

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Resultado Abrangente	5
Demonstração do Fluxo de Caixa	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2017 à 31/03/2017	8
DMPL - 01/01/2016 à 31/03/2016	9
Demonstração do Valor Adicionado	10

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
Balanço Patrimonial Passivo	12
Demonstração do Resultado	13
Demonstração do Resultado Abrangente	14
Demonstração do Fluxo de Caixa	15

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2017 à 31/03/2017	16
DMPL - 01/01/2016 à 31/03/2016	17
Demonstração do Valor Adicionado	18

Comentário do Desempenho	19
--------------------------	----

Notas Explicativas	22
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	46
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	47
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	48
Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes	49

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 31/03/2017
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	298.228
Preferenciais	0
Total	298.228
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2017	Exercício Anterior 31/12/2016
1	Ativo Total	8.784.500	8.675.844
1.01	Ativo Circulante	1.263.614	1.039.955
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.148.845	921.924
1.01.03	Contas a Receber	57.464	67.332
1.01.03.01	Clientes	57.464	67.332
1.01.06	Tributos a Recuperar	23.274	25.504
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	23.274	25.504
1.01.07	Despesas Antecipadas	6.821	6.756
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	27.210	18.439
1.01.08.03	Outros	27.210	18.439
1.01.08.03.04	Outros ativos circulantes	21.179	15.721
1.01.08.03.05	Instrumentos Financeiros	6.031	0
1.01.08.03.06	Dividendos a Juros Sobre Capital a Receber	0	2.718
1.02	Ativo Não Circulante	7.520.886	7.635.889
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	245.059	258.400
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	245.059	258.400
1.02.01.09.04	Outros Ativos Não Circulantes	39.437	52.778
1.02.01.09.05	Tributos a Recuperar	205.622	205.622
1.02.02	Investimentos	6.710.961	6.812.636
1.02.02.01	Participações Societárias	612.703	718.937
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	612.703	718.937
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	6.098.258	6.093.699
1.02.03	Imobilizado	10.024	10.011
1.02.04	Intangível	554.842	554.842

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2017	Exercício Anterior 31/12/2016
2	Passivo Total	8.784.500	8.675.844
2.01	Passivo Circulante	615.187	559.177
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	3.985	1.029
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	3.985	1.029
2.01.01.02.01	Salários e Encargos Sociais a Pagar	3.985	1.029
2.01.02	Fornecedores	8.921	5.355
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	8.921	5.355
2.01.03	Obrigações Fiscais	9.212	5.422
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	9.212	5.422
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	7.643	2.450
2.01.03.01.02	Impostos a Recolher	1.569	2.972
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	531.018	476.643
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	531.018	476.643
2.01.05	Outras Obrigações	58.771	63.708
2.01.05.02	Outros	58.771	63.708
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	6.851	6.851
2.01.05.02.04	Instrumentos Financeiros Derivativos	0	800
2.01.05.02.06	Outros Passivos Circulantes	51.920	56.057
2.01.06	Provisões	3.280	7.020
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	3.280	7.020
2.01.06.01.05	Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	3.280	7.020
2.02	Passivo Não Circulante	3.255.118	3.387.524
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	2.524.622	2.581.888
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	2.524.622	2.581.888
2.02.02	Outras Obrigações	397.983	387.486
2.02.02.02	Outros	397.983	387.486
2.02.02.02.05	Outros Passivos não circulante	397.983	387.486
2.02.03	Tributos Diferidos	309.941	396.154
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	309.941	396.154
2.02.04	Provisões	22.572	21.996
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	22.572	21.996
2.02.04.01.05	Provisões Fiscais, Trabalhistas e Cíveis	22.572	21.996
2.03	Patrimônio Líquido	4.914.195	4.729.143
2.03.01	Capital Social Realizado	2.314.234	2.314.234
2.03.01.01	Capital Social	2.361.522	2.361.522
2.03.01.02	Gastos com Emissão de Ações	-47.288	-47.288
2.03.02	Reservas de Capital	2.329.941	2.327.658
2.03.04	Reservas de Lucros	87.251	87.251
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	182.769	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2017 à 31/03/2017	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2016 à 31/03/2016
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	88.484	34.930
3.01.01	Receita Líquida da Venda de Bens e/ou Serviços	88.484	34.930
3.03	Resultado Bruto	88.484	34.930
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	16.218	27.152
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-54.857	-18.341
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-51.451	-15.219
3.04.02.02	Honorários da Administração	-1.123	-2.758
3.04.02.04	Plano de Opção de Compra de Ações	-2.283	-364
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	18.219	23.122
3.04.04.01	Outras Receitas Operacionais	18.219	0
3.04.04.02	Ganhos e Perdas com Valor Justo das Propriedades para Investimentos	0	23.122
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	-1.315
3.04.05.01	Outras Despesas Operacionais	0	-1.315
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	52.856	23.686
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	104.702	62.082
3.06	Resultado Financeiro	-502	59.734
3.06.01	Receitas Financeiras	111.251	156.694
3.06.02	Despesas Financeiras	-111.753	-96.960
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	104.200	121.816
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	78.569	-15.190
3.08.01	Corrente	-7.643	-129
3.08.02	Diferido	86.212	-15.061
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	182.769	106.626
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	182.769	106.626
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,61285	0,35753
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,61228	0,35753

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2017 à 31/03/2017	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2016 à 31/03/2016
4.01	Lucro Líquido do Período	182.769	106.626
4.03	Resultado Abrangente do Período	182.769	106.626

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2017 à 31/03/2017	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2016 à 31/03/2016
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	89.962	23.859
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	62.182	38.644
6.01.01.01	Resultado líquido antes do imposto de renda e contribuição social	104.199	121.816
6.01.01.02	Depreciações de Imobilizado	107	73
6.01.01.03	Valor justo de Propriedades para investimentos	0	-23.122
6.01.01.04	Linearização das Receitas	-10.134	-5.693
6.01.01.05	Juros e Variações Monetárias Sobre Empréstimos	102.628	83.437
6.01.01.06	Variação Cambial Líquida	-16.906	-65.335
6.01.01.07	Perdas (ganhos) com Instrumentos Financeiros Derivativos	4.614	6.536
6.01.01.08	MTM Juros do Bônus Perpétuos	935	3.588
6.01.01.09	MTM do Swap	-6.159	-4.783
6.01.01.10	Amortização de Custos Capitalizados	3.553	1.728
6.01.01.11	Plano de Opção de compra de Ações	2.283	364
6.01.01.12	Provisão para gratificação a empregados e administradores	2.301	1.101
6.01.01.14	Provisão para devedores duvidosos	2.057	176
6.01.01.15	Correções monetárias	-56.562	1.071
6.01.01.16	Resultado Financeiro na Recompra do Bônus Perpétuo	0	-57.532
6.01.01.17	Demais Provisões	264	0
6.01.01.19	Resultados apurados em transações com investimentos e propriedades	-18.142	-1.095
6.01.01.20	Resultado de Equivalência Patrimonial	-52.856	-23.686
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	27.780	-14.785
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	17.945	963
6.01.02.02	Impostos a Recuperar	9.351	52
6.01.02.05	Outros Ativos	9.110	872
6.01.02.06	Contas a Pagar	3.566	2.728
6.01.02.08	Impostos e Contribuições	-3.853	-19.079
6.01.02.11	Salários e encargos sociais a pagar	2.956	307
6.01.02.12	Provisão para gratificação a empregados e administradores	-6.041	-11
6.01.02.14	Outros Passivos	-5.254	-617
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	226.347	675.216
6.02.01	Investimentos em Controladas	-9.800	-2.000
6.02.02	Baixa de Investimentos em Controladas	240.249	82.759
6.02.03	Recebimento de Dividendos e JCP de Controladas	575	8.868
6.02.04	Recebimento na Venda de Propriedades Para Investimentos	0	137.767
6.02.05	Aquisição de Imobilizado	-119	-85
6.02.06	Baixa de Imobilizado	0	1
6.02.07	Aquisição/Investimentos em Propriedades para Investimentos	-4.558	-8.180
6.02.08	Amortização de Quotas de Fundos de Investimento	0	392.500
6.02.09	Recebimento de Ganhos com Instrumentos Financeiros	0	8.497
6.02.10	Recebimento pela venda de participações em controladas	0	55.089
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-89.388	-506.611
6.03.04	Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	-83.110	-506.611
6.03.07	Pagamento de Perdas com Instrumentos Financeiros	-5.286	0

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2017 à 31/03/2017	01/01/2016 à 31/03/2016
6.03.09	Custos de Transação	-992	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	226.921	192.464
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	921.924	656.899
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.148.845	849.363

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2017 à 31/03/2017**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	2.314.234	2.414.909	0	0	0	4.729.143
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.314.234	2.414.909	0	0	0	4.729.143
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	2.283	0	0	0	2.283
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.283	0	0	0	2.283
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	182.769	0	182.769
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	182.769	0	182.769
5.07	Saldos Finais	2.314.234	2.417.192	0	182.769	0	4.914.195

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2016 à 31/03/2016**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	2.314.234	2.722.848	0	-396.996	0	4.640.086
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.314.234	2.722.848	0	-396.996	0	4.640.086
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	364	0	0	0	364
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	364	0	0	0	364
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	106.626	0	106.626
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	106.626	0	106.626
5.07	Saldos Finais	2.314.234	2.723.212	0	-290.370	0	4.747.076

DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2017 à 31/03/2017	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2016 à 31/03/2016
7.01	Receitas	114.115	60.835
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	97.953	37.889
7.01.02	Outras Receitas	16.162	22.946
7.01.02.01	Outras Receitas	18.219	0
7.01.02.04	Reversão/(Constituição) de provisão para devedores duvidosos	-2.057	-176
7.01.02.05	Ajuste valor justo propriedades para investimento	0	23.122
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-14.068	-8.787
7.02.04	Outros	-14.068	-8.787
7.02.04.01	Insumos Adquiridos de Terceiros	0	-7.471
7.02.04.02	Outros	0	-1.316
7.03	Valor Adicionado Bruto	100.047	52.048
7.04	Retenções	-107	-73
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	0	-73
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	99.940	51.975
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	164.107	180.380
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	52.856	23.686
7.06.02	Receitas Financeiras	111.251	156.694
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	264.047	232.355
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	264.047	232.355
7.08.01	Pessoal	7.963	5.010
7.08.01.01	Remuneração Direta	7.459	4.569
7.08.01.02	Benefícios	344	178
7.08.01.03	F.G.T.S.	160	263
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-38.437	23.759
7.08.02.01	Federais	-68.187	23.378
7.08.02.03	Municipais	29.750	381
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	111.752	96.960
7.08.03.01	Juros	102.628	83.437
7.08.03.03	Outras	9.124	13.523
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	182.769	106.626
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	182.769	106.626

