	43%	(17.824)	(13.828)	29%
(17)	Honorários da Administração	(1.171)	(3.002)	-61%	(4.033)	(8.179)	-51%
(18)	Provisão de ILP / Stock Option	(2.283)	(472)	384%	(6.849)	(1.307)	424%
(19)	Despesas de Vacância	(12.268)	(9.551)	28%	(31.824)	(25.092)	27%
(20)	Resultado Financeiro	(29.496)	(74.836)	-61%	(126.433)	(100.182)	26%
(21)	Receitas Financeiras	53.835	23.346	131%	185.128	290.944	-36%
(22)	Despesas Financeiras	(83.331)	(98.183)	-15%	(311.561)	(391.126)	-20%
(23)	Outras Receitas/Despesas Operacionais	-	(6.467)	n/a	18.269	9.075	101%
(24)	Ganho/(Perda) na Venda de Propriedade para Investimento	(2.900)	-	n/a	62.523	5.348	1069%
(25)	Ganho/(Perda) com Valor Justo de Propriedade para Invest.	-	35.893	n/a	-	(43.493)	n/a
(26)	Resultado antes de Tributação	44.014	39.431	12%	160.865	150.712	7%
(27)	Provisão para IR e CSLL	(3.580)	(4.322)	-17%	(11.394)	(30.180)	-62%
(28)	Impostos Diferidos	(27.460)	(19.577)	40%	37.482	(23.639)	-259%
(29)	Lucro/ Prejuízo do Período Antes de PNC	12.974	15.532	-16%	186.953	96.894	93%
(30)	Participação de Não Controladores	-	-	n/a	-	(1.733)	n/a
(31)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	12.974	15.532	-16%	186.953	95.161	96%

Conta	Composição do EBITDA Ajustado	3T17	3T16	var %	9M17	9M16	var %
(29)	Lucro/ Prejuízo do Período Antes de PNC	12.974	15.532	-16%	186.953	96.894	93%
(30)	(-) Participações dos não controladores	-	-	n/a	-	(1.733)	n/a
(28)	(+) Impostos Diferidos	27.460	19.577	40%	(37.482)	23.639	-259%
(27)	(+) Provisão para IR e CSLL	3.580	4.322	-17%	11.394	30.180	-62%
(25)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	-	(35.893)	n/a	-	43.493	n/a
(24)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	2.900	-	n/a	(62.523)	(5.348)	1069%
(23)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	-	6.467	n/a	(18.269)	(9.075)	101%
(20)	(+) Resultado Financeiro	29.496	74.836	-61%	126.433	100.182	26%
(18)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	2.283	472	384%	6.849	1.307	424%
(16)	(+) Provisão de Bônus *	-	1.149	n/a	-	3.447	n/a
(15)	(+) PIS/Cofins sobre Venda de Ativos (Galpão SBC)	-	-	n/a	2.292	-	n/a
(15)	(+) ITBI na Incorporação One Properties	-	-	n/a	29.662	-	n/a
(15)	(+) PIS/Cofins sobre Ganhos Não-caixa na Recompra do Bônus Perpétuo	-	-	n/a	-	2.675	n/a
(14)	(+) Depreciação	181	137	33%	438	315	39%
(14)	(+) Honorários de Advogados (Não-Recorrentes)	-	-	n/a	5.383	-	n/a
(14)	(+) Despesas de Cartório - Follow-on (Não-Recorrentes)	1.526	-	n/a	1.526	-	n/a
(32)	EBITDA Ajustado	80.400	86.598	-7%	252.657	285.976	-12%
(33)	Margem EBITDA Ajustado	76%	78%	-2 p.p.	78%	80%	-2 p.p.

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

Conta	Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	3T17	3T16	var %	9M17	9M16	var %
(31)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	12.974	15.532	-16%	186.953	95.161	96%
(28)	(+) Impostos Diferidos	27.460	19.577	40%	(37.482)	23.639	-259%
(27)	(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	-	-	n/a	22.267	15.348	45%
(25)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	-	(35.893)	n/a	-	43.493	n/a
(24)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	2.900	-	n/a	(62.523)	(5.348)	1069%
(23)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Não-Recorrentes)	-	7.550	n/a	(18.269)	1.365	-1438%
(20)	(+) Variação Cambial Passiva Não-Caixa	(9.070)	-	n/a	-	-	n/a
(20)	(-) Variação Cambial Ativa Não-Caixa	(16.851)	7.251	-332%	(16.851)	(123.473)	-86%
(20)	(+) Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	937	(1.157)	-181%	(7.045)	(2.352)	200%
(20)	(-) Atualização Monetária na Venda do Galpão SBC	-	-	n/a	(49.503)	-	n/a
(20)	(-) Ganhos Não-caixa na Recompra do Bônus Perpétuo	-	-	n/a	-	(55.726)	n/a
(20)	(+) Resultado Líquido da Repactuação das Dívidas	-	-	n/a	-	62.982	n/a
(18)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	2.283	472	384%	6.849	1.307	424%
(15)	(+) PIS/Cofins sobre Venda de Ativos (Galpão SBC)	-	-	n/a	2.292	-	n/a
(15)	(+) ITBI na Incorporação One Properties	-	-	n/a	29.662	-	n/a
(15)	(+) PIS/Cofins sobre Ganhos Não-caixa na Recompra do Bônus Perpétuo	-	-	n/a	-	2.675	n/a
(14)	(+) Honorários de Advogados (Não-Recorrentes)	-	-	n/a	5.383	-	n/a
(14)	(+) Depreciação	181	-	n/a	438	-	n/a
(14)	(+) Despesas de Cartório - Follow-on (Não-Recorrentes)	1.526	-	n/a	1.526	-	n/a
(34)	Lucro Líquido Ajustado (FFO)	22.340	13.330	68%	63.697	59.071	8%
(35)	Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	21%	12%	9 p.p.	20%	16%	4 p.p.

BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO	30/09/2017	30/06/2017	var %
Ativo Circulante	1.186.769	1.221.337	-3%
Caixa e Equivalentes de Caixa	910.039	998.930	-9%
Contas a Receber	141.552	119.060	19%
Instrumentos Derivativos	12.535	12.201	3%
Imóveis Destinados a venda	-	-	n/a
Despesas Antecipadas	9.529	7.605	25%
Impostos Antecipados / a Compensar / a Recuperar	61.282	49.596	24%
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	-	-	n/a
Outros Valores a Receber	51.833	33.944	53%
Ativo Não Circulante	8.407.987	7.910.791	6%
Depósitos Judiciais	-	-	n/a
IR e CS Diferidos	9.014	8.885	1%
Tributos a Recuperar	205.622	205.622	0%
Outros Ativos Não Circulantes a Receber	31.436	34.885	-10%
Imobilizado de uso	10.574	10.632	-1%
Propriedades para Investimento	7.596.499	7.095.925	7%
Intangível	554.842	554.842	0%
Ativo Total	9.594.756	9.132.128	5%

PASSIVO	30/09/2017	30/06/2017	var %
Passivo Circulante	603.963	645.627	-6%
Empréstimos e Financiamentos	520.044	581.114	-11%
Derivativos	-	-	n/a
Contas a Pagar	18.590	7.065	163%
Impostos e Contribuições a Recolher	2.939	2.332	26%
IR e CS Correntes	10.561	7.253	46%
Provisão para gratificação a empregados	6.903	4.602	50%
Obrigações Trabalhistas	2.746	2.388	15%
Dividendos a Pagar	-	-	n/a
Obrigações por Aquisição de Imóvel	37.796	37.624	0%
Outros débitos e valores a pagar	4.385	3.249	35%
Passivo Não Circulante	3.139.647	3.590.309	-13%
IR e CS Diferidos	481.885	454.297	6%
Empréstimos e Financiamentos	2.222.055	2.707.605	-18%
Provisão para Contingências	23.646	23.646	0%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	412.061	404.762	2%
Outros Passivos Não Circulantes	-	-	n/a
Patrimônio Líquido	5.851.146	4.896.193	20%
Capital Social	3.314.457	2.361.522	40%
Capital Social a Integralizar	-	-	n/a
(-) Gastos com Emissões	(61.704)	(48.462)	27%
Reservas de Capital	2.324.186	2.321.903	0%
Lucros (Prejuízo) do Exercício	186.956	173.979	7%
Dividendos Adicionais Propostos	-	-	n/a
Reservas de Lucros	87.251	87.251	0%
Participação de Não Controladores	-	-	n/a
Passivo Total	9.594.756	9.132.128	5%

FLUXO DE CAIXA

Fluxo de Caixa - Consolidado	9M17	9M16
Caixa Líquido Atividades Operacionais	178.898	269.710
Caixa Gerado nas Operações	229.270	374.103
Resultado antes de Tributação	160.869	150.713
Depreciação e Amortização	8.529	71.114
Valor Justo das Propriedades para Investimento	(62.523)	38.145
Linearização das Receitas de Aluguel	(42.100)	(248)
Juros e Variações Monetárias de Empréstimos	294.500	300.237
MTM Juros do Bônus Perpétuo	928	3.259
MTM do Swap	(7.973)	(5.611)
Participação de Não Controladores	-	(1.733)
Variação Cambial Líquida	(16.851)	(123.473)
Perdas (ganhos) com Instrumentos Financeiros Derivativos	4.439	13.771
Rendimento de Títulos e Valores Mobiliários	(39.874)	(2.785)
Resultado Financeiro na Recompra do Bônus Perpétuo	-	(57.532)
Plano de Opção de Compra de Ações	6.849	1.307
Resultados apurados na venda de investimentos	(18.777)	(21.819)
Outros	(58.747)	8.758
Variações nos Ativos e Passivos	(50.373)	(104.393)
Contas a Receber de Clientes	3.357	(12.065)
Impostos a Recuperar	(5.610)	(50.995)
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	-	-
Imóveis disponíveis à venda	-	-
Outros ativos	(19.542)	(3.589)
Contas a Pagar	12.467	429
Obrigações por Aquisição de Imóveis	(25.000)	-
Impostos e Contribuições	(4.340)	(16.746)
Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	(6.095)	(457)
Outros passivos	(5.609)	(20.970)
Caixa Líquido Atividades de Investimento	(784.404)	77.960
Recebimento na Venda de Propriedades para Investimentos	-	213.433
Aquisição de Imobilizado	(557)	(1.914)
Baixa de Imobilizado	-	-
Aquisição de Propriedades para Investimentos	(538.250)	(15.808)
Investimentos em Títulos e Valores Mobiliários	(476.044)	(322.421)
Recebimento de Ganhos com Instrumentos Financeiros	-	8.497
Pagamento de Perdas com Instrumentos Financeiros	(9.802)	(9.646)
Alteração de Participações em Controladas	240.249	205.819
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	38.859	(841.861)
Aumento de Capital Social	952.935	-
Ganho e Perda na Venda de Ações	-	-
Gastos com Emissões de Ações	(14.415)	-
Dividendos Pagos	(6.851)	(2.723)
Tomada de Empréstimos e Financiamentos	275.000	300.000
Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	(1.152.958)	(1.081.422)
Recompra de Ações	(10.321)	-
Custos de Transação	(4.530)	(57.716)
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	(566.647)	(494.191)
Disponibilidades		
No início do exercício	707.405	1.230.305
No final do exercício	140.757	736.114