



BR Properties

Divulgação dos Resultados 3T18

Teleconferência em Português

07 de novembro de 2018
11h00 (Brasília)
Telefone: (55 11) 2188-0155
Replay: (55 11) 2188-0400

Teleconferência em Inglês

07 de novembro de 2018
12h00 (Brasília)
Telefone: (55 11) 2188-0155
Telefone NY: 1 646 843 6054
Replay: (55 11) 2188-0400

Contato RI:

André Bergstein | CFO e DRI
Gabriel Barcelos | Gerente de RI
Marina Motta | Analista de RI

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

ÍNDICE

Destaques do 3T18 e Eventos Subsequentes.....	3
Tabela de Destaques	5
Indicadores Financeiros.....	6
Receita Bruta.....	6
Receita Líquida	6
Despesas Gerais e Administrativas	7
EBITDA Ajustado.....	8
Resultado Financeiro	9
Lucro (Prejuízo) Líquido.....	10
Lucro Líquido Ajustado (FFO)	10
Endividamento e Disponibilidades.....	11
Tabela de Empréstimos.....	13
Indicadores Operacionais.....	14
Administração de Propriedades.....	14
Locações	15
Vacância do Portfólio	17
Inadimplência	18
Portfólio.....	19
Portfólio <i>Built-to-Suit</i>	20
Projetos em Desenvolvimento	21
Mercado de Capitais.....	22
Demonstrações de Resultado do Exercício	23
Balanço Patrimonial	24
Fluxo de Caixa.....	25

DESTAQUES DO 3T18 E EVENTOS SUBSEQUENTES

BR Properties atinge 83 mil m² de ABL de novas locações no acumulado do ano

São Paulo, 6 de novembro de 2018 – A BR Properties S.A. (Bovespa: BRPR3), uma das maiores companhias de investimento em imóveis comerciais do Brasil, anuncia hoje seus resultados referentes ao 3T18. Atualmente, a BR Properties possui 47 imóveis comerciais que totalizam 844 mil m² de área bruta locável (ABL), dos quais 6 são terrenos que correspondem a 208 mil m² de ABL potencial. A Companhia também faz a administração de propriedades de seu portfólio através da subsidiária BRPR A.

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

Destques do 3T18

- A BR Properties registrou no terceiro trimestre de 2018 receita líquida de R\$113,5 milhões, correspondendo a um aumento de 7% em relação ao mesmo período do ano anterior.
- A Companhia apresentou EBITDA ajustado de R\$89,2 milhões no trimestre, resultando em um aumento de 11% em relação ao 3T17 e margem de 79%, uma das mais altas do setor.
- O resultado financeiro (despesa) ajustado no 3T18 foi de R\$75,4 milhões, representando um aumento de 38% em relação ao 3T17. Assim como no 2T18, esse resultado é explicado pelo aumento substancial nos índices de inflação (IGP-M e IPCA) do período, ainda refletindo o impacto temporário das paralisações no setor de transportes de cargas que afetou o abastecimento no país no final de maio, além da forte desvalorização cambial nos meses de agosto e setembro.
- Em decorrência, principalmente, dos efeitos não caixa na contabilização da variação cambial sobre o Bônus Perpétuo denominado em dólares, a BR Properties registrou um prejuízo líquido de R\$37,1 milhões no 3T18 (USD/BRL @ R\$4,01 em 27/09).
- Desconsiderando os efeitos não caixa e não recorrentes do trimestre, a Companhia apresentou um Lucro Líquido Ajustado (FFO) de R\$11,6 milhões, com margem de 10%, também impactado pelo efeito pontual da inflação mencionado acima.
- A BR Properties fechou o trimestre com uma dívida líquida de R\$2.529,7 milhões e uma posição de caixa de R\$902,1 milhões.
- No 3T18, e dentro das iniciativas visando melhor gestão de seus passivos, a BR Properties captou R\$350,0 milhões através de sua 10ª Emissão de Debêntures, da espécie quirografária. A emissão possui uma única série com prazo de vencimento de 5 anos e custo de 121,50% do CDI. Parte dos recursos foi destinado ao pré-pagamento da 5ª Emissão de Debêntures, no valor de R\$242,3 milhões, com vencimentos em 2018 e 2019.
- O custo médio efetivo da dívida no trimestre (anualizado) foi de 10,8%, fortemente impactado pelo aumento dos índices de inflação, como mencionado anteriormente. Desconsiderando os efeitos extraordinários nos índices de inflação no período, o custo médio efetivo da dívida deve permanecer em aproximadamente 9,5%.

- A BR Properties celebrou, no trimestre, um contrato de locação junto à Caixa Econômica Federal, envolvendo uma área de 36.014 m² de ABL do Edifício Passeio Corporate, pelo prazo de 180 meses (15 anos). Com esta locação, o Edifício Passeio Corporate encontra-se 67% ocupado. Também, no trimestre, a Companhia celebrou com a Shell contrato de locação envolvendo uma área locável de 11.972 m² no Complexo Ventura, pelo prazo de 180 meses.
- O portfólio da BR Properties fechou o trimestre com taxas de vacância financeira e física consolidadas de 22,4% e 28,0%, respectivamente.

Eventos Subsequentes

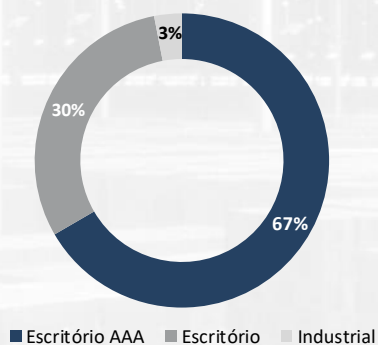
- No mês de outubro, A BR Properties celebrou a aquisição de um terreno com destinação logística, localizado no município de Cajamar, com área bruta de 492.176 m², e potencial construtivo de, aproximadamente, 133.500 m² de área locável, pelo preço total de R\$ 64,0 milhões.
- Também em outubro, foram concluídas as obras do Galpão Araucária, localizado no município de Jarinú – SP com ABL de 14.338 m².
- Foi emitida a 11ª Emissão de Debêntures, da espécie quirografária, no valor de R\$240,0 milhões, com prazo de vencimento de 5 anos e custo de 101% do CDI. Os recursos serão destinados às obras de *retrofit* e desenvolvimentos de ativos no portfólio da Companhia.
- Após o encerramento do trimestre, a BR Properties celebrou um contrato de locação envolvendo uma área de 4,0 mil m² de ABL do Edifício TNU, pelo prazo de 120 meses (10 anos). Considerando essa transação, as taxas de vacância financeira e física consolidadas do portfólio reduziram para 21,8% e 27,3%, respectivamente.

TABELA DE DESTAQUES

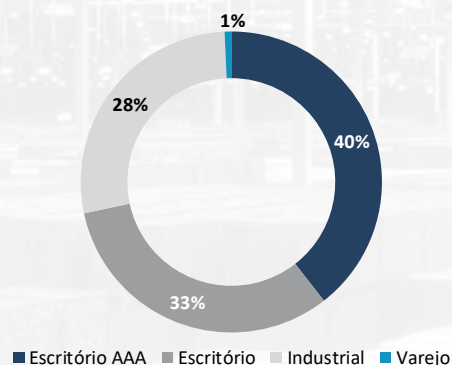
Destaques Financeiros	3T18	3T17	var %	9M18	9M17	var %
Receita Líquida	113.456	106.236	7%	325.499	324.944	0%
Despesas Gerais e Administrativas	25.977	29.826	-13%	79.954	118.437	-32%
Despesas Gerais e Administrativas (Ajustado)*	12.669	14.586	-13%	40.352	42.301	-5%
EBITDA Ajustado	89.153	80.400	11%	250.645	252.657	-1%
Margem EBITDA Ajustado	79%	76%	3 p.p.	77%	78%	-1 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido	(37.103)	12.974	-386%	(110.428)	186.953	-159%
Lucro Líquido Ajustado (FFO)	11.607	22.340	-48%	38.477	63.697	-40%
Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	10%	21%	-11 p.p.	12%	20%	-8 p.p.
Destaques Operacionais	3T18	3T17	var %	9M18	9M17	var %
ABL Portfólio Atual (m ²)	636.414	595.897	7%	636.414	595.897	7%
- Escritórios (m ²)	561.222	566.812	-1%	561.222	566.812	-1%
- Industrial (m ²)	69.093	22.986	201%	69.093	22.986	201%
- Varejo (m ²)	6.099	6.099	0%	6.099	6.099	0%
ABL Imóveis em Desenvolvimento e Terrenos	207.794	88.682	134%	207.794	88.682	134%
- Escritórios (m ²)	41.307	41.307	0%	41.307	41.307	0%
- Industrial (m ²)	166.487	47.375	251%	166.487	47.375	251%
- Varejo (m ²)	-	-	n/a	-	-	n/a
Vacância Financeira	22,4%	22,6%	0 p.p.	22,4%	22,6%	0 p.p.
Vacância Física	28,0%	30,8%	-3 p.p.	28,0%	30,8%	-3 p.p.