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2017	Exercício Anterior 31/12/2016
1	Ativo Total	9.204.855	9.180.532
1.01	Ativo Circulante	1.346.093	1.128.152
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.196.444	966.191
1.01.03	Contas a Receber	78.728	104.660
1.01.03.01	Clientes	78.728	104.660
1.01.06	Tributos a Recuperar	33.742	34.000
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	33.742	34.000
1.01.07	Despesas Antecipadas	7.789	7.496
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	29.390	15.805
1.01.08.03	Outros	29.390	15.805
1.01.08.03.04	Outros Ativos Circulantes	23.359	15.805
1.01.08.03.05	Instrumentos Financeiros	6.031	0
1.02	Ativo Não Circulante	7.858.762	8.052.380
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	251.604	276.713
1.02.01.06	Tributos Diferidos	8.909	8.819
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	8.909	8.819
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	242.695	267.894
1.02.01.09.04	Outros Ativos Não Circulantes	37.073	62.272
1.02.01.09.05	Tributos a Recuperar	205.622	205.622
1.02.02	Investimentos	7.041.845	7.210.370
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	7.041.845	7.210.370
1.02.03	Imobilizado	10.471	10.455
1.02.04	Intangível	554.842	554.842

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2017	Exercício Anterior 31/12/2016
2	Passivo Total	9.204.855	9.180.532
2.01	Passivo Circulante	690.154	636.473
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	4.774	1.893
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	4.774	1.893
2.01.01.02.01	Salários e Encargos Sociais a Pagar	4.774	1.893
2.01.02	Fornecedores	10.176	5.948
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	10.176	5.948
2.01.03	Obrigações Fiscais	13.060	6.789
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	13.060	6.789
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	10.795	3.317
2.01.03.01.02	Impostos a Recolher	2.265	3.472
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	610.174	547.174
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	610.174	547.174
2.01.05	Outras Obrigações	47.740	66.299
2.01.05.02	Outros	47.740	66.299
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	6.851	6.851
2.01.05.02.04	Instrumentos Financeiros Derivativos	0	800
2.01.05.02.06	Outros Passivos Circulantes	40.889	58.648
2.01.06	Provisões	4.230	8.370
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	4.230	8.370
2.01.06.01.05	Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	4.230	8.370
2.02	Passivo Não Circulante	3.600.506	3.814.916
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	2.723.157	2.814.574
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	2.723.157	2.814.574
2.02.02	Outras Obrigações	397.983	387.486
2.02.02.02	Outros	397.983	387.486
2.02.02.02.03	Outros passivos não circulantes	397.983	387.486
2.02.03	Tributos Diferidos	455.720	589.787
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	455.720	589.787
2.02.04	Provisões	23.646	23.069
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	23.646	23.069
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	4.914.195	4.729.143
2.03.01	Capital Social Realizado	2.314.234	2.314.234
2.03.01.01	Capital Social	2.361.522	2.361.522
2.03.01.02	Gastos com Emissão de Ações	-47.288	-47.288
2.03.02	Reservas de Capital	2.329.941	2.327.658
2.03.04	Reservas de Lucros	87.251	87.251
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	182.769	0

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2017 à 31/03/2017	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2016 à 31/03/2016
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	114.030	126.963
3.01.01	Receita Líquida da Venda de Bens e/ou Serviços	114.030	126.963
3.03	Resultado Bruto	114.030	126.963
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	24.580	-47.247
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-59.087	-28.175
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-55.681	-25.054
3.04.02.02	Honorários da Administração	-1.123	-2.758
3.04.02.04	Plano de Opção de Compra de Ações	-2.283	-363
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	83.667	0
3.04.04.01	Outras Receitas Operacionais	18.244	0
3.04.04.02	Ganho (perda) na Alienação de Propriedades Para Investimentos	65.423	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	-19.072
3.04.05.01	Outras Despesas Operacionais	0	-970
3.04.05.02	Ganho (perda) com Valor Justo das Propriedades Para Investimentos	0	-18.102
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	138.610	79.716
3.06	Resultado Financeiro	-8.306	41.761
3.06.01	Receitas Financeiras	112.832	166.950
3.06.02	Despesas Financeiras	-121.138	-125.189
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	130.304	121.477
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	52.465	-13.829
3.08.01	Corrente	-11.076	-26.270
3.08.02	Diferido	63.541	12.441
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	182.769	107.648
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	182.769	107.648
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	182.769	106.626
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	0	1.022
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,61285	0,35753
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,61228	0,35753

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2017 à 31/03/2017	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2016 à 31/03/2016
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	182.769	107.648
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	182.769	107.648
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	182.769	106.626
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	0	1.022

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2017 à 31/03/2017	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2016 à 31/03/2016
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	120.667	98.398
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	82.491	128.481
6.01.01.01	Resultado líquido antes do imposto de renda e contribuição social	130.303	121.477
6.01.01.02	Depreciações do Imobilizado	107	105
6.01.01.03	Valor Justo de Propriedades para Investimento	-65.423	18.102
6.01.01.04	Linearização das Receitas	-12.038	-6.513
6.01.01.05	Juros e Variações Monetárias Sobre Empréstimos	111.790	111.063
6.01.01.06	Variação Cambial Líquida	-16.906	-65.335
6.01.01.07	Resultado com instrumentos financeiros derivativos	4.614	6.536
6.01.01.08	MTM dos Juros do Bônus Perpétuo	935	3.588
6.01.01.09	MTM do Swap	-6.159	-4.783
6.01.01.10	Amortizações de Custos Capitalizados	3.770	2.722
6.01.01.11	Plano de Opção de compra de Ações	2.283	363
6.01.01.12	Provisão para gratificação a empregados e administradores	2.301	1.149
6.01.01.13	Participação de Não Controladores	0	-1.022
6.01.01.14	Provisão para devedores duvidosos	2.068	213
6.01.01.15	Correções Monetárias	-56.712	1.328
6.01.01.16	Demais Provisões	335	0
6.01.01.19	Resultado Financeiro na Recompra do Bônus Perpétuo	0	-57.532
6.01.01.20	Resultados apurados em transações com investimentos e propriedades	-18.777	-2.980
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	38.176	-30.083
6.01.02.01	Contas a Receber de Clientes	34.798	19.558
6.01.02.02	Impostos a Recuperar	7.528	-23.475
6.01.02.05	Outros Ativos	5.790	2.078
6.01.02.06	Contas a Pagar	4.053	2.414
6.01.02.08	Impostos e Contribuições	-4.463	-21.376
6.01.02.11	Salários e encargos sociais a pagar	2.881	559
6.01.02.12	Provisão para gratificação a empregados e administradores	-6.440	-109
6.01.02.14	Outros Passivos	-5.971	-9.732
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	233.826	350.681
6.02.04	Recebimento pela Venda de Propriedades para Investimentos	0	213.433
6.02.05	Aquisição de Imobilizado	-122	-107
6.02.06	Baixa de Imobilizado	0	1
6.02.07	Aquisição/Investimentos em Propriedade para Investimentos	-6.301	-8.991
6.02.08	Recebimento pela venda de participações em controladas	240.249	137.848
6.02.09	Recebimento de Ganhos com Instrumentos Financeiros	0	8.497
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-124.240	-567.279
6.03.03	Custos de Transação	-992	0
6.03.05	Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	-117.962	-567.279
6.03.07	Pagamento de Perdas com Instrumentos Financeiros	-5.286	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	230.253	-118.200
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	966.191	1.230.305
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.196.444	1.112.105

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2017 à 31/03/2017

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	2.314.234	2.414.909	0	0	0	4.729.143	0	4.729.143
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.314.234	2.414.909	0	0	0	4.729.143	0	4.729.143
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	2.283	0	0	0	2.283	0	2.283
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.283	0	0	0	2.283	0	2.283
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	182.769	0	182.769	0	182.769
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	182.769	0	182.769	0	182.769
5.07	Saldos Finais	2.314.234	2.417.192	0	182.769	0	4.914.195	0	4.914.195

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2016 à 31/03/2016**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	2.314.234	2.722.848	0	-396.996	0	4.640.086	62.866	4.702.952
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.314.234	2.722.848	0	-396.996	0	4.640.086	62.866	4.702.952
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	364	0	0	0	364	0	364
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	364	0	0	0	364	0	364
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	106.626	0	106.626	1.022	107.648
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	106.626	0	106.626	1.022	107.648
5.07	Saldos Finais	2.314.234	2.723.212	0	-290.370	0	4.747.076	63.888	4.810.964

DFs Consolidadas / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2017 à 31/03/2017	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2016 à 31/03/2016
7.01	Receitas	207.262	118.047
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	125.663	136.362
7.01.02	Outras Receitas	81.599	-18.315
7.01.02.01	Outras Receitas	18.244	0
7.01.02.04	Reversão/(Constituição) de provisão para devedores duvidosos	-2.068	-213
7.01.02.05	Ajuste valor justo propriedades para investimento	65.423	-18.102
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-17.790	-15.698
7.02.04	Outros	-17.790	-15.698
7.02.04.01	Insumos adquiridos de terceiros	-17.790	-14.728
7.02.04.02	Outros	0	-970
7.03	Valor Adicionado Bruto	189.472	102.349
7.04	Retenções	-107	-105
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-107	-105
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	189.365	102.244
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	112.832	166.950
7.06.02	Receitas Financeiras	112.832	166.950
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	302.197	269.194
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	302.197	269.194
7.08.01	Pessoal	8.965	7.055
7.08.01.01	Remuneração Direta	8.161	6.023
7.08.01.02	Benefícios	585	396
7.08.01.03	F.G.T.S.	219	636
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-10.673	29.302
7.08.02.01	Federais	-40.428	28.502
7.08.02.03	Municipais	29.755	800
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	121.136	125.189
7.08.03.01	Juros	111.790	111.063
7.08.03.03	Outras	9.346	14.126
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	182.769	107.648
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	182.769	106.626
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	0	1.022

Comentário do Desempenho

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas,

Em cumprimento às disposições legais e estatutárias em vigor, a Administração da BR Properties S.A. vem apresentar seus comentários e resultados referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2017. Os valores estão expressos em R\$ mil, exceto quando indicado, e de acordo com disposto na Lei das Sociedades por Ações e normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários. Os comentários da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e deve ser lido em conjunto com as respectivas Notas Explicativas.

DESCRIÇÃO DOS NEGÓCIOS

A BR Properties é uma das principais empresas de investimento em imóveis comerciais de renda no Brasil, com foco na aquisição, locação, administração, incorporação e venda de imóveis comerciais, incluindo edifícios de escritório e galpões industriais e de logística localizados nas principais regiões metropolitanas do Brasil. A BR Properties adota uma postura dinâmica de monitoramento do mercado imobiliário comercial brasileiro a fim de antecipar tendências de oferta e demanda nas diversas regiões onde atua de forma a avaliar as melhores oportunidades de aquisição ou venda, com o fim de maximizar a rentabilidade dos seus investimentos.

A companhia finalizou o trimestre com 43 imóveis comerciais no portfólio, totalizando uma área bruta locável (ABL) de 607 mil m², que representam valor de mercado de aproximadamente R\$ 7.041.845. A companhia possui 5 terrenos, que correspondem hoje a 74 mil m² de ABL.

Das 43 propriedades mantidas em carteira pela Companhia ao término do 1T17:

- 37 ou 527 mil m² são de edifícios de escritório;
- 1 ou 6 mil m² são de imóveis destinados ao varejo;
- 5 ou 74 mil m² são de terrenos.

PRINCIPAIS FATOS OPERACIONAIS OCORRIDOS NO 1T17

Em continuidade ao otimismo do mercado brasileiro observado ao final de 2016, foi possível notar, já no primeiro trimestre do ano, sinais de uma retomada da economia brasileira, como a melhora nos índices de confiança do consumidor e dos empresários, a desaceleração da inflação e uma gradual queda na taxa de juros. Tal redução nas taxas de juros é considerada extremamente benéfica para o modelo de negócio da BR Properties, pois deverá resultar em uma maior valorização dos seus imóveis (Compressão de *Cap Rate*), além de uma redução no seu custo de capital.

Diante desse cenário, o 1T17 mostrou-se como mais um período de sólidos resultados operacionais para a Companhia, que apresentou taxa de vacância do portfólio em nível inferior a vacância média dos principais mercados corporativos do país, além de uma taxa de inadimplência baixa, demonstrando a resiliência de seu portfólio *premium*.

O portfólio da Companhia fechou o trimestre com taxas de vacância financeira e física consolidadas de 12,8% e 22,0%, respectivamente, impactadas pela venda do Galpão SBC no mês de fevereiro; e a taxa de inadimplência do portfólio foi de 0,3%.

Em termos de resultados, a receita bruta consolidada totalizou R\$ 125.663 no 1T17, uma redução de 8% em relação ao mesmo trimestre do ano passado. Tal redução é explicada principalmente pela perda de receita de aluguel resultante das vendas de propriedades ocorridas nos últimos 12 meses.

A receita bruta da Companhia no 1T17 foi dividida entre as receitas de locação e receitas de administração predial, na seguinte proporção:

Comentário do Desempenho

- Receitas de Locação: as receitas de locação totalizaram R\$ 121.269, uma redução de 8% em relação ao 1T16, e representando 96,5% da receita bruta consolidada;
- Receitas de Administração Predial: as receitas de administração predial totalizaram R\$ 4.394, uma redução de 15% em relação ao 1T16, e representando 3,5% da receita bruta consolidada.

A receita líquida do trimestre totalizou R\$ 114.030, o que corresponde a uma redução de 10% em relação ao mesmo trimestre do ano passado.

O EBITDA ajustado, excluídos resultados não caixa como o plano de opções, além de resultados não recorrentes como o ganho na venda do Galpão SBC, a incidência de PIS e COFINS sobre referida venda e o impacto dos impostos (ITBI) referentes à incorporação da *One Properties* em 2012, alcançou R\$ 89.287, redução de 13% em comparação com o 1T16, com uma margem EBITDA ajustada de 78%, uma das mais altas do setor.

O EBITDA utilizando a metodologia determinada pela Instrução nº 527/12 da CVM totalizou R\$ 138.714 no trimestre, atingindo uma margem EBITDA de 122%, conforme demonstrado a seguir:

	<u>1T17</u>
Lucro (Prejuízo) Líquido do Trimestre	182.769
Depreciação	107
Impostos Diferidos	(63.542)
Provisão para IR e CSLL	11.076
Resultado Financeiro	8.305
EBITDA	<u>138.714</u>
 Margem EBITDA	 <u><u>122%</u></u>
 Outras Receitas/Despesas Operacionais	 (18.241)
Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedades para Invest.	(65.423)
Provisão de Stock Option	2.283
PIS/Cofins sobre Venda de Ativos (Galpão SBC)	2.292
Tributação (ITBI) na Incorporação One Properties	29.662
EBITDA Ajustado	<u>89.287</u>
 Margem EBITDA Ajustado	 <u><u>78%</u></u>

O FFO ajustado, medida não contábil utilizada no setor de *real estate* para mensurar a geração de caixa líquida da Companhia, totalizou R\$ 20.432 no 1T17, com margem de 18%.

Em decorrência de efeitos não caixa como a variação cambial sobre o bônus perpétuo denominado em dólares, e o efeito não recorrente do ganho na venda do Galpão SBC, a BR Properties registrou um lucro líquido de R\$ 182.769 no 1T17.

VENDAS DE ATIVOS

Em 1º de fevereiro de 2017, a BR Properties concluiu a venda do "Galpão SBC" para a GLP (Global Logistic Properties Limited) pelo valor total de R\$240.248 (duzentos e quarenta milhões e duzentos e quarenta e oito mil reais), conforme sentença arbitral favorável à Companhia que pôs fim a uma discussão iniciada em novembro de 2014.

Comentário do Desempenho

EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 25 de abril de 2017 a Companhia celebrou, sob condição resolutiva, Contrato de Venda e Compra e outras Avenças ("CCV") com MORRO VERDE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA., visando à aquisição do imóvel com destinação logística/industrial denominado "Edifício Imbuia", com área bruta locável (ABL) de 22.986 m², pelo preço total de R\$49.419 (quarenta e nove milhões, quatrocentos e dezenove mil).

A efetivação da aquisição está sujeita, dentre outras condições, ao não exercício do direito de preferência pelos locatários e aprovação do Conselho de Administração da Companhia.

RECURSOS HUMANOS

O quadro de pessoal ao final do 1T17 era de 74 funcionários, sendo 44 empregados no endereço da Companhia na cidade de São Paulo - SP, e 30 empregados nas propriedades administradas pela Companhia.

DIREITOS DOS ACIONISTAS E DADOS DE MERCADO

Ao final do 1T17, o valor patrimonial por ação da BR Properties, que é calculado ao dividir o Patrimônio Líquido da Companhia pelo número total de ações emitidas na época, totalizava R\$ 16,48 / ação. As ações da Companhia são negociadas no ambiente do Novo Mercado na Bolsa de Valores de São Paulo (Bovespa), cuja cotação no fechamento do pregão do dia 31 de março de 2017 era de R\$ 9,16 / ação.

PERSPECTIVAS E PLANOS PARA O EXERCÍCIO EM CURSO E OS FUTUROS/ CONCLUSÃO

Pretendemos manter a mesma estratégia que nos tornou uma das maiores empresas do setor, focando nas melhores e mais disputadas regiões do país e em imóveis de primeira qualidade nas classes de ativos que temos exposição: escritórios e galpões industriais e logísticos.

Perseguimos a estratégia de consolidação do mercado, focando aquisição de grandes propriedades, adicionando valor através do emprego de técnicas modernas de gestão, estratégias consistentes, racionalização de custos operacionais, *retrofit*, melhorias de qualidade e reciclagem do portfólio.

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

Nos termos da Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, a Companhia informa que a sua política de contratação de prestação de serviços não relacionados à auditoria externa se substancia nos princípios que preservam a independência do auditor. Tais princípios se baseiam no fato de que o auditor independente não deve auditar seu próprio trabalho, não pode exercer funções gerenciais, não deve advogar por seu cliente ou prestar quaisquer outros serviços que sejam considerados proibidos pelas normas vigentes, mantendo desta forma a independência nos trabalhos realizados.

Durante o primeiro trimestre de 2017, a Ernst & Young Auditores Independentes S.S não prestou nenhum outro serviço, que não os relacionados à auditoria das informações financeiras trimestrais e anuais.

DECLARAÇÃO DA DIRETORIA

Nos termos da Instrução Normativa CVM 480/09, a Diretoria da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com o relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras relativas ao trimestre findo em 31 de março de 2017.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Período findo em 31 de Março de 2017

Notas explicativas às informações trimestrais

(Em milhares de Reais)

1 Contexto Operacional

Constituída como uma “Sociedade Anônima” domiciliada no Brasil, as ações da Companhia são negociadas na B3 pelo código “BRPR3”. A sede social está localizada na Avenida das Nações Unidas, 12.495 - 18º. Andar - São Paulo, SP.

As informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia relativas ao período findo em 31 de março de 2017 abrangem a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto, (conjuntamente referidas como “o Grupo” e individualmente como “entidades do Grupo”).

A BR Properties S.A. e suas controladas (doravante referidas como “Companhia”) tem como atividade preponderante a aquisição, a administração, o arrendamento e a venda de imóveis comerciais no Brasil, principalmente edifícios e andares comerciais e de escritórios, lojas de varejo e galpões, desde que sejam ativos existentes ou construídos sob medida (“built to suit”). A Companhia também desenvolve e contrata com terceiros a construção de novos imóveis, os quais serão incorporados ao seu portfólio para locação.

Venda de ativo

Em 01 de fevereiro de 2017, foi consumada a operação prevista no contrato de compra e venda de ativos e ações celebrado pela Companhia e pela LPP III Empreendimentos e Participações S.A. - sociedade do grupo GLP (Global Logistic Properties Limited) em 30 de abril de 2014 (“Contrato”), cujo objeto era a alienação à LPP de determinados ativos de galpões industriais de propriedade da Companhia, com a alienação da totalidade das ações detidas pela Companhia na BRPR 46 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., a qual é proprietária de galpão industrial situado em São Bernardo do Campo com 47.353 m² de ABL a qual foi finalizada pelo valor total de R\$ 240.249 (duzentos e quarenta milhões, duzentos e quarenta e nove mil setecentos e sessenta e dois reais e setenta e dois centavos) sendo que tal transação estava pendente por conta de disputa arbitral. Vide mais informações na Nota explicativa nº 6.c.

2 Sumário das principais práticas e políticas contábeis

As informações trimestrais, individuais e consolidadas, foram elaboradas de maneira consistente com as práticas contábeis descritas na nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras anuais, individuais e consolidadas, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016, e permanecem válidos. Portanto, estas informações trimestrais não incluem todas as notas e divulgações exigidas pelas normas para as demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas, e, conseqüentemente, as respectivas informações devem ser lidas em conjunto com as referidas demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas. Com base no julgamento e premissas adotados pela Administração, acerca da relevância e de alterações que devem ser divulgados em notas explicativas, estas informações trimestrais incluem notas explicativas selecionadas e não contemplam todas as notas explicativas apresentadas nas demonstrações financeiras anuais, conforme facultado pelo Ofício Circular 03/2011, emitido pela CVM.

As informações trimestrais individuais consolidadas da Companhia, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao período findo em 31 de março de 2017, foram preparadas de acordo com o CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e a IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standard Board* - IASB e apresentadas de forma condizente com

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Período findo em 31 de Março de 2017

as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

A preparação de informações trimestrais requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das práticas contábeis. As estimativas e premissas contábeis são continuamente avaliadas e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros considerados razoáveis para as circunstâncias. Tais estimativas e premissas podem diferir dos resultados efetivos.

As informações trimestrais são apresentadas em milhares de reais (R\$) e todos os valores são arredondados para o milhar mais próximo, exceto se indicado de outra forma. Em certas circunstâncias, isso pode levar a diferenças não significativas entre a soma dos números e os subtotais apresentados nos quadros.

As informações trimestrais individuais e consolidadas da BR Properties S.A. (“Companhia”) relativas ao período findo em 31 de março de 2017 foram concluídas e aprovadas pela diretoria da Companhia em 28 de abril de 2017 e autorizadas para emissão de acordo com a resolução dos membros do Conselho de Administração em 11 de maio de 2017.

2.2 Novas normas, alterações e interpretações de normas contábeis

A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas que ainda não estão em vigor. A natureza e a vigência de cada uma das novas normas e alterações são descritas a seguir:

Pronunciamento	Descrição	Vigência
CPC 48 - Instrumentos Financeiros	Correlação as normas internacionais de contabilidade – IFRS 9 – Instrumentos Financeiros: classificação, mensuração, perda por redução ao valor recuperável e contabilização de hedge.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2018.
CPC 47 - Receitas de contratos com clientes	Correlação as normas internacionais de contabilidade – IFRS 15 – sobre o reconhecimento de receita em transações de contratos com clientes.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2018.
IFRS 16 – Arrendamento mercantil	Refere-se à definição e a orientação do contrato de arrendamento previsto na IAS17.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019.