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

Portfólio - Valor de Mercado



Portfólio - ABL



INDICADORES FINANCEIROS

Receita Bruta

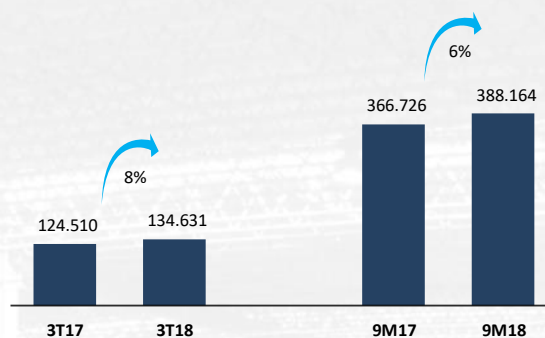
No terceiro trimestre de 2018 a receita bruta totalizou R\$134,6 milhões, representando um aumento de 8% em relação ao mesmo período do ano anterior. No 3T18, a Companhia recebeu, integralmente, multa referente a saída antecipada (21.938 m²) da Petrobrás na Torre Leste do Ventura.

- 94,5% ou R\$127,2 milhões, resultaram da receita de locação de escritórios;
- 1,7% ou R\$2,3 milhões, resultaram da receita de locação de imóveis industriais;
- 0,3% ou R\$0,4 milhão, resultou da receita de locação de imóveis de varejo;
- 3,5% ou R\$4,7 milhões, resultaram da receita de serviços (administração predial);

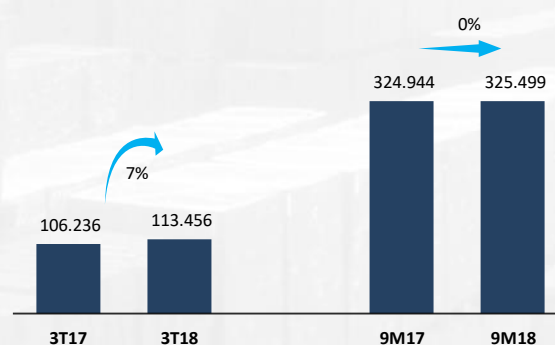
Receita Líquida

No final do trimestre a receita líquida totalizou R\$113,5 milhões, representando um aumento de 7% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Evolução da Receita Bruta (R\$ mil)



Evolução da Receita Líquida (R\$ mil)



INDICADORES FINANCEIROS

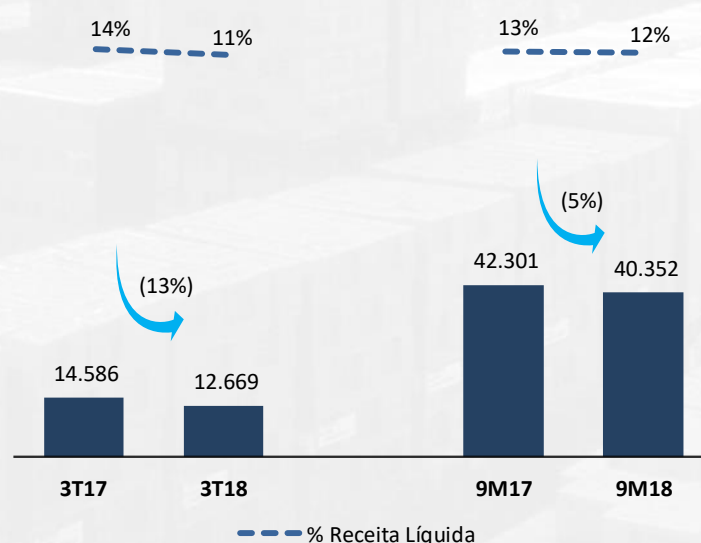
Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas, excluindo despesas com vacância, plano de opções – ILP e impostos e tributos, alcançaram o montante, no trimestre, de R\$12,7 milhões, representando uma redução de 13% em relação ao 3T17. No acumulado do ano, essas despesas totalizaram R\$40,4 milhões, também apresentando redução em relação ao mesmo período do ano anterior.

Esse resultado demonstra o comprometimento da Companhia em manter os níveis de eficiência operacionais atingidos desde 2017, com os esforços realizados ao adequar sua estrutura ao tamanho atual de seu negócio e aos desafios macroeconômicos inerentes ao país.

Conta	Despesas Gerais e Administrativas	3T18	3T17	var %	9M18	9M17	var %
(13)	SG&A	(25.977)	(29.826)	-13%	(79.954)	(118.437)	-32%
(14)	Despesas Operacionais	(5.208)	(8.102)	-36%	(16.890)	(28.645)	-41%
(15)	Impostos e Tributos	2.768	837	231%	7.735	(29.262)	-126%
(16)	Despesas com Pessoal	(6.249)	(6.839)	-9%	(19.992)	(17.824)	12%
(17)	Honorários da Administração	(1.212)	(1.171)	3%	(3.470)	(4.033)	-14%
(18)	Provisão de ILP / Stock Option	(1.552)	(2.283)	-32%	(4.761)	(6.849)	-30%
(19)	Despesas de Vacância	(14.524)	(12.268)	18%	(42.577)	(31.824)	34%
	SG&A Ajustado	(12.669)	(14.586)	-13%	(40.352)	(42.301)	-5%
(19)	(+) Despesas de Vacância	14.524	12.268	18%	42.577	31.824	34%
(18)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	1.552	2.283	-32%	4.761	6.849	-30%
(15)	(+) Impostos e Tributos	(2.768)	(837)	231%	(7.735)	29.262	-126%
(14)	(+) Despesas Advocatícias com Arbitragem	-	-	n/a	-	1.292	n/a
(14)	(+) Honorários de Advogados (Não-Recorrentes)	-	-	n/a	-	5.383	n/a
(14)	(+) Despesas de Cartório - Follow-on (Não-Recorrentes)	-	1.526	n/a	-	1.526	n/a
	Percentual: SG&A Ajustado / Receita Líquida	11%	14%	-3 p.p.	12%	13%	-1 p.p.

Evolução do G&A (R\$ mil)

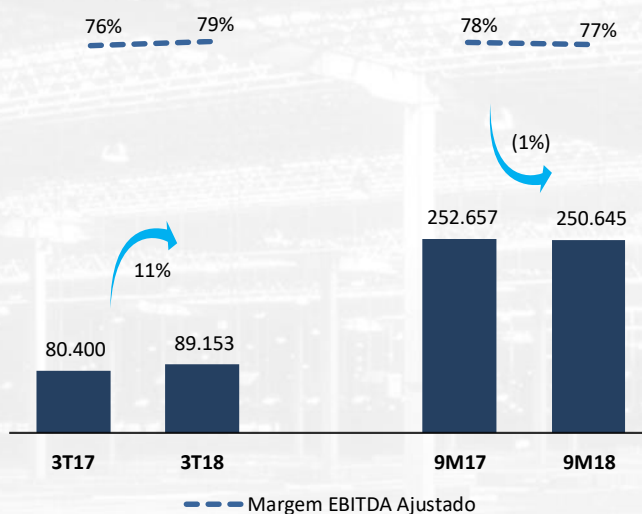


INDICADORES FINANCEIROS

EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado, excluído a despesa não caixa do plano de opções, alcançou R\$89,2 milhões no 3T18, representando um aumento de 11% em relação ao 3T17. A margem EBITDA ajustada foi de 79%, uma das mais altas do setor.

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



Composição do EBITDA Ajustado

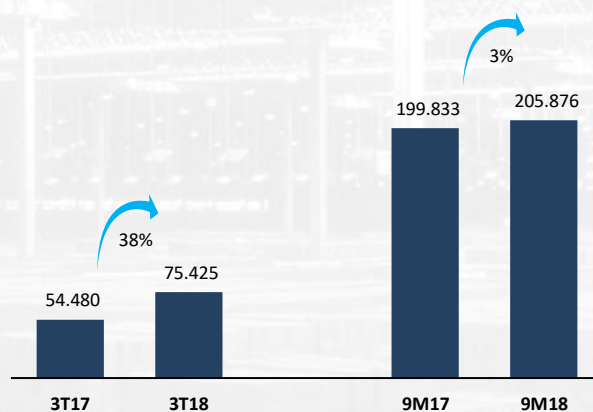
Conta	Composição do EBITDA Ajustado	3T18	3T17	var %	9M18	9M17	var %
(29)	Lucro/ Prejuízo do Período Antes de PNC	(37.103)	12.974	-386%	(110.428)	186.953	-159%
(30)	(-) Participações dos não controladores	-	-	n/a	-	-	n/a
(28)	(+) Impostos Diferidos	20.733	27.460	-24%	40.079	(37.482)	-207%
(27)	(+) Provisão para IR e CSLL	2.121	3.580	-41%	6.292	11.394	-45%
(25)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	-	-	n/a	-	-	n/a
(24)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	2.900	n/a	(1.554)	(62.523)	-98%
(23)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	(22)	-	n/a	(15)	(18.269)	-100%
(20)	(+) Resultado Financeiro	101.750	29.496	245%	311.170	126.433	146%
(18)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	1.552	2.283	-32%	4.761	6.849	-30%
(15)	(+) PIS/Cofins sobre Venda de Ativos - Galpão SBC - (Não-Recorrentes)	-	-	n/a	-	2.292	n/a
(15)	(+) ITBI na Incorporação One Properties (Não-Recorrentes)	-	-	n/a	-	29.662	n/a
(14)	(+) Depreciação	122	181	-33%	338	438	-23%
(14)	(+) Honorários de Advogados (Não-Recorrentes)	-	-	n/a	-	5.383	n/a
(14)	(+) Despesas de Cartório - Follow-on (Não-Recorrentes)	-	1.526	n/a	-	1.526	n/a
(32)	EBITDA Ajustado	89.153	80.400	11%	250.645	252.657	-1%
(33)	Margem EBITDA Ajustado	79%	76%	3 p.p.	77%	78%	-1 p.p.

INDICADORES FINANCEIROS

Resultado Financeiro Ajustado

Excluindo os efeitos não caixa na contabilização da variação cambial sobre o bônus perpétuo denominado em dólares e nas variações de instrumentos derivativos, o resultado financeiro (despesa) ajustado no 3T18 foi de R\$75,4 milhões, representando um aumento de 38% em relação ao 3T17. Esse resultado é explicado pelo aumento substancial nos índices de inflação do período, refletindo tanto o impacto temporário das paralisações no setor de transportes de cargas que afetou o abastecimento no país no final de maio, como a desvalorização cambial nos meses de agosto e setembro. Se considerássemos as expectativas de inflação (IGPM 4,5% e IPCA 3,5% a.a.) antes desses efeitos, a despesa financeira do 3T18 seria aproximadamente R\$12,1 milhões menor.

Resultado Financeiro Ajustado (R\$ mil)



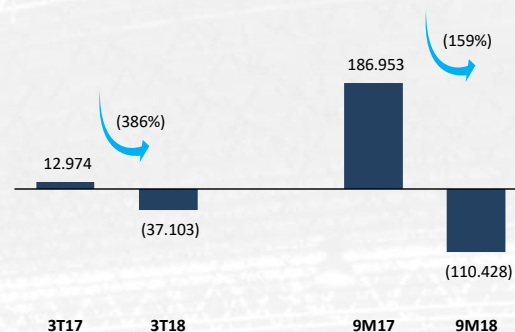
Resultado Financeiro	3T18	3T17	var %	9M18	9M17	var %
Receitas Financeiras	22.353	53.835	-58%	73.074	185.128	-61%
Aplicações Financeiras	18.640	33.277	-44%	61.075	93.453	-35%
Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	(53)	(697)	-92%	115	7.973	-99%
Varição Cambial	-	16.851	n/a	-	16.851	n/a
Outros	243	246	-1%	618	867	-29%
Atualização Monetária na Venda do Galpão SBC	-	-	n/a	-	49.503	n/a
Atualização Monetária dos Créditos Fiscais	3.524	4.158	-15%	11.266	16.481	-32%
Despesas Financeiras	(124.102)	(83.331)	49%	(384.244)	(311.561)	23%
Juros e Encargos Sobre Empréstimos	(95.816)	(92.181)	4%	(275.410)	(310.534)	-11%
Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	(1.710)	-	n/a	29.596	-	n/a
Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	3.529	(240)	-1571%	(4.473)	(928)	382%
Varição Cambial	(28.089)	9.070	-410%	(130.533)	-	n/a
Outros	(2.016)	20	-10311%	(3.424)	(100)	3334%
Resultado Financeiro	(101.750)	(29.496)	245%	(311.170)	(126.433)	146%
(-) Ganhos Não-caixa na Variação Cambial	-	(16.851)	n/a	-	(16.851)	n/a
(+) Perdas Não-caixa na Variação Cambial	28.089	(9.070)	-410%	130.533	-	n/a
(-) Ganhos Não-caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	53	697	-92%	(115)	(7.973)	-99%
(+) Perdas Não-caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	(3.529)	240	-1571%	4.473	928	382%
(-) Atualização Monetária na Venda do Galpão SBC	-	-	n/a	-	(49.503)	n/a
(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	1.710	-	n/a	(29.596)	-	n/a
Resultado Financeiro Ajustado	(75.425)	(54.480)	38%	(205.876)	(199.833)	3%

INDICADORES FINANCEIROS

Lucro Líquido

Como já descrito no relatório, a BR Properties registrou um prejuízo líquido de R\$37,1 milhões no 3T18. Esse resultado é explicado majoritariamente pela despesa não caixa de R\$28,1 milhões referentes a contabilização da desvalorização cambial sobre o Bônus Perpétuo denominado em dólares (USD/BRL @ R\$4,01 em 27/09).

Evolução do Lucro Líquido (R\$ mil)

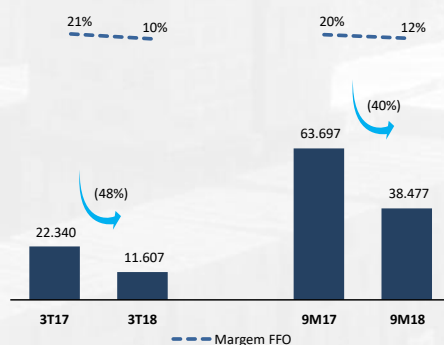


Lucro Líquido Ajustado (FFO)

O Lucro Líquido Ajustado (FFO) totalizou R\$11,6 milhões no trimestre, representando uma redução de 48% em relação ao 3T17, com margem FFO de 10%. Embora, tanto a receita líquida quanto o EBITDA apresentaram um aumento em relação ao 3T17, o FFO apresentou uma forte redução no trimestre. Esse resultado é explicado por um aumento substancial na despesa financeira do 3T18, reflexo da alta nos índices de inflação nos meses do período, conforme mencionado anteriormente. Se desconsiderássemos esses efeitos extraordinários, teríamos um incremento de aproximadamente R\$12,1 milhões no FFO do trimestre.

Em contrapartida aos efeitos da alta dos índices de inflação na despesa financeira, a Companhia vem se beneficiando de um aumento nas receitas de locações, uma vez que 100% de seus contratos de aluguel são corrigidos pelos mesmos índices (93% IGP-M e 7% IPCA).