Para o IFRS 16 a Administração da Companhia aguarda a edição do correspondente normativo no Brasil pelo CPC para análise dos possíveis impactos em suas demonstrações financeiras.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Relatório de revisão das informações trimestrais
Período findo em 31 de Março de 2017

3 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2017	31/12/2016	31/03/2017	31/12/2016
Caixa e bancos	670	810	833	1.657
Aplicações financeiras (i)	663.455	662.338	710.854	705.748
Fundo de Investimento (ii)	484.720	258.776	484.757	258.786
	1.148.845	921.924	1.196.444	966.191

Caixa e equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo; por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação ou para as quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato.

(i) As aplicações financeiras correspondem a operações mantidas junto a instituições financeiras nacionais e internacionais de primeira linha em CDBs. Estas operações são remuneradas, na sua maior parte, com base na variação do CDI, em condições e taxas normais de mercado.

(ii) Fundo de investimento exclusivo administrado pelo Banco J.P. Morgan, que aplica em títulos públicos federais (Tesouro SELIC (LFT) e Tesouro Prefixado (LTN)), certificados de depósito bancário, letras financeiras de bancos de primeira linha. A demonstração da carteira do fundo encontra-se a seguir:

Fundo de Investimento	Controladora		Consolidado	
	31/03/2017	31/12/2016	31/03/2017	31/12/2016
Letras Financeiras do Tesouro Nacional - Pós Fixado	377.106	208.377	377.106	208.377
Letras Financeiras - Pós Fixado	48.261	46.718	48.261	46.718
Letras do Tesouro Nacional - Pré-Fixado	-	3.691	-	3.691
Notas do Tesouro Nacional - Pré-Fixado	59.389	-	59.389	-
Outros Ativos e Passivos	(36)	(10)	-	-
	484.720	258.776	484.757	258.786

A Companhia tem políticas de investimentos financeiros que determinam que os investimentos se concentrem em valores mobiliários de baixo risco e aplicações em instituições financeiras, remuneradas as taxas que variam de 72% a 101,5% (2016 - 75% a 101,5%) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Relatório de revisão das informações trimestrais
Período findo em 31 de Março de 2017

4 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2017	31/12/2016	31/03/2017	31/12/2016
Aluguéis a Receber	66.818	74.629	88.110	111.974
Provisão para devedores duvidosos	(9.354)	(7.297)	(9.382)	(7.314)
	57.464	67.332	78.728	104.660

De acordo com os contratos celebrados com os clientes, os aluguéis são normalmente recebidos até o 10º dia útil do mês subsequente.

Os contratos vigentes de arrendamentos mercantis são atualizados mensalmente pela variação do IGP-M e IPCA, sendo que não há cláusulas de recebimentos contingentes, pois seus contratos não foram contratados com parcelas de pagamentos baseados em variáveis, tais como percentuais de vendas futuras, índices de preços futuros e outros.

A provisão para devedores duvidosos foi efetuada levando em consideração o histórico de perdas, a análise das contas a receber vencidas e a situação de crédito atual e individual de cada cliente e as garantias prestadas pelos mesmos.

A Administração acredita que o risco relativo às contas a receber de clientes é minimizado pelo fato de a carteira de clientes da Companhia ser diversificada.

A movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2017	31/12/2016	31/03/2017	31/12/2016
Saldo no início do período	(7.297)	(2.424)	(7.314)	(6.213)
Complemento de provisão no período	(2.057)	(1.289)	(2.068)	(1.101)
Incorporação de SPE's Controladas	-	(3.584)	-	-
Saldo final do período	(9.354)	(7.297)	(9.382)	(7.314)

5 Tributos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2017	31/12/2016	31/03/2017	31/12/2016
Impostos retido na fonte	2.673	125.000	4.678	128.258
Antecipação de IRPJ e CSLL	20.077	1	21.660	17
Pis e Cofins a compensar	1.170	1.284	2.041	2.029
Saldo Negativo de IRPJ e CSLL	204.976	104.841	210.985	109.318
	228.896	231.126	239.364	239.622
Circulante	23.274	25.504	33.742	34.000
Não Circulante	205.622	205.622	205.622	205.622

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Período findo em 31 de Março de 2017

6 Investimentos

	Controladora	
	31/03/2017	31/12/2016
Participações em controladas	612.703	718.937

a. Informações sobre as empresas controladas

As participações em controladas, avaliadas pelo método de equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços na data-base de 31 de março de 2017. O valor contábil do investimento em 31 de março de 2017 e 31 de dezembro de 2016 e o resultado de equivalência patrimonial para o período de três meses findo em 31 de março de 2016 estão assim demonstrados:

				31/03/2017		31/12/2016	31/03/2016
	Ações / Quotas	Patrimônio Líquido	Resultado do Período	Valor contábil do investimento	Resultado de equivalência patrimonial	Valor contábil do investimento	Resultado de equivalência patrimonial
Sociedades controladas diretas							
BRPR II Empreendimentos e Participações Ltda.	42.015.999	112.504	(228)	112.493	(228)	107.732	1.357
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	75.799.399	90.260	(738)	90.251	(738)	87.998	(357)
BRPR 39 Empreendimentos e Participações Ltda.	2.459.463	8.702	14	8.702	14	8.688	235
BRPR 40 Empreendimentos e Participações Ltda.	29.625.241	24.858	47	24.858	47	24.811	(1.129)
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	25.927.013	20.998	270	20.996	270	20.725	308
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	772.005	946	(44)	946	(44)	990	1
BRPR 55 Empreendimentos e Participações S.A.	5.031.024	18.177	453	18.177	453	17.724	144
BRPR 56 Empreendimentos e Participações S.A.	7.912.610	112.828	3.503	112.828	3.503	106.307	2.266
BRPR 57 Empreendimentos e Participações S.A.	574.904	56.526	1.651	56.521	1.651	53.369	1.149
SPE 61 Empreendimentos e Participações S.A.	62.699.238	120.146	1.524	120.146	1.524	118.622	1.022
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	58.099.924	18.925	225	18.925	225	18.700	13
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	15.799.464	15.108	86	15.108	86	15.022	(43)
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	400.999	6.879	1.883	6.879	1.883	4.995	1.352
BRPR Participações S.A.	701.000	623	37	623	37	594	(1)
Investidas Alienadas em 2017	-	-	-	-	44.069	127.514	2.358
BRPR 46 Empreendimentos e Participações S.A.	3.275.119	171.008	44.069	171.008	44.069		
Investidas Alienadas em 2016	-	-	-	-	-	-	165
Investidas Incorporadas em 2016	-	-	-	-	-	-	12.552
Fundos de investimernto imobiliários							
Desenvolvimento 2 FII - JK D/E (BRPR 68 FII)	559.141	5.251	105	5.251	105	5.146	2.294
				612.703	52.856	718.937	23.686

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Período findo em 31 de Março de 2017

b. Informações sobre os principais grupos de ativo, passivo e resultado das empresas controladas em 31 de março de 2017.

	ATIVO			PASSIVO			
	Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Patrimônio líquido	Total
Sociedades controladas diretas							
BRPR II Empreendimentos e Participações Ltda.	7.626	189.618	197.243	(34.460)	(50.278)	(112.504)	(197.243)
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	3.033	150.838	153.871	(5.530)	(58.080)	(90.260)	(153.871)
BRPR 39 Empreendimentos e Participações Ltda.	690	11.170	11.860	(3)	(3.154)	(8.702)	(11.860)
BRPR 40 Empreendimentos e Participações Ltda.	6.479	64.054	70.533	(4.058)	(41.618)	(24.858)	(70.533)
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	15.279	5.856	21.135	(137)	-	(20.998)	(21.135)
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	10.957	57	11.014	(10.067)	(1)	(946)	(11.014)
BRPR 46 Empreendimentos e Participações S.A.*	1.739	240.249	241.988	(366)	(70.615)	(171.008)	(241.988)
BRPR 55 Empreendimentos e Participações S.A.	3.092	37.204	40.296	(3.496)	(18.623)	(18.177)	(40.296)
BRPR 56 Empreendimentos e Participações S.A.	4.643	261.305	265.947	(24.348)	(128.771)	(112.828)	(265.947)
BRPR 57 Empreendimentos e Participações S.A.	7.227	78.800	86.027	(11.205)	(18.296)	(56.526)	(86.027)
SPE 61 Empreendimentos e Participações S.A.	6.351	140.579	146.930	(1.256)	(25.529)	(120.146)	(146.930)
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	11.544	8.567	20.111	(79)	(1.106)	(18.925)	(20.111)
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	705	14.922	15.626	(519)	-	(15.108)	(15.626)
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	9.147	400	9.547	(2.676)	8	(6.879)	(9.547)
BRPR Participações S.A.	541	43	583	(8)	48	(623)	(583)
Fundos de investimernto imobiliários							
Desenvolvimento 2 FII - JK D/E (BRPR 68 FII)	5.449	-	5.449	(198)	-	(5.251)	(5.449)

Demonstração do Resultado					
	Receita bruta de aluguéis e serviços	Impostos, abatimentos e custos dos imóveis alugados	(Despesas) / Receitas operacionais	Imposto de renda e contribuição social	Resultado do período
Sociedades controladas diretas					
BRPR II Empreendimentos e Participações Ltda.	2.612	(165)	(2.799)	124	(228)
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	1.400	(134)	(2.447)	443	(738)
BRPR 39 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	19	(5)	14
BRPR 40 Empreendimentos e Participações Ltda.	1.669	(154)	(1.444)	(24)	47
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	400	(130)	270
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	-	-	(85)	41	(44)
BRPR 46 Empreendimentos e Participações S.A.*	1.500	(141)	65.405	(22.695)	44.069
BRPR 55 Empreendimentos e Participações S.A.	1.279	(59)	(567)	(199)	453
BRPR 56 Empreendimentos e Participações S.A.	9.691	(451)	(3.979)	(1.759)	3.503
BRPR 57 Empreendimentos e Participações S.A.	3.027	(280)	(260)	(836)	1.651
SPE 61 Empreendimentos e Participações S.A.	2.138	(153)	(187)	(273)	1.524
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	332	(107)	225
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	3	83	86
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	4.394	(626)	(1.124)	(762)	1.883
BRPR Participações S.A.	1	(0)	40	(4)	37
Fundos de investimernto imobiliários					
Desenvolvimento 2 FII - JK D/E (BRPR 68 FII)	-	-	105	-	105

* Vide mais informações na nota explicativa nº 1.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Período findo em 31 de Março de 2017

c. Movimentação dos investimentos

	31/03/2017	31/12/2016
Saldo inicial	718.937	3.863.235
(+) Adições (i)	12.493	193.475
(-) Baixas (ii)	(171.008)	(166.280)
(-) Incorporação de Investidas (iii)	-	(1.501.536)
(+/-) Outras Adições e Baixas	-	119
(-) Recebimento de dividendos e JCP	(575)	(395.400)
(-) Resgate de Quotas de FII (iv)	-	(1.346.699)
(+/-) Equivalência Patrimonial	52.856	72.023
Saldo final	612.703	718.937

(i) Em 2016, as adições se referem basicamente à aquisição de participação societária referente a determinadas condições previstas no Acordo de Incorporação da ONEP e aportes de capital.