Lucro Líquido Ajustado (R\$ mil)



Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	3T18	3T17	var %	9M18	9M17	var %
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	(37.103)	12.974	-386%	(110.428)	186.953	-159%
(+) Impostos Diferidos	20.733	27.460	-24%	40.079	(37.482)	-207%
(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	-	-	n/a	-	22.267	n/a
(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	-	-	n/a	-	-	n/a
(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	2.900	n/a	(1.554)	(62.523)	-98%
(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Não-Recorrentes)	(22)	-	n/a	(15)	(18.269)	-100%
(+) Variação Cambial Passiva Não-Caixa	28.089	(9.070)	-410%	130.533	-	n/a
(-) Variação Cambial Ativa Não-Caixa	-	(16.851)	n/a	-	(16.851)	n/a
(+) Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	(3.476)	937	-471%	4.358	(7.045)	-162%
(-) Atualização Monetária na Venda do - Galpão SBC - (Não-Recorrentes)	-	-	n/a	-	(49.503)	n/a
(-) Ganho AVI com Repactuação da Dívida	1.710	-	n/a	(29.596)	-	n/a
(+) Provisão de ILP / Stock Option	1.552	2.283	-32%	4.761	6.849	-30%
(+) PIS/Cofins sobre Venda de Ativos - Galpão SBC - (Não-Recorrentes)	-	-	n/a	-	2.292	n/a
(+) ITBI na Incorporação One Properties (Não-Recorrentes)	-	-	n/a	-	29.662	n/a
(+) Depreciação	122	181	-33%	338	438	-23%
(+) Honorários de Advogados (Não-Recorrentes)	-	-	n/a	-	5.383	n/a
(+) Despesas de Cartório - Follow-on (Não-Recorrentes)	-	1.526	n/a	-	1.526	n/a
Lucro Líquido Ajustado (FFO)	11.607	22.340	-48%	38.477	63.697	-40%
Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	10%	21%	-11 p.p.	12%	20%	-8 p.p.

INDICADORES FINANCEIROS

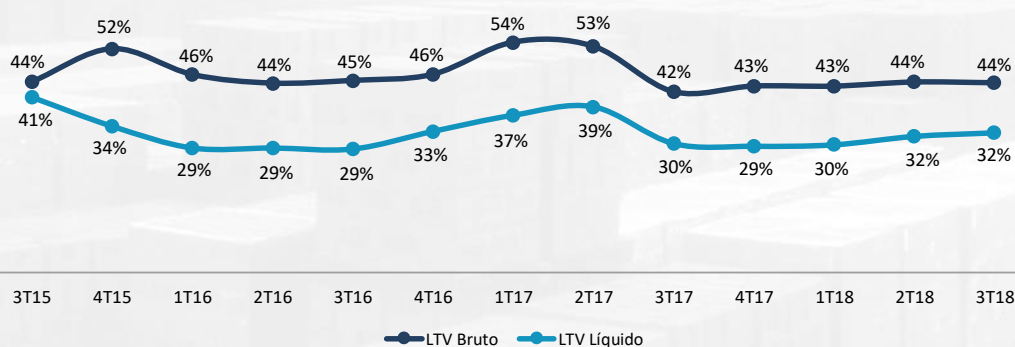
Endividamento e Disponibilidades

Endividamento	3T18	2T18	var %
Empréstimos e Financiamentos de Curto Prazo	494.243	555.407	-11%
Empréstimos e Financiamentos	324.442	448.801	-28%
Bônus Perpétuos	76.188	73.370	4%
Derivativos	-	-	n/a
Obrigações por Aquisição de Imóvel	93.613	33.235	182%
Empréstimos e Financiamentos de Longo Prazo	2.937.551	2.847.071	3%
Empréstimos e Financiamentos	1.791.384	1.744.039	3%
Bônus Perpétuos	680.882	655.614	4%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	465.286	447.418	4%
Dívida Bruta	3.431.795	3.402.477	1%
Caixa e Equivalentes de Caixa	902.132	968.175	-7%
Dívida Líquida	2.529.663	2.434.302	4%
Valor do Portfólio Imobiliário	7.785.525	7.689.283	1%
Dívida Bruta / Valor Portfólio (Loan to Value)	44%	44%	0 p.p.
Dívida Líquida / Valor Portfólio (Loan to Value)	32%	32%	0 p.p.
Dívida Bruta / Valor Portfólio (Loan to Value) - Ex Bônus Perpétuo	34%	35%	0 p.p.
Dívida Líquida / Valor Portfólio (Loan to Value) - Ex Bônus Perpétuo	23%	22%	1 p.p.
Dívida Líquida/ EBITDA	7,7x	7,6x	1%
Dívida Líquida/ EBITDA - Ex Bônus Perpétuo	5,4x	5,3x	1%
EBITDA Ajustado / Resultado (Despesa) Financeiro Ajustado ¹	1,2x	1,3x	-5%
Duration (anos) ²	7,7	7,0	9%
Duration (anos) - Ex Bônus Perpétuo	3,6	3,2	16%
Dívida Quirografária / Dívida Total	40%	35%	5 p.p.

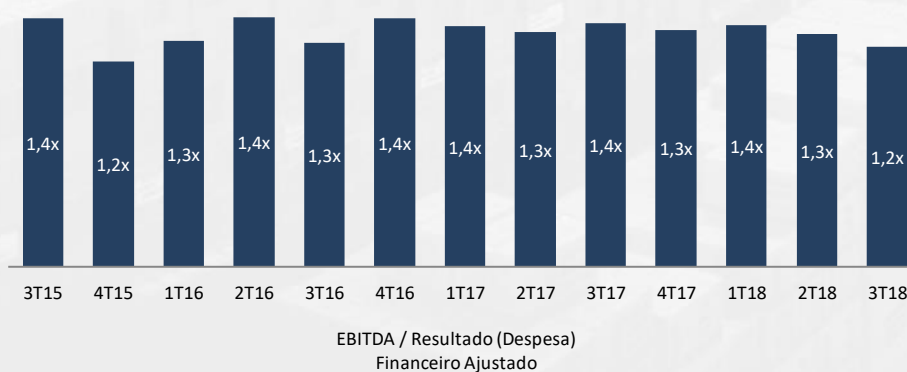
¹ Considerando Resultado (Despesa) Financeiro Ajustado e EBITDA Ajustado (Últimos 12 meses)

² Considerando Bônus Perpétuo Vencendo em 2050

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

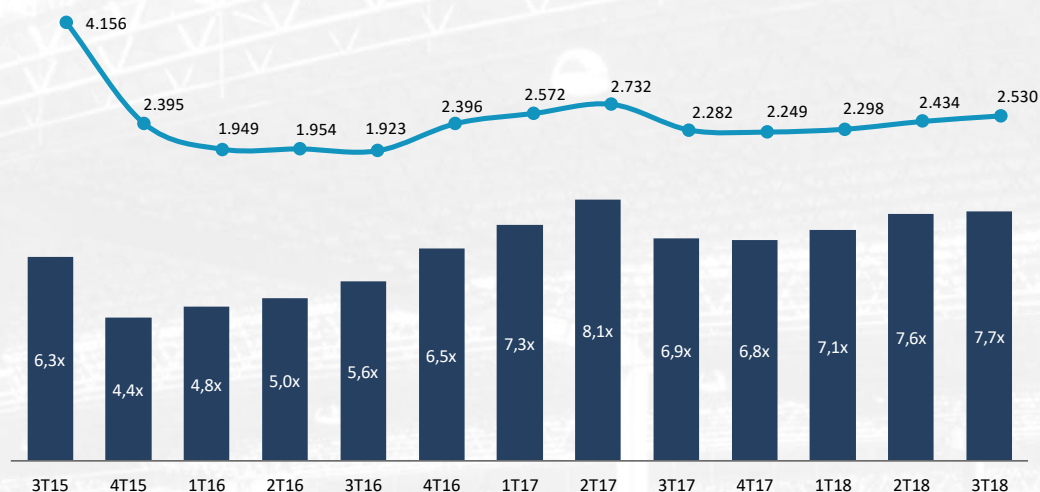


Cobertura de Juros

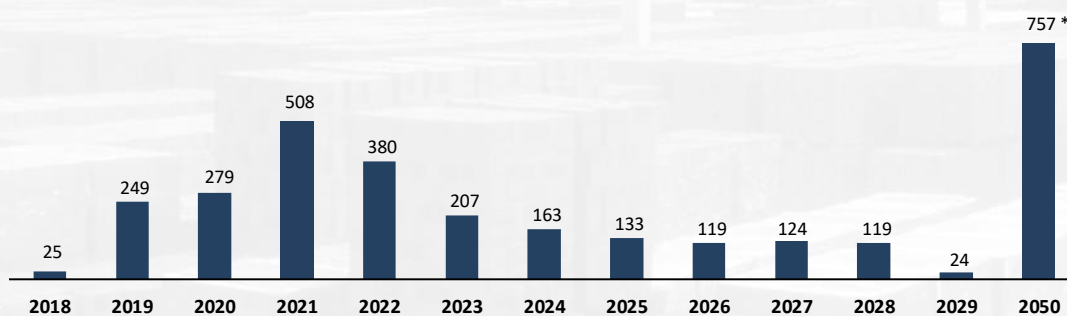


INDICADORES FINANCEIROS

Dívida Líquida / EBITDA Ajustado x Dívida Líquida

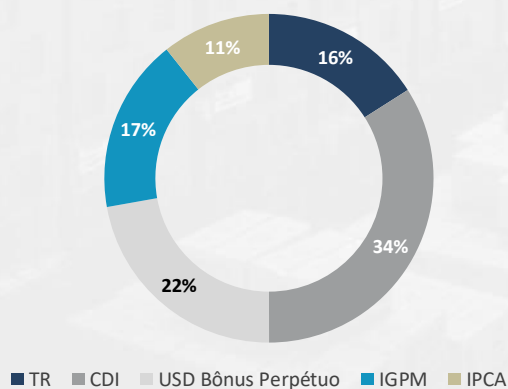


Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões)



* Bônus Perpétuo

Índices de Reajuste da Dívida Total



INDICADORES FINANCEIROS

Tabela de Empréstimos

Empréstimos	Modalidade	Instituição	Índice	Cupom	Prazo	Vencimento	Saldo 3T18	Saldo 2T18
BP Itapevi	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	21.421	21.044
Piraporinha	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	8.239	8.094
Jundiá	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	32.709	32.132
Alphaville	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	14.418	14.164
Henrique Schaumann	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	28.533	28.031
Bolsa RJ	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	7.515	7.382
Galpão Ind. Araucária	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	6.745	6.627
Joaquim Floriano	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	9.101	8.964
Paulista Park	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	2.142	2.105
Paulista Plaza	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	8.260	8.114
Isabela	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	2.362	2.321
Olympic	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	4.351	4.275
Midas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	2.976	2.924
Network	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	701	688
Number One	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	1.940	1.906
Celebration	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	17.565	17.256
Athenas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	13.498	13.266
Ed. Vargas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	8.158	8.015
São Pedro	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	10.053	9.877
Souza Aranha	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	155 meses	16/06/24	3.460	3.401
Cond. Ind. São José dos Campos	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	19.109	18.776
Cond. Ind. Itapevi	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	08/06/24	9.701	9.811
Galpão Ind. Sorocaba	CCI	CIBRASEC	TR	10,15%	156 meses	04/09/21	3.709	3.935
TNU	CCI	Brazilian Securities	TR	9,40%	144 meses	07/07/22	37.023	37.385
Alexandre Dumas	CCI	CIBRASEC	TR	9,60%	120 meses	05/03/20	3.856	4.448
Ouvidor 107	CCI	CIBRASEC	TR	9,60%	120 meses	12/05/20	5.273	5.997
Ed. Jacarandá	CCI	RB Capital	TR	9,50%	120 meses	16/12/21	37.222	43.389
Manchete	CCI	RB Capital	TR	9,50%	120 meses	16/12/21	73.855	74.921
BR Properties (holding) *	Bônus Perpétuo	Mercado de Capitais	USD	9,00%	Perpétuo	Pré-pagável (Trimestral)	757.070	728.984
BRPR 40	CCI	RB Capital	IPCA	10,82%	125 meses	06/05/25	38.563	44.787
BRPR 55	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	10,30%	183 meses	03/11/20	13.880	13.176
BRPR 56	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	9,50%	183 meses	07/03/21	89.892	85.459
Ed. Paulista	CDC	Santander	TR	9,50%	144 meses	28/06/25	93.250	95.725
BR Properties (holding)	Debêntures - 1ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	5,85%	84 meses	15/07/19	169.702	350.041
CD Anhanguera	CDC	Santander	TR	9,50%	144 meses	20/12/25	33.171	33.972
BR Properties (holding)	Debêntures - 5ª Emissão	Banco do Brasil	CDI	117,00%	60 Meses	11/11/19	-	239.348
Vargas II	CCB	Itaú BBA	TR	11,25%	144 meses	13/05/27	24.322	23.769
Complexo JK - Bloco B ¹	CCI	RB Capital	CDI	1,45%	144 meses	31/08/28	138.249	139.293
Complexo JK - Bloco B ²	CCI	RB Capital	CDI	1,45%	144 meses	31/08/28	138.249	139.293
Chucri Zaidan	CCI	RB Capital	CDI	1,65%	144 meses	23/12/28	105.848	108.248
BR Properties (holding)	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,55%	144 meses	14/07/29	119.152	120.601
BR Properties (holding)	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	7,23%	180 meses	14/07/32	129.755	130.070
BR Properties (holding)	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	7,23%	180 meses	14/07/32	25.951	26.014
BR Properties (holding)	Debêntures - 8ª Emissão	Banco do Brasil	CDI	121,50%	48 meses	20/12/21	255.434	250.598
BR Properties (holding)	Debêntures - 9ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	0,70%	60 meses	28/02/23	50.315	50.329
BR Properties (holding)	Debêntures - 10ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	121,50%	60 meses	30/08/22	352.202	-
Passo Corporate	Obrigação por Aquisição	Opportunity FII	IGPM	7,00%	144 meses	15/12/28	480.107	457.861
Total							3.409.009	3.436.816

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

INDICADORES OPERACIONAIS

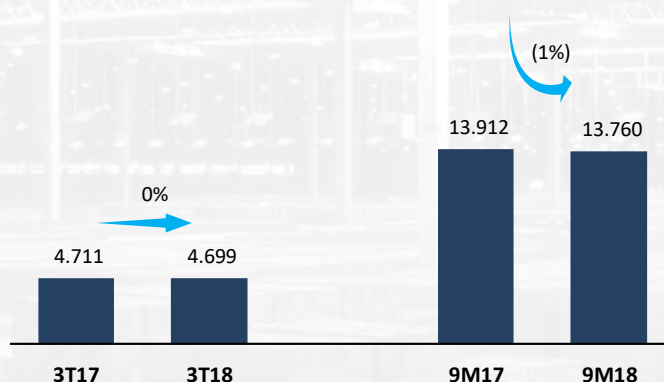
Administração de Propriedades

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

Receitas BRPR A

A BRPR A fechou o terceiro trimestre do ano com uma receita de R\$4,7 milhões, permanecendo estável em relação ao mesmo período do ano anterior.

Evolução da Receita BRPR A (R\$ mil)



Propriedades Administradas

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

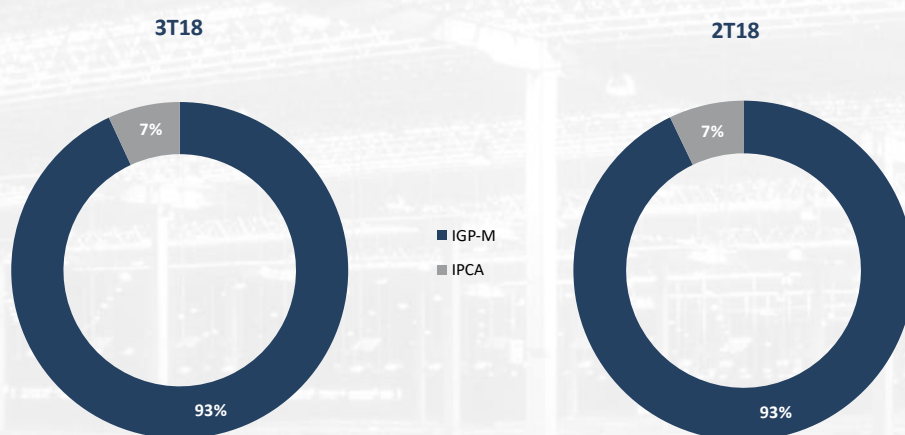
Propriedades Administradas	Nº	ABL	Cidade
Ed. Manchete	1	23.591	Rio de Janeiro
Glória	1	8.436	Rio de Janeiro
Santo Antonio	1	5.017	São Paulo
São José	1	5.080	São Paulo
Icomap	1	9.164	Rio de Janeiro
Vargas	1	14.809	Rio de Janeiro
Panamérica Park	4	18.667	São Paulo
Ouvidor	1	6.284	Rio de Janeiro
TNU	1	27.931	São Paulo
RB 115	1	11.516	Rio de Janeiro
Ed. Comercial Indaiatuba	1	11.335	Indaiatuba
Ed. Jacarandá	1	31.954	Barueri
Ed. Paulista	1	22.855	São Paulo
Ed. Ventura - Torre Oeste	1	42.986	Rio de Janeiro
Ed. Ventura - Torre Leste	1	45.577	Rio de Janeiro
Complexo JK - Bloco B	1	29.539	São Paulo
Panamérica Green Park I	1	4.583	São Paulo
Ed. Brasília	1	15.501	Brasília
Passeio Corporate	4	81.423	Rio de Janeiro
Complexo Centenário Plaza	2	53.892	São Paulo
Alphaville	1	9.292	Barueri
TOTAL	28	479.432	