(ii) No mês de janeiro de 2016, a Companhia concluiu as alienações de parte do seu portfólio para a Blackstone e Brookfield. Com a Brookfield, a BR Properties S.A. concluiu, a alienação dos conjuntos nº 41, 42, 51, 52, 61, 62, 91, 92, 101 e 102, do “Edifício Cidade Jardim”, situado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. O valor total bruto da referida alienação foi de R\$130.000 (cento e trinta milhões de reais). Com a Blackstone, a Companhia concluiu a venda à BRE Ponte Participações S.A., de um galpão denominado “Galpão Palmares”, localizado na Cidade de Ipojuca, Estado de Pernambuco, e de um imóvel denominado “Varejo Barra da Tijuca”, localizado na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, por meio da venda da totalidade das quotas detidas pela Companhia na BRPR 64 Empreendimentos e Participações Ltda. O valor bruto total da referida alienação foi de R\$121.966 (cento e vinte e um milhões, novecentos e sessenta e seis mil reais). Adicionalmente, em 27 de julho de 2016, concluiu a venda à BRE Ponte Participações S.A., de um galpão denominado “Galpão DF”, localizado na Cidade de Brasília - Distrito Federal, por meio da venda da totalidade das quotas detidas pela Companhia na BRPR 51 Empreendimentos e Participações S.A.. O valor bruto total da referida alienação foi de R\$68.366 (sessenta e oito milhões trezentos e sessenta e seis mil reais). Em 01 de fevereiro de 2017, foi consumada a operação prevista no contrato de compra e venda de ativos e ações celebradas com o grupo GLP (Global Logistic Properties Limited), cujo objeto era a alienação da totalidade das ações detidas pela Companhia na BRPR 46 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., a qual é proprietária de galpão industrial situado em São Bernardo do Campo finalizada pelo valor total de R\$ 240.249 (duzentos e quarenta milhões, duzentos e quarenta e nove mil setecentos e sessenta e dois reais e setenta e dois centavos) sendo que tal transação estava pendente por conta de disputa arbitral.

(iii) Em 31 de outubro de 2016, a Companhia efetuou a incorporação de algumas de suas subsidiárias visando à otimização da estrutura societária e operacional.

(iv) Em dezembro de 2016, o FII Ventura teve suas cotas 100% resgatadas pela Companhia.

7 Propriedades para investimento

a. Informações sobre as movimentações das propriedades para investimento

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2017	31/12/2016	31/03/2017	31/12/2016
Saldo inicial	6.093.699	2.257.127	7.210.370	7.028.639
(+) Aquisições (i)	-	1.825.000	-	715.000
(+) Custos retrofit	4.559	43.729	6.301	48.092
(+) Incorporação de SPE's Controladas (ii)	-	2.116.918	-	-
(-) Baixas (iii)	-	(137.767)	-	(213.433)
(+/-) Ajuste a valor de mercado	-	(11.308)	65.423	(152.284)
(-) Baixa de investida (iv)	-	-	(240.249)	(215.644)
Saldo final	6.098.258	6.093.699	7.041.845	7.210.370

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Período findo em 31 de Março de 2017

(i) Em 15 de dezembro de 2016 foi concluída a aquisição do Ed. Passeio localizado na cidade do Rio de Janeiro – RJ pelo montante de R\$715.000. Adicionalmente, tivemos a aquisição do Ed. Ventura – Torre Oeste através do resgate de 100% das cotas do FII Ventura.

(ii) No último trimestre de 2016, a Companhia concluiu uma reestruturação societária com a incorporação de algumas de suas subsidiárias.

(iii) Durante 2016, efetivamos a venda do Ed. Cidade Jardim e da totalidade das cotas da BRPR 64 referente aos imóveis Varejo Barra da Tijuca e do Galpão Palmares.

(iv) Em 27 de julho de 2016, a Companhia concluiu a venda à BRE Ponte Participações S.A. da BRPR 51 Empreendimentos e Participações S.A. e em 1º de fevereiro de 2017, concluímos a venda à GLP da BRPR 46 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., vide mais informações na nota explicativa nº 1 e 6.c.

8 Empréstimos e financiamentos

Imóveis	Encargos financeiros		Controlada		Consolidado	
	Índice	Cupom (%) a.a.	Saldo 31/03/2017	Saldo 31/12/2016	Saldo 31/03/2017	Saldo 31/12/2016
Cédula de Crédito Bancário - CCB			182.516	184.618	256.633	257.905
	TR	11,25	173.004	172.736	247.122	246.023
	IGPM	8,8 - 9,25	265	1.082	265	1.082
	CDI	1,3	9.247	10.800	9.247	10.800
Cédulas de Créditos Imobiliários - CCI (b)			655.389	670.243	700.798	714.064
	TR	9,29 - 11,5	240.724	252.562	240.724	252.562
	IPCA	10,8	-	-	45.409	43.821
	CDI	1,45 - 1,65	414.665	417.682	414.665	417.682
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI			-	-	128.811	155.975
	IGPM	7,6 - 13,0	-	-	128.811	155.975
Cessão Direitos Creditórios - CDC			165.903	169.886	196.584	201.520
	TR	9,37 - 11,5	165.903	169.886	196.584	201.520
Debêntures a pagar (c)			1.466.376	1.435.800	1.466.376	1.435.800
	CDI	1,08 - 1,15	189.489	197.053	189.489	197.053
	CDI	107 - 117	945.205	914.866	945.205	914.866
	IPCA	5,9	331.682	323.882	331.682	323.882
Bônus Perpétuos (a)			598.914	615.501	598.914	615.501
	USD	9,0	598.914	615.501	598.914	615.501
Total			3.069.098	3.076.049	3.348.117	3.380.766
Encargos a Amortizar			-	13.458	-	14.786
Total de Empréstimos com Encargos			3.055.640	3.058.531	3.333.331	3.361.748
Saldo a realizar em Curto Prazo			531.018	476.643	610.174	547.174
Saldo a realizar em Longo Prazo			2.524.622	2.581.888	2.723.157	2.814.574

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Relatório de revisão das informações trimestrais
Período findo em 31 de Março de 2017

- (a) No terceiro trimestre de 2016, a Companhia contratou junto ao Banco Votorantim uma operação de derivativos com previsão de pagamento exclusivamente de juros trimestrais, em datas pré-estabelecidas (07 de outubro de 2016, 09 de janeiro de 2017, 07 de abril de 2017, 07 de julho de 2017, 09 de outubro de 2017, 08 de janeiro de 2018 e 09 de abril de 2018) na modalidade “swap de fluxo de caixa”. Desta maneira, a dívida se mantém denominada em dólares norte-americanos, porém, com juros dos próximos vencimentos referenciados à variação do CDI.
- (b) Em 01 de setembro de 2016, a Companhia emitiu cédulas de crédito imobiliário representativas dos contratos de locação do imóvel de sua propriedade denominado "Bloco B do Complexo JK", localizado na Cidade e Estado de São Paulo, cujos créditos cedidos viabilizaram operações de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização, no valor total de R\$300.000 (trezentos milhões de reais), pelo prazo de 12 (doze) anos, remunerados em 100% (cem por cento) do CDI, acrescido de um spread 1,45% ao ano. Essa operação tem como objetivo otimizar a estrutura de capital da Companhia e possibilitar a expansão da atuação no segmento corporativo do ramo imobiliário. Adicionalmente, em 20 de dezembro de 2016, a Companhia emitiu cédulas de crédito imobiliário representativas dos contratos de locação do imóvel de sua propriedade denominado "Edifício Chucuri Zaidan", cujos créditos cedidos viabilizaram operações de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização, no valor total de R\$120.000 (cento e vinte milhões de reais), pelo prazo de 12 (doze) anos, remunerados em 100% (cem por cento) do CDI, acrescido de um spread 1,65% ao ano.
- (c) Em 05 de dezembro de 2016, a Companhia efetuou o pagamento de juros e principal de forma unitária da Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da Quarta Emissão e em 07 de dezembro de 2016, a Companhia celebrou o "Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, da Sexta Emissão" no valor total de R\$550.000 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), pelo prazo de 90 (noventa) meses, remunerados em 107% (cento e sete por cento) do CDI.

Garantias, fianças, hipotecas concedidas em favor de credores

Os imóveis adquiridos (propriedades para investimento) foram alienados fiduciariamente como garantia principal dos financiamentos. Adicionalmente, foram oferecidas garantias representadas pela alienação fiduciária de quotas representativas do capital social das empresas controladas, tomadoras dos recursos, e cessão fiduciária dos direitos creditórios dos contratos de aluguel celebrados com os locatários dos imóveis.

Vencimentos

As parcelas de longo prazo têm o seguinte cronograma de vencimentos:

	Controladora	Consolidado
	31/03/2017	31/03/2017
Mar/2018 em diante	408.103	415.564
2019	354.777	394.786
2020	132.329	177.544
2021	91.627	138.081
2021 em diante	1.537.785	1.597.182
Total	2.524.622	2.723.157

Clausulas restritiva (Covenants)

Em 31 de março de 2017, a Companhia e as controladas estavam adimplentes com todas as cláusulas restritivas exigidas.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Período findo em 31 de Março de 2017

9 Imposto de renda e contribuição social

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2017	31/03/2016	31/03/2017	31/03/2016
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	104.200	121.816	130.304	121.477
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	(35.428)	(41.417)	(44.303)	(41.302)
Ajustes para a puração da alíquota efetiva :				
Crédito em razão da inclusão de JCP como despesas operacionais	-	-	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	17.971	8.053	-	-
Créditos fiscais de prejuízos fiscais e base negativa	116.094	(77.567)	116.094	(77.567)
Exclusões /(Adições) permanentes , líquidas				
Variação Cambial Líquida	(111)	76.228	(111)	76.228
Pagamento / Reversão de Provisões	2.699	-	3.048	-
Ganhos com Alienação de Propriedades	-	-	-	276
Resultado com Alienação de Investimentos	(21.373)	25.292	(21.373)	25.292
Receitas e Despesas Financeiras Não Realizadas de FII	-	(4.030)	-	780
Outros	(1.283)	(1.749)	(891)	2.464
Resultado com imposto de renda e contribuição social	78.569	(15.190)	52.465	(13.829)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	86.212	(15.061)	63.541	12.441
Imposto de renda e contribuição social correntes	(7.643)	(129)	(11.076)	(26.270)
Total	78.569	(15.190)	52.465	(13.829)

A composição da despesa de imposto de renda em 31 de março de 2017 é a seguinte:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2017	31/03/2016	31/03/2017	31/03/2016
Corrente	(7.643)	(129)	(11.076)	(26.270)
Diferido	86.212	(15.061)	63.541	12.441
	78.569	(15.190)	52.465	(13.829)
	Controladora		Consolidado	
	31/03/2017	31/03/2016	31/03/2017	31/03/2016
Corrente	(7.643)	(129)	(11.076)	(26.270)
Diferido	86.212	(15.061)	63.537	12.441
	78.569	(15.190)	52.461	(13.829)

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros atribuíveis às diferenças temporárias entre a base fiscal de ativos e passivos e seu respectivo valor contábil.

O saldo líquido de imposto de renda e contribuição social diferido passivo em 31 de março de 2017 e 31 de dezembro de 2016 está assim demonstrado:

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Relatório de revisão das informações trimestrais
Período findo em 31 de Março de 2017

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2017	31/12/2016	31/03/2017	31/12/2016
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	592.168	592.168	731.422	778.636
Diferenças temporárias (depreciação fiscal)	163.283	153.711	208.462	198.885
Linearização da receita de aluguel	13.674	11.238	14.489	11.780
Mais Valia de Ativos (i)	18.282	17.090	18.282	17.090
Outros	9.188	8.186	9.834	8.925
Impostos diferidos - passivo	796.595	782.393	982.489	1.015.316
Varição cambial do valor principal do bônus perpétuo	(174.887)	(180.592)	(174.887)	(180.592)
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social (ii)	(112.896)	-	(161.920)	(48.109)
Crédito tributário decorrente de ágio na incorporação (iii)	(198.871)	(205.647)	(198.871)	(205.647)
Impostos diferidos - ativos	(486.654)	(386.239)	(535.678)	(434.348)
Impostos diferidos líquido	309.941	396.154	446.811	580.968
Impostos Diferidos - Balanço Patrimonial Ativo	-	-	(8.909)	(8.819)
Impostos Diferidos - Balanço Patrimonial Passivo	309.941	396.154	455.720	589.787
Impostos diferidos líquido	309.941	396.154	446.811	580.968

Impostos diferidos passivos

(i) Em razão da aplicação do CPC 28 (propriedades para investimento), os ativos e a respectiva mais valia estarão registrados no grupo de investimentos das demonstrações financeiras, não sujeitos a depreciação. No entanto, na *contabilidade fiscal*, os ativos continuarão a ser depreciados, a mais valia decorrente da aplicação do CPC 28 não existe e o ágio fundamentado no valor de mercado dos ativos integra o valor do bem, sujeitando-se à depreciação. Sendo assim, o aproveitamento da amortização do ágio com base na mais valia dos ativos, em razão da depreciação dos bens, se dará através de uma exclusão na apuração do lucro real e base de cálculo da CSLL de acordo com a legislação fiscal vigente.

Impostos diferidos ativos

As estimativas de recuperação dos ativos fiscais (R\$535.678) foram baseadas nas projeções dos lucros tributáveis levando em consideração diversas premissas financeiras e de negócios previstos pela Companhia para os próximos exercícios. Consequentemente, essas estimativas estão sujeitas a não se concretizarem no futuro tendo em vista as incertezas inerentes a essas previsões.

De acordo com a expectativa da Administração da Companhia considerando os resultados apresentados até 31 de março de 2017, os créditos tributários oriundos do prejuízo fiscal bem como os créditos tributários sobre o ágio serão realizados em 10 anos.

(ii) No último trimestre de 2016, a Companhia concluiu a reestruturação societária com a incorporação de algumas de suas subsidiárias e resgate de cotas de fundos de investimentos exclusivos visando à otimização operacional, corroborando com a expectativa de realização futura do ativo fiscal diferido. No primeiro trimestre de 2017, a Administração da Companhia concluiu e aprovou o seu estudo técnico de viabilidade da realização do ativo fiscal diferido baseado na projeção de base tributável para os próximos anos, em conformidade com os requerimentos da legislação vigente aplicável.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Período findo em 31 de Março de 2017

(iii) O crédito tributário decorrente de ágio na incorporação é oriundo da One Properties S.A (empresa incorporada pela Companhia no dia 29 de março de 2012). Esse crédito foi registrado na One Properties no dia 29 de março de 2012, data esta em que a Saíra Diamante Empreendimentos Imobiliário S.A. (controladora da One Properties na época) foi incorporada reversamente. O valor do crédito tributário foi calculado considerando a alíquota de 34% de imposto sobre o valor do ágio (decorrente da integralização de ativos na One Properties) de R\$ 983.502, sendo R\$ 310.549 suportado pela mais valia de ativos e R\$ 672.953 suportado pela rentabilidade futura, que está sendo amortizado de acordo com a depreciação admitida para fins fiscais e à razão de 1/120 avos respectivamente. Como base para registro contábil dos impostos, a Companhia considerou os pronunciamentos técnicos ICPC 09 e o CPC 32.

Em 31 de março de 2017, o saldo de crédito tributário e custos provenientes dos ágios de rentabilidade futura e mais valia de ativos nas aquisições ou incorporações, passíveis de dedutibilidade por amortização, estava demonstrado como abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2017	31/12/2016	31/03/2017	31/12/2016
Credito tributário - Incorporação ONEP	334.390	334.390	334.390	334.390
Dedutibilidade de mais valia de ativos - Efeito Fiscal	119.230	119.230	119.230	119.230
Amortização	(153.801)	(145.833)	(153.801)	(145.833)
	299.819	307.787	299.819	307.787

10 Contingências

A Companhia e as suas controladas, em conjunto são parte (polo passivo) em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões trabalhistas, aspectos cíveis e outros assuntos.

A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, análise das demandas judiciais pendentes e, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as prováveis perdas estimadas com as ações em curso, como se segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2017	31/12/2016	31/03/2017	31/12/2016
Tributárias	26.147	26.147	27.253	27.253
Total	26.147	26.147	27.253	27.253
Depósitos Judiciais	(3.575)	(4.151)	(3.607)	(4.184)
Total	22.572	21.996	23.646	23.069

Impostos Indiretos - O principal valor que soma R\$ 27.253, refere-se à provisão consubstanciada no parecer de nossos consultores jurídicos, sobre a caracterização dos contratos de mútuo como operação de créditos e, conseqüentemente, a incidência de tributos sobre este tipo de operação.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Período findo em 31 de Março de 2017

Em 31 de março de 2017 os processos envolvendo as empresas controladas com possibilidade de perda possível totalizaram R\$ 90.660, conforme demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2017	31/12/2016	31/03/2017	31/12/2016
Trabalhistas	242	480	739	973
Tributárias	-	-	2.396	2.382
Cíveis	51.162	20.376	87.525	67.328
	51.404	20.856	90.660	70.683

Na grande maioria destas ações com probabilidade de perdas possíveis, a Companhia está apresentada como corresponsável.

11 Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 31 de março de 2017 e 31 de dezembro de 2016, o capital social integralizado é de R\$ 2.361.522 (menos gastos com emissões de R\$ 47.288) e está representado por 298.228.434 ações ordinárias, escriturais, sem valor nominal. Nesta mesma data, o limite de capital autorizado é de 650.000.000 de ações ordinárias.

b. Reserva de capital

Reserva de opções outorgadas

A reserva de opções outorgadas reconhecidas registra a contrapartida das despesas com o plano de opção de compra de ações, conforme CPC 10 (R1) - Pagamentos Baseados em Ações.

Reserva de ágio na subscrição de novas ações

Representado pela reserva de ágio na subscrição de novas ações emitidas pela Companhia em decorrência do aporte dos sócios por meio de recursos e de ativos. A realização dessa reserva ocorrerá de acordo com os itens descritos no Art. 200 da Lei das S.A's, e desde que aprovados pelos acionistas em Assembleia Geral Extraordinária.

c. Reserva legal

É constituído à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, em conformidade com o artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social ou facultado a constituição no exercício em que o saldo dessa reserva, acrescido do montante das reservas de capital de que trata o § 1º do artigo 193, exceder de 30% do capital social.

d. Reserva de lucros a realizar

Conforme previsto no Estatuto Social da Companhia, no exercício em que o montante do dividendo mínimo obrigatório, cujo cálculo está demonstrado abaixo, for superior a parcela realizada do lucro líquido do exercício, a parcela excedente deve ser registrada na reserva de lucros a realizar. O lucro líquido realizado no período é representado pela parcela que exceder a soma de (i) resultado líquido positivo de equivalência patrimonial e (ii) ganho com valor justo das propriedades para investimento e (iii) ajuste a valor justo dos instrumentos financeiros, sendo que esses ajustes estão líquidos dos impostos.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Relatório de revisão das informações trimestrais
Período findo em 31 de Março de 2017

e. Dividendos

A Administração possui como política avaliar a possibilidade de propor o maior valor possível aos dividendos mínimos obrigatórios e, para isso, considera as eventuais necessidades de investimentos e continuidade da Companhia. De acordo com o Estatuto Social da Companhia, é garantido aos acionistas dividendo mínimo obrigatório de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos do artigo nº 202 da Lei 6.404/76.

f. Planos de opção de compra de ações

Em Assembleia Geral Extraordinária de 31 de outubro de 2016, foi aprovado o novo Plano de Opção de Compra de Ações e o novo Plano de Outorga de Ações Restritas da Companhia, pelo qual o Conselho de Administração poderá outorgar opções de compra de ações em favor dos administradores e empregados da Companhia.

A adesão a este novo Plano de opção pelo Beneficiário, parcial ou totalmente, impossibilita o exercício de quaisquer opções relativas a Planos e Programas aprovados anteriormente, tornando sem efeito as respectivas opções outorgadas ao Beneficiário relativo aos Planos de opções de 2008 a 2015.

As Opções de Compra de Ações representarão o limite máximo de 6.014.562 (seis milhões, catorze mil, quinhentas e sessenta e duas) ações da Companhia, que representam 1,97%% do total de ações de emissão da Companhia, em bases totalmente diluídas na data da aprovação deste Plano. O preço do exercício das opções será equivalente ao valor de mercado, assim entendido o valor equivalente a média do preço dos últimos 30 (trinta) pregões anteriores à data em que foi aprovada a proposta para a criação desse Plano, corrigido pelo índice do IGPM/FGV.

O quadro a seguir apresenta a movimentação das outorgas de opções de compra de ações, o valor da opção e o valor de mercado da ação, nessa data:

Em milhares de opções de compra de ações	3ª Outorga	4ª Outorga	5ª Outorga	6ª Outorga	7ª Outorga	8ª Outorga	Total
Total de opções de compra de ações emitidas	890	162	1.602	5.657	9.250	2.900	20.461
(-) Opções de compra de ações canceladas	(720)	(96)	(574)	(4.478)	(7.330)	-	(13.198)
(-) Exercício das opções de compra de ações	(38)	(66)	(826)	(40)	-	-	(970)
(-) Suspensão das opções de compra de ações	(132)	-	(203)	(1.139)	(1.920)	-	(3.393)
(=) saldo atual do número de opções de compra de ações em 31/03/2017	-	-	-	-	-	2.900	2.900
Valor de exercício da opção em 31/03/2017 - R\$	R\$ 20,55	R\$ 19,29	R\$ 13,30	R\$ 20,28	R\$ 14,67	R\$ 8,67	
Valor de mercado da ação em 31/03/2017 - R\$	R\$ 7,50	R\$ 7,50	R\$ 7,50	R\$ 7,50	R\$ 7,50	R\$ 7,50	

Na determinação do valor justo das opções de ações, foram utilizadas as seguintes premissas econômicas:

	3ª Outorga	4ª Outorga	5ª Outorga	6ª Outorga	7ª Outorga	8ª Outorga
Data da Outorga	30/05/2008	29/08/2008	12/02/2010	17/03/2011	28/11/2014	03/02/2017
Volatilidade do preço da ação	3,01%	3,01%	3,01%	27,88%	29,09%	32,18%
Taxa de juro livre de risco	4,24%	4,24%	4,24%	10,73%	11,98%	10,85%
"Vesting period"	VESTED	VESTED	VESTED	VESTED	2,66 anos	4,00 anos
Número de opções	890	162	1.602	5.657	9.250	2.900
Valor justo (R\$MM) na data da outorga	0	0	0	10,804	9.098	10.013
Valor de exercício da opção em 31/03/2017 - R\$	R\$ 20,55	R\$ 19,29	R\$ 13,30	R\$ 20,28	R\$ 14,67	R\$ 8,67

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Período findo em 31 de Março de 2017

As Ações Restritivas poderão ser outorgadas no âmbito do Plano não excederá 1.632.320 (um milhão, seiscentos e trinta e duas mil, trezentas e vinte) ações representativas do capital social da Companhia, correspondentes a 0,53% (cinquenta e três décimos por cento) do capital social da Companhia, em bases totalmente diluídas na data da aprovação deste Plano.