INDICADORES OPERACIONAIS

Locações

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

Índices de Reajuste de Aluguéis

Aluguel / m² / Mês – Mesmas Propriedades

O valor do aluguel médio / m² / mês das mesmas propriedades no 3T18 apresentou uma redução nominal de 2,0% em relação ao 3T17. Se comparado com o trimestre anterior, o valor do aluguel médio apresentou uma redução de 1,6%. É importante destacar que essa redução está ligada a rescisão do contrato com a Petrobrás no Complexo Ventura. Desconsiderando esse efeito, teríamos um aumento nominal de 0,7% nos preços médios de aluguel, quando comparado com o trimestre anterior.

Aluguel / m ² / Mês - Mesmas Propriedades *	1T15	2T15	3T15	4T15	1T16	2T16	3T16	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	3T18 x 2T18
Escritório	3,2%	3,5%	2,0%	0,1%	1,8%	3,6%	-0,3%	-4,4%	-5,5%	-5,1%	-2,8%	-1,8%	-1,5%	-0,3%	-2,0%	-1,7%
Industrial	4,7%	4,1%	4,6%	0,2%	0,2%	10,8%	10,6%	10,6%	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0,3%	2,8%
Varejo	7,8%	5,3%	8,6%	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Total	3,4%	3,6%	2,4%	0,1%	1,7%	3,9%	0,0%	-4,0%	-5,5%	-5,1%	-2,8%	-1,8%	-1,5%	-0,3%	-2,0%	-1,6%
IPCA	8,1%	8,9%	9,5%	10,7%	9,4%	8,8%	8,5%	6,3%	4,6%	3,0%	2,5%	2,9%	2,7%	4,4%	4,5%	0,7%
IGP-M	3,2%	5,6%	8,4%	10,5%	11,6%	12,2%	10,7%	7,2%	4,9%	-0,8%	-1,4%	-0,5%	0,2%	6,9%	10,0%	2,8%
Média Ponderada: IPCA¹ x IGP-M (~ 7% x 93%)	4,4%	6,4%	8,7%	10,6%	11,4%	11,9%	10,6%	7,1%	4,8%	-0,6%	-1,3%	-0,4%	0,4%	6,7%	9,7%	2,6%

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

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

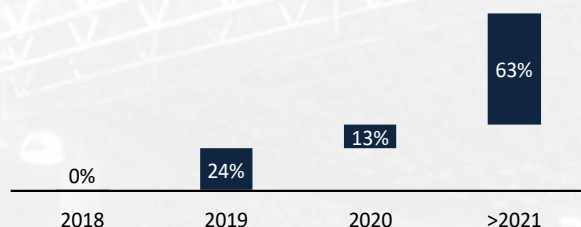
* Em termos nominais

¹ IPCA e Outros

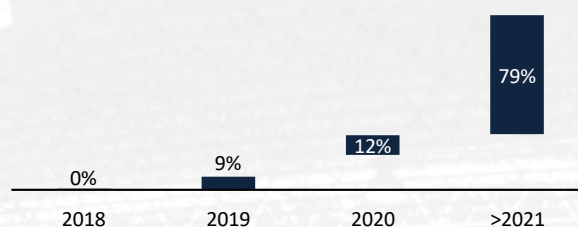
INDICADORES OPERACIONAIS

Cronograma de Vencimento dos Contratos de Locação

Receita (%)

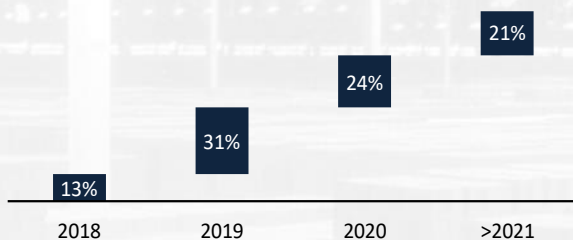


Área Bruta Locável (%)

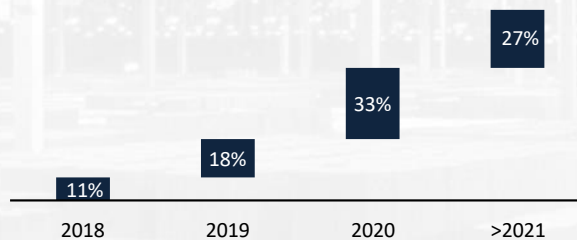


Cronograma de Revisão do 3º Ano dos Contratos de Locação

Receita (%)



Área Bruta Locável (%)



Prazo Médio dos Contratos Existentes

Contratos Existentes	Prazo Médio Atual
Todos Contratos	6,1 anos
Contratos <i>Built-to-Suit</i>	3,1 anos

INDICADORES OPERACIONAIS

Vacância do Portfólio

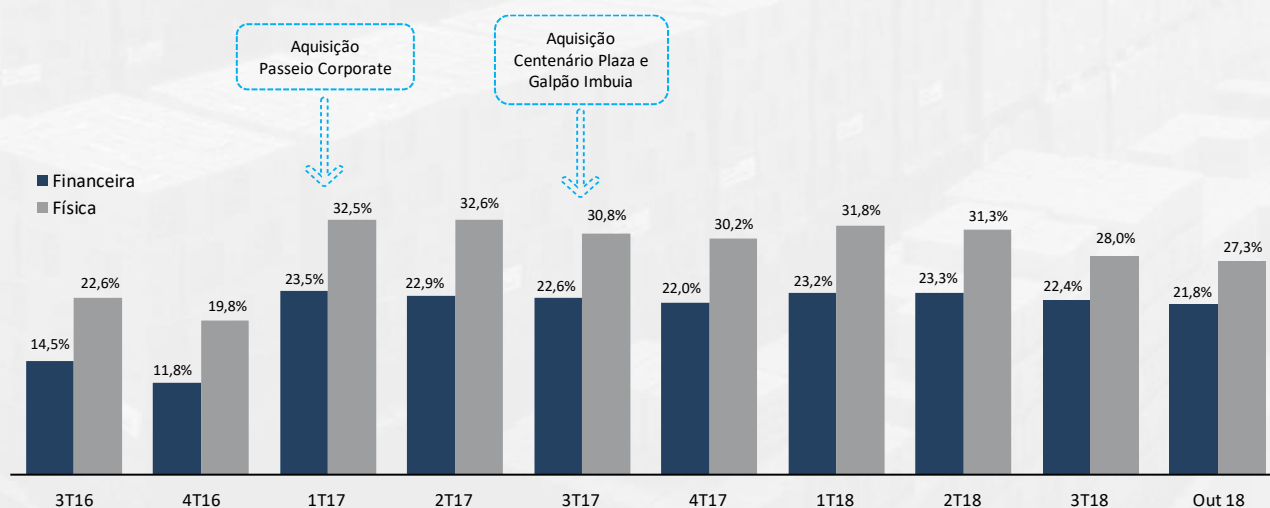
A vacância física é mensurada utilizando o total de área vaga do portfólio, dividido pela ABL total do portfólio. Embora a métrica seja relevante para a companhia, ela não reflete fielmente a perda de receita gerada pela vacância, pois não considera o valor de aluguel que poderia ser cobrado em tais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

Durante o 3T18, o volume de novas locações foi de 46,6 mil m², enquanto as devoluções totalizaram 26,2 mil m² de ABL, incluindo a rescisão por parte da Petrobrás. Sendo assim, as taxas de vacância financeira e física fecharam o trimestre em 22,4% e 28,0%, respectivamente, apresentando uma redução em relação ao trimestre anterior.