O quadro a seguir apresenta a movimentação das outorgas de ações restritivas, o valor da opção e o valor de mercado da ação, nessa data:

Em milhares de ações restritas	1ª Outorga	Total
Total de ações restritas	1.100	1.100
(-) Ações restritas canceladas		-
(-) Exercício das ações restritas	-	-
(=) saldo atual do número de ações restritas em 31/03/2017	1.100	1.100
Valor de exercício da ação restrita em 31/03/2017	R\$ 7,57	
Valor de mercado da ação em 31/03/2017 - R\$	R\$ 9,16	

Na determinação do valor justo das ações restritivas, foram utilizadas as seguintes premissas econômicas:

	1ª Outorga
Data da Outorga	09/03/2017
Volatilidade do preço da ação	32,18%
Taxa de juro livre de risco	10,32%
"Vesting period"	3,00 anos
Número de ações	1.100
Valor justo (R\$MM) na data da outorga	8.329
Valor de exercício da ação restrita em 31/03/2017 - R\$	R\$ 7,57

O quadro a seguir apresenta a quantidade e média ponderada do preço de exercício e o movimento das opções de ações e das ações restritivas durante o período:

	31/03/2017		31/12/2016	
	Qtd.	Média ponderada preço de exercício	Qtd.	Média ponderada preço de exercício
Saldo inicial	3.618	R\$ 16,44	12.715	R\$ 14,23
Concedidas durante o exercício	4.000	R\$ 8,37	-	R\$ 0,00
Exercidas durante o exercício	-	R\$ 0,00	-	R\$ 0,00
Canceladas durante o exercício	(225)	R\$ 15,89	(9.096)	R\$ 15,89
Suspensas durante o exercício	(3.393)	R\$ 16,56	-	R\$ 0,00
Saldo final	4.000	R\$ 8,37	3.618	R\$ 16,44
Exercíveis	395		1.858	

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Período findo em 31 de Março de 2017

A despesa contabilizada corresponde ao valor justo dos respectivos instrumentos financeiros, calculado na data da outorga, com base no modelo Black&Scholes, registrado em uma base “pro rata temporis”, durante o período de prestação de serviços que se inicia na data da outorga, até a data em que o beneficiário adquire o direito ao exercício da opção. No resultado do período de três meses findo em 31 de março de 2017, a Companhia reconheceu despesa de R\$ 2.283 (R\$363 em 31 de março de 2016).

12 Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2017	31/03/2016	31/03/2017	31/03/2016
Receitas de Aluguel	97.713	37.889	120.980	131.219
Receita de Prestação de Serviços	240	-	4.683	5.143
Total Receita Bruta	97.953	37.889	125.663	136.362
Impostos Sobre a Receita	(7.909)	(2.938)	(9.820)	(8.916)
Abatimentos	(1.560)	(21)	(1.813)	(483)
Total Deduções da Receita Bruta	(9.469)	(2.959)	(11.633)	(9.399)
Total Receita Líquida	88.484	34.930	114.030	126.963

13 Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2017	31/03/2016	31/03/2017	31/03/2016
Despesas com pessoal	(5.250)	(2.599)	(6.436)	(5.002)
Despesas de condomínio/vacância	(5.824)	(967)	(8.821)	(6.798)
Despesas com advogados e consultores	(2.868)	(3.540)	(2.949)	(4.687)
Despesas com tributos	(31.530)	(4.924)	(31.095)	(5.492)
Despesas gerais e administrativas (a)	(5.979)	(3.189)	(6.380)	(3.075)
Total	(51.451)	(15.219)	(55.681)	(25.054)

(a) As Despesas Gerais e Administrativas estão representadas basicamente pelas despesas com manutenção de propriedades, despesas de condomínio e despesas com constituição de provisões.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Período findo em 31 de Março de 2017

14 Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2017	31/03/2016	31/03/2017	31/03/2016
Aplicações Financeiras	31.257	28.982	32.681	38.990
MTM - Swap bônus perpétuos	6.160	4.783	6.160	4.783
Ganho Financeiro na Recompra do Bônus Perpétuo	-	57.532	-	57.532
Correações Monetárias	56.624	-	56.774	-
Variação cambial ativa	16.906	65.335	16.906	65.335
Outras receitas financeiras	304	62	311	310
Total de receitas financeiras	111.251	156.694	112.832	166.950
Juros financeiros sobre empréstimos	(87.809)	(61.114)	(96.970)	(88.740)
Juros sobre Bônus Perpétuos	(14.820)	(22.323)	(14.820)	(22.323)
Encargos financeiros sobre empréstimos	(3.469)	(3.391)	(3.691)	(3.988)
Despesa com Swap	(4.614)	(6.536)	(4.614)	(6.536)
MTM - Juros bônus perpétuos	(935)	(3.588)	(935)	(3.588)
Outras despesas financeiras	(106)	(8)	(108)	(14)
Total de despesas financeiras	(111.753)	(96.960)	(121.138)	(125.189)
Total de receita e despesas financeiras líquidas	(502)	59.734	(8.306)	41.761

15 Partes Relacionadas (Controladora)

Os principais saldos de ativos e passivos de 31 de março de 2017 e 31 de dezembro de 2016, assim como as transações que influenciaram o resultado do exercício, relativas às operações com partes relacionadas, decorrem de transações da Companhia com suas controladas, coligadas, joint ventures e outras partes relacionadas.

Remuneração da Administração

A remuneração do pessoal chave da Administração está assim demonstrada:

	Controladora	
	31/03/2017	31/03/2016
Salário ou pró labore	1.071	2.733
Benefícios diretos e indiretos	52	25
Plano de opções de compra de ações	2.283	364
Total	3.406	3.122

Garantias sobre empréstimos e financiamentos

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Período findo em 31 de Março de 2017

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

16 Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

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

A Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha e em títulos de curto prazo. O risco de crédito é minimizado, pois os contratos de aluguel foram celebrados com clientes de primeira linha.

No período de três meses findo em 31 de março de 2017 e no exercício de 31 de dezembro de 2016, os 10 maiores locatários da Companhia representam aproximadamente 68% da nossa receita bruta total.

Os principais riscos financeiros são:

Risco de taxas de juros

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

Risco cambial

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

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

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

Estes títulos possuem, como característica adicional, uma opção de resgate (total ou parcial), exclusivamente por iniciativa do emissor, a partir do final do quinto ano de sua vigência, a 100% (cem por cento) de seu valor de face. A partir de completado o quinto ano de vigência da emissão, diversas

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Período findo em 31 de Março de 2017

alternativas se abrem, inclusive o resgate da totalidade da emissão e sua substituição por outra, em termos mais vantajosos para a BR Properties.

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

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

Bonus Perpétuos	Valor de Referência	Juros	Valor de Curva (em R\$)	Ajuste a mercado do fluxo de Juros	Saldo Contábil (em R\$)
Passivo - US\$ mil	185.000	9% a.a	(600.054)	1.140	(598.914)
Swap	Valor de Referência	Juros	Valor de Curva (em R\$)	Ajuste a mercado do fluxo de Juros	Saldo Contábil (em R\$)
Receber - US\$ mil	185.000	10,29% a.a	44.337	66.046	110.383
Pagar - R\$ mil	662.578	CDI - 95,95%	(48.249)	(56.102)	(104.352)
		Saldo Contábil	(3.912)	9.944	6.031

Análise da sensibilidade dos instrumentos financeiros

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

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Período findo em 31 de Março de 2017

Indexador	Cenário de Ganho		Cenário provável	Cenário de Perda	
	Queda de 50%	Queda de 25%		Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	6,06%	9,10%	12,13%	15,16%	18,19%
Dólar	R\$ 1,58	R\$ 2,38	R\$ 3,17	R\$ 3,96	R\$ 4,75
IGP-M	2,43%	3,64%	4,86%	6,07%	7,28%
IPCA	2,29%	3,43%	4,57%	5,71%	6,86%
TR	0,12%	0,18%	0,24%	0,30%	0,36%

Quadro 2

Ativos e (passivos) líquidos	Saldo líquido	Resultado esperado com índice Provável	Efeito de ganho (perda) adicional em cenário adverso	
	31/mar/17		Aumento 25%	Aumento 50%
CDI	(356.970)	(43.300)	(10.825)	(21.650)
Dólar	(598.914)	-	(37.805)	(63.009)
IGP-M	(59.809)	(2.904)	(726)	(1.452)
IPCA	(377.091)	(17.237)	(4.309)	(8.619)
TR	(684.430)	(1.661)	(415)	(830)
Total	(2.077.215)	(65.102)	(54.081)	(95.560)

	Saldo em 31/03/2017	CDI	USD	IGP-M	IPCA	TR	Sem Indexador
Ativos							
Caixa e equivalentes de caixa	1.196.444	1.195.611	-	-	-	-	833
Caixa e Bancos	833	-	-	-	-	-	833
Aplicações financeiras	1.195.611	1.195.611	-	-	-	-	-
Instrumentos Financeiros Derivativos	6.031	6.031	-	-	-	-	-
Contas a receber	78.728	-	-	78.728	-	-	-
Aluguéis a receber	78.728	-	-	78.728	-	-	-
Total dos ativos com riscos financeiros	1.281.203	1.201.642	-	78.728	-	-	833
Passivos							
Empréstimos e financiamentos	(3.333.331)	(1.558.612)	(598.914)	(129.076)	(377.091)	(684.430)	14.793
Empréstimos e financiamentos	(2.749.210)	(1.558.612)	-	(129.076)	(377.091)	(684.430)	-
Bônus perpétuos	(598.914)	-	(598.914)	-	-	-	-
Custos de transação	14.793	-	-	-	-	-	14.793
Obrigação por aquisição de imóveis	(435.444)	-	-	(9.461)	-	-	(425.983)
Adiantamento de clientes	(582)	-	-	-	-	-	(582)
Total dos passivos com riscos financeiros	(3.769.357)	(1.558.612)	(598.914)	(138.537)	(377.091)	(684.430)	(411.772)
Ativos e passivos líquidos	(2.488.154)	(356.970)	(598.914)	(59.809)	(377.091)	(684.430)	(410.939)

Risco de liquidez

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Período findo em 31 de Março de 2017

caixa imprevistas ou intempestivas. Além disso, eventuais descasamentos entre ativos e passivos são constantemente monitorados.