Após o encerramento do trimestre, a BR Properties celebrou um contrato de locação envolvendo uma área de 4,0 mil m² de ABL do Edifício TNU, pelo prazo de 120 meses (10 anos). Considerando essa transação, as taxas de vacância financeira e física consolidadas do portfólio reduziram para 21,8% e 27,3%, respectivamente.

Essa melhora, trimestre a trimestre, é fruto do grande volume de locações realizados pela Companhia ao longo do ano, acompanhando a tendência de recuperação do mercado imobiliário nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro. No 10M18, a BR Properties comercializou 83 mil m² de área locável, representando o maior volume de locação de escritórios comerciais na história da Companhia em igual período. É importante destacar, também, a performance da Companhia no mercado do Rio de Janeiro. Vimos, até o momento, uma intensificação do movimento de flight to quality na capital fluminense, com volume de absorção bruta já superior à média anual dos últimos 5 anos. Como resultado, a BR Properties foi responsável por aproximadamente 30% dos contratos negociados na cidade, embora seu Market Share seja de apenas 7%. Esses números reforçam a tese de que o portfólio da Companhia apresenta um diferencial de qualidade e localização, gerando vantagem competitiva na captura de potenciais inquilinos e se beneficiando desse movimento de migração para ativos AAA.

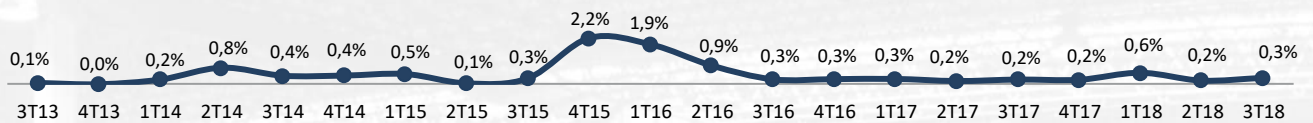
Evolução da Vacância



INDICADORES OPERACIONAIS

Inadimplência do Portfólio

Desde sua fundação em 2006, a BR Properties vem registrando baixíssimos níveis de inadimplência em seu portfólio, dada a excelente qualidade de crédito de sua base de locatários. No 3T18 a inadimplência foi de 0,3%.



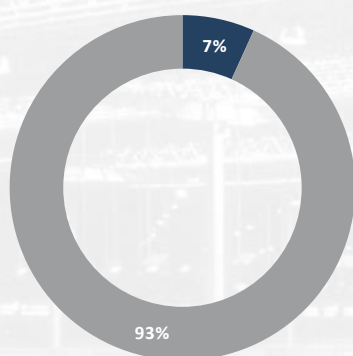
PORTFÓLIO

Propriedade	Tipo	Cidade	Estado	Data Aquisição	Nº de Imóveis	ABL Próprio (m²)
Panamérica Park	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	4	18.667
Glória	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	17/07/07	1	8.436
Alphaville	Escritório	Barueri	SP	31/07/07	1	9.292
Bolsa RJ	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	27/08/07	1	3.224
Icomap	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	12/09/07	1	9.164
São Pedro	Escritório	São Paulo	SP	28/09/07	1	3.575
Vargas	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	28/09/07	1	14.809
Ed. Comercial Indaiatuba	Escritório	Indaiatuba	SP	20/12/07	1	11.335
Santo Antônio	Escritório	São Paulo	SP	17/01/08	1	5.017
São José	Escritório	São Paulo	SP	17/01/08	1	5.080
Souza Aranha	Escritório	São Paulo	SP	31/01/08	1	2.329
Alexandre Dumas	Escritório	São Paulo	SP	03/12/09	1	6.889
Ouvidor 107	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	10/12/09	1	6.284
TNU	Escritório	São Paulo	SP	16/03/10	1	27.931
CBOP - Ed. Jacarandá	Escritório	Barueri	SP	12/04/10	1	31.954
RB 115	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	02/06/10	1	11.516
Ed. Manchete	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	30/06/10	1	23.591
Ed. Ventura - Torre Oeste	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	12/08/10	1	42.986
Águas Claras	Escritório	Nova Lima	MG	29/03/12	1	8.932
Chucri Zaidan	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/03/12	1	21.906
Barra Funda	Escritório	São Paulo	SP	29/03/12	1	11.384
Barra da Tijuca	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	23.210
Brasília	Escritório	Brasília	DF	29/03/12	1	15.501
Porto Alegre	Escritório	Porto Alegre	RS	29/03/12	1	4.421
Ed. Ventura - Torre Leste	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	30/04/12	1	45.577
Ed. Paulista	Escritório	São Paulo	SP	29/03/12	1	22.855
Panamérica Green Park I	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	1	4.583
Complexo JK - Bloco B	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/03/12	1	29.539
Souza Aranha II	Escritório	São Paulo	SP	31/01/08	1	2.019
Passeio Corporate	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	15/12/16	3	75.324
Complexo Centenário Plaza ¹	Escritório AAA	São Paulo	SP	14/07/17	2	53.892
Sub-total Escritório					37	561.222
Galpão Imbuia	Industrial	Jarinu	SP	17/07/17	1	22.986
Galpão Tucano	Industrial	Jarinu	SP	12/03/18	1	31.719
Galpão Araucária	Industrial	Jarinu	SP	15/09/17	1	14.388
Sub-total Industrial					3	69.093
Varejo Passeio Corporate	Varejo	Rio de Janeiro	RJ	15/12/16	1	6.099
Sub-total Varejo					1	6.099
Panamérica Green Park II	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	1	4.659
Panamérica Green Park III	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	1	4.659
Ed. CES II	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	10.000
Ed. Bayview	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	21.989
Galpão Pirituba	Industrial	São Paulo	SP	03/06/16	1	32.987
Galpão Cajamar	Industrial	São Paulo	SP	22/10/18	1	133.500
Sub-total Terrenos					6	207.794
Total					47	844.208

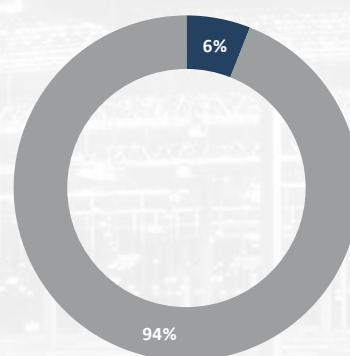
¹ 15.117 m² encontram-se em Retrofit

PORTFÓLIO BUILT-TO-SUIT (BTS)

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

Composição dos Contratos de Locação
(% Receita)

■ Contratos BTS ■ Contratos Típicos

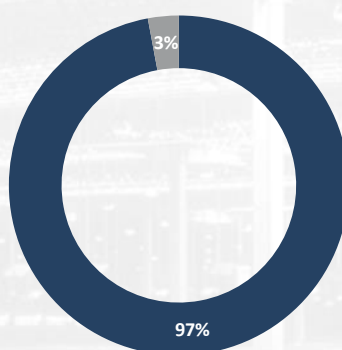
Composição dos Contratos de Locação
(% ABL)

■ Contratos BTS ■ Contratos Típicos

PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

Projetos	Segmento	Tipo	Cidade / Estado	ABL Próprio (m ²)	CAPEX Total Estimado (R\$ mm)	Investimento Realizado (%)	Entrega Prevista
Complexo Centenário Plaza	Escritório AAA	Retrofit	São Paulo / SP	53.892	R\$ 72.024	42%	1T19
Ed. CES II	Escritório AAA	Terreno	Rio de Janeiro / RJ	10.000	R\$ 16.000	0%	n/a
Ed. Bayview	Escritório AAA	Terreno	Rio de Janeiro / RJ	21.989	n/a	0%	n/a
Panamérica Green Park II	Escritório	Terreno	São Paulo / SP	4.659	n/a	0%	n/a
Panamérica Green Park III	Escritório	Terreno	São Paulo / SP	4.659	n/a	0%	n/a
Galpão Pirituba	Industrial	Terreno	São Paulo / SP	32.987	n/a	0%	n/a

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



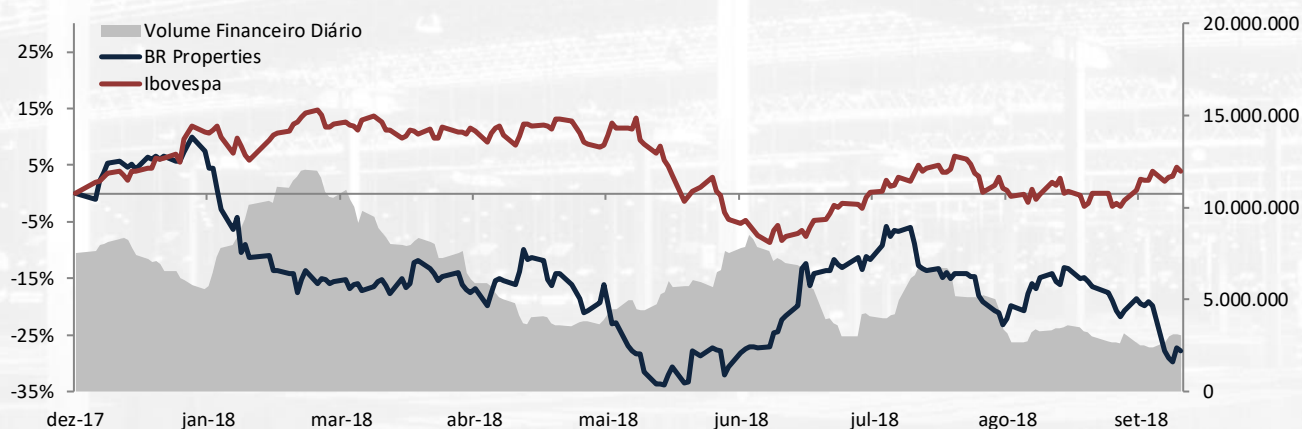
■ Existentes ■ Desenvolvimentos

MERCADO DE CAPITAIS

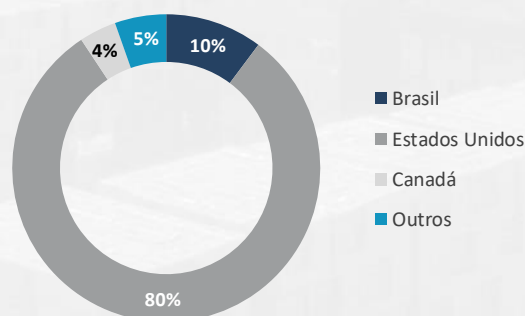
A BR Properties tem suas ações ordinárias negociadas no Novo Mercado da BM&F Bovespa, sob o código BRPR3.

Performance da Ação (BRPR3)	3T18	3T17	var %	9M18	9M17	var %
Número total de ações	407.135.283	407.135.283	0%	407.135.283	407.135.283	0%
Free Float (%)	29%	30%	-1 p.p.	29%	30%	-1 p.p.
Preço da ação (média do período)	8,88	10,43	-15%	8,99	9,44	-5%
Preço da ação (final do período)	7,65	11,17	-32%	7,65	11,17	-32%
Market Cap final do período (R\$ milhões)	3.115	4.548	-32%	3.115	4.548	-32%
Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)	3,93	9,38	-58%	5,77	7,79	-26%
Volume de ações médio diário	438.538	910.175	-52%	644.710	829.484	-22%
Número de negociações médio diário	1.039	2.309	-55%	1.801	2.186	-18%

Desempenho BRPR3 – 9M18



Distribuição da Base Acionária



Índices

Índices	Peso BRPR
IBrA	0,06%
SMLL	0,48%
IMOB	3,02%
IGCX	0,08%
IGCT	0,06%
IGC-NM	0,12%
ITAG	0,06%

DRE

Conta	DRE	3T18	3T17	var %	9M18	9M17	var %
(1)	Receita Bruta	134.631	124.510	8%	388.164	366.726	6%
(2)	Receita de Locação	129.933	119.799	8%	374.400	352.814	6%
(3)	Escritórios	127.222	118.732	7%	367.312	350.347	5%
(4)	Industrial	2.273	508	347%	5.454	1.908	186%
(5)	Varejo	438	559	-22%	1.638	559	193%
(6)	Receita de Serviços	4.699	4.711	0%	13.760	13.912	-1%
(7)	Deduções da Receita Bruta	(21.175)	(18.273)	16%	(62.665)	(41.782)	50%
(8)	Impostos (PIS/Cofins e ISS)	(10.825)	(10.151)	7%	(30.360)	(27.486)	10%
(9)	Abatimentos	(10.350)	(8.122)	27%	(32.305)	(14.296)	126%
(10)	Receita Líquida	113.456	106.236	7%	325.499	324.944	0%
(11)	Custo de Bens	-	-	n/a	-	-	n/a
(12)	Lucro Bruto	113.456	106.236	7%	325.499	324.944	0%
(13)	Despesas Gerais e Administrativas	(25.977)	(29.826)	-13%	(79.954)	(118.437)	-32%
(14)	Despesas Operacionais	(5.208)	(8.102)	-36%	(16.890)	(28.645)	-41%
(15)	Impostos e Tributos	2.768	837	231%	7.735	(29.262)	-126%
(16)	Despesas com Pessoal	(6.249)	(6.839)	-9%	(19.992)	(17.824)	12%
(17)	Honorários da Administração	(1.212)	(1.171)	3%	(3.470)	(4.033)	-14%
(18)	Provisão de ILP / Stock Option	(1.552)	(2.283)	-32%	(4.761)	(6.849)	-30%
(19)	Despesas de Vacância	(14.524)	(12.268)	18%	(42.577)	(31.824)	34%
(20)	Resultado Financeiro	(101.750)	(29.496)	245%	(311.170)	(126.433)	146%
(21)	Receitas Financeiras	22.353	53.835	-58%	73.074	185.128	-61%
(22)	Despesas Financeiras	(124.102)	(83.331)	49%	(384.244)	(311.561)	23%
(23)	Outras Receitas/Despesas Operacionais	22	-	n/a	15	18.269	-100%
(24)	Ganho/(Perda) na Venda de Propriedade para Investimento	-	(2.900)	n/a	1.554	62.523	-98%
(25)	Ganho/(Perda) com Valor Justo de Propriedade para Invest.	-	-	n/a	-	-	n/a
(26)	Resultado antes de Tributação	(14.249)	44.014	-132%	(64.056)	160.865	-140%
(27)	Provisão para IR e CSLL	(2.121)	(3.580)	-41%	(6.292)	(11.394)	-45%
(28)	Impostos Diferidos	(20.733)	(27.460)	-24%	(40.079)	(37.482)	-207%
(29)	Lucro/ Prejuízo do Período Antes de PNC	(37.103)	12.974	-386%	(110.428)	186.953	-159%
(30)	Participação de Não Controladores	-	-	n/a	-	-	n/a
(31)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	(37.103)	12.974	-386%	(110.428)	186.953	-159%

Conta	Composição do EBITDA Ajustado	3T18	3T17	var %	9M18	9M17	var %
(29)	Lucro/ Prejuízo do Período Antes de PNC	(37.103)	12.974	-386%	(110.428)	186.953	-159%
(30)	(-) Participações dos não controladores	-	-	n/a	-	-	n/a
(28)	(+) Impostos Diferidos	20.733	27.460	-24%	40.079	(37.482)	-207%
(27)	(+) Provisão para IR e CSLL	2.121	3.580	-41%	6.292	11.394	-45%
(25)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	-	-	n/a	-	-	n/a
(24)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	2.900	n/a	(1.554)	(62.523)	-98%
(23)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	(22)	-	n/a	(15)	(18.269)	-100%
(20)	(+) Resultado Financeiro	101.750	29.496	245%	311.170	126.433	146%
(18)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	1.552	2.283	-32%	4.761	6.849	-30%
(15)	(+) PIS/Cofins sobre Venda de Ativos - Galpão SBC - (Não