Mensuração do valor justo

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

	Valor contábil				Valor justo			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	31/03/2017	31/12/2016	31/03/2017	31/12/2016	31/03/2017	31/12/2016	31/03/2017	31/12/2016
Ativos financeiros								
Caixa e equivalentes de caixa	1.148.845	921.924	1.196.444	966.191	1.148.845	921.924	1.196.444	966.191
Instrumentos Financeiros Derivativos	6.031	-	6.031	-	6.031	-	6.031	-
Contas a receber	57.464	67.332	78.728	104.660	57.464	67.332	78.728	104.660
Total	1.212.340	989.256	1.281.203	1.070.851	1.212.340	989.256	1.281.203	1.070.851
Passivos financeiros								
Empréstimos e financiamentos	(3.055.640)	(3.058.531)	(3.333.331)	(3.361.748)	(2.935.501)	(3.028.527)	(3.244.037)	(3.353.074)
Instrumentos Financeiros Derivativos	-	(800)	-	(800)	-	(800)	-	(800)
Contas a pagar	(444.365)	(430.240)	(445.620)	(430.833)	(444.365)	(430.240)	(445.620)	(430.833)
Total	(6.555.645)	(3.489.571)	(7.112.282)	(3.793.381)	(6.315.366)	(3.459.567)	(6.933.694)	(3.784.707)

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

Descrição	Nível	Controladora		Consolidado	
		31/03/2017	31/12/2016	31/03/2017	31/12/2016
Ativos financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa	2	1.148.845	921.924	1.196.444	966.191
Instrumentos Financeiros Derivativos	2	6.031	-	6.031	-
Contas a Receber	-	57.464	67.332	78.728	104.660
Passivos financeiros					
Empréstimos e financiamentos	3	2.358.125	2.491.260	2.666.661	2.815.807
Bônus Perpétuos	3	577.376	537.267	577.376	537.267
Instrumentos Financeiros Derivativos	2	-	800	-	800,00
Contas a Pagar	-	444.365	430.240	445.620	430.833

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Período findo em 31 de Março de 2017

Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis.

A composição abaixo demonstra ativos financeiros da companhia à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia de valorização.

O valor justo dos ativos e passivos financeiros é incluído no valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada. Os seguintes métodos e premissas foram utilizados para estimar o valor justo:

Caixa e equivalentes de caixa, contas a receber, tributos a recuperar, fornecedores e tributos a recolher - Aproximam-se dos valores de seus valores de realização grande parte devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos.

Empréstimos e financiamentos - As taxas pactuadas refletem substancialmente as condições usuais de mercado em 31 de março de 2017 e 31 de dezembro de 2016.

Gerenciamento de capital

O objetivo principal da administração da Companhia é assegurar que esta mantenha uma classificação de crédito forte e uma razão de capital livre de problemas a fim de apoiar os negócios e maximizar o valor do acionista. A Companhia administra a estrutura do capital e a ajusta considerando as mudanças nas condições econômicas.

Não houve alterações quanto aos objetivos, políticas ou processos durante os períodos e exercício findos em 31 de março de 2017 e 31 de dezembro de 2016, respectivamente.

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2017	31/12/2016	31/03/2017	31/12/2016
Empréstimos e Financiamentos	3.055.640	3.058.531	3.333.331	3.361.748
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa	(1.148.845)	(921.924)	(1.196.444)	(966.191)
Dívida Líquida (Caixa líquido das dívidas)	1.906.795	2.136.607	2.136.887	2.395.557
 Patrimônio Líquido	 4.914.190	 4.729.142	 4.914.190	 4.729.143
 Patrimônio Líquido e dívida líquida	 6.820.985	 6.865.749	 7.051.077	 7.124.700

17 Lucro por ação

Em atendimento ao CPC 41(IAS 33) aprovado pela Deliberação CVM no. 636 - Resultado por ação, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para o período findo em 31 de março de 2017.

a. Básico

O cálculo básico de lucro por ação é efetuado mediante a divisão do lucro líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o período.

b. Diluído

O lucro diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, considerando a conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas. As ações ordinárias potenciais diluídas estão relacionadas às opções de compra de ações.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Período findo em 31 de Março de 2017

Os quadros abaixo apresentam os dados de resultado e ações utilizados no cálculo dos lucros básico e diluído por ação:

Lucro (Prejuízo) básico por ação

	<u>31/03/2017</u>	<u>31/03/2016</u>
Numerador:		
Lucro líquido do exercício	182.769	106.626
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	<u>298.228.434</u>	<u>298.228.434</u>
Lucro líquido básico por ação - R\$	0,61285	0,35753

Lucro(Prejuízo) diluído por ação

	<u>31/03/2017</u>	<u>31/03/2016</u>
Numerador:		
Lucro líquido do exercício	182.769	106.626
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	298.228.434	298.228.434
Ajuste por opção de compras de ações	<u>275.455</u>	<u>-</u>
Média ponderada do número de ações (diluída)	<u>298.503.889</u>	<u>298.228.434</u>
Lucro líquido diluído por ação - R\$	0,61228	0,35753

18 Cobertura de seguros

Em 31 de março de 2017, os seguros das propriedades para investimento são contratados pelos respectivos locatários, sendo a Companhia a beneficiária. Os valores dos seguros contratados diretamente pela Companhia são considerados suficientes, segundo a opinião de assessores especialistas em seguros, e estão assim demonstrados:

	<u>31/03/2017</u>
Modalidade	Valor de Cobertura
Incêndio / Roubo	767.328
Lucros cessantes	270.537
Responsabilidade Civil	100.000

19 Compromissos de arrendamento mercantil operacional

A Companhia contratou arrendamentos de propriedades comerciais para sua carteira de propriedades para investimento. Esses arrendamentos, não canceláveis, apresentam prazos remanescentes com duração entre cinco e quinze anos. Todos os arrendamentos contemplam uma cláusula para possibilitar a revisão dos valores dos aluguéis, de acordo com as condições de mercado.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Período findo em 31 de Março de 2017

Os aluguéis mínimos futuros a receber, de acordo com os arrendamentos mercantis operacionais não canceláveis em 31 de março de 2017, são os seguintes:

	31/03/2017	31/12/2016
Dentro de um ano	448.382	420.265
Após um ano, mas menos de cinco anos	1.194.205	1.094.682
Mais de cinco anos	593.363	344.658
	2.235.950	1.859.605

20 Segmentos operacionais

Em função da concentração de suas atividades na locação e administração de imóveis comerciais, a Companhia está organizada em uma única unidade de negócio. Os imóveis da Companhia, embora sejam destinados a locatários que participem em diversos segmentos de negócios da economia, não são controlados e gerenciados pela administração como segmentos independentes, sendo os resultados da Companhia acompanhados, monitorados e avaliados de forma integrada. Em função dos motivos apresentados acima, a Companhia julga que nenhuma divulgação adicional seja necessária.

21 Eventos subsequentes

Em 25 de abril de 2017 a Companhia celebrou, sob condição resolutiva, Contrato de Venda e Compra e outras Avenças (“CCV”) com MORRO VERDE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA., visando a aquisição do imóvel com destinação logística/industrial denominado “Edifício Imbuia”, pelo preço total de R\$49.419 (quarenta e nove milhões, quatrocentos e dezenove mil). A efetivação da aquisição está sujeita ao cumprimento de determinadas condições precedentes.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

ANEXO 3

ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE - ITR

POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Companhia:					Posição em 31/03/2017 (Em unidades de ações)	
Acionista	Ações Ordinárias		Ações Preferenciais		Total	
	Quantidade	%	Ações	%	Quantidade	%
GP Real Properties II C	208.759.904	70,00%	-	-	208.759.904	70,00%
Eminence Capital	14.943.670	5,01%	-	-	14.943.670	5,01%
Ações em Tesouraria	1	0,00%	-	-	1	0,00%
Outros	74.524.859	24,99%	-	-	74.524.859	24,99%
Total	298.228.434	100,00%	-	-	298.228.434	100,00%

ANEXO 4

POSIÇÃO DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO Posição em 31/03/2017						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
Controlador	208.759.904	70,00%	-		208.759.904	70,00%
Administradores	139.654	0,05%	-		139.654	0,05%
Conselho de Administração	1	0,00%	-		1	0,00%
Diretoria	139.653	0,05%	-		139.653	0,05%
Conselho Fiscal¹	-		-		-	
Ações em Tesouraria	1	0,00%	-		1	0,00%
Outros Acionistas	89.328.875	29,95%	-		89.328.875	29,95%
Total	298.228.434	100%	-		298.228.434	100%
Ações em Circulação	89.328.875	29,95%	-		89.328.875	29,95%

Notas:

1. Não há até a data Conselho Fiscal instalado

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO Posição em 31/03/2016						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
Controlador	-	-	-		-	-
Administradores	2.851.263	0,96%	-		2.851.263	0,96%
Conselho de Administração ²	2.034.440	0,68%	-		2.034.440	0,68%
Diretoria	816.823	0,27%	-		816.823	0,27%
Conselho Fiscal¹	-		-		-	
Ações em Tesouraria	0	0,00%	-		0	0,00%
Outros Acionistas	295.377.171	99,04%	-		295.377.171	99,04%
Total	298.228.434	100%	-		298.228.434	100%
Ações em Circulação	295.377.171	99,04%	-		295.377.171	99,04%

Notas:

1. Não há até a data Conselho Fiscal instalado

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Aos

Acionistas, Conselheiros e Administradores da

BR Properties S.A.

São Paulo - SP

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da BR Properties S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2017, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2017, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board – IASB, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 (R1) e a IAS 34, emitida pelo IASB, aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Revisamos, também, as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2017, preparadas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR) e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Demonstrações financeiras e informações contábeis intermediárias de períodos anteriores examinadas e revisadas por outro auditor independente

O exame do balanço patrimonial, individual e consolidado, de 31 de dezembro de 2016 e a revisão das informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, relativas ao trimestre findo em 31 de março de 2016, apresentados para fins de comparação, foram conduzidos sob a responsabilidade de outros auditores independentes que emitiram relatórios de auditoria e de revisão sem modificações, com data de 08 de fevereiro de 2017 e 03 de maio de 2016, respectivamente.

São Paulo, 28 de abril de 2017.

ERNST & YOUNG

Auditores Independentes S.S.

CRC-2SP015199/O-6

Marcos Alexandre S. Pupo

Contador CRC-1SP221749/O-0

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM n.º 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as informações do trimestre findo em 31 de março de 2017, autorizando sua conclusão financeira nesta data.
São Paulo, 28 de abril de 2017.

Martín Andrés Jaco

Diretor Presidente

André Bergstein

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes

Nos termos da Instrução Normativa CVM 480/09, a Diretoria da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com a opinião expressa no relatório das informações trimestrais dos auditores independentes e com as informações trimestrais relativas a 31 de março de 2017.

São Paulo, 28 de abril de 2017.

Martín Andrés Jaco

Diretor Presidente

André Bergstein

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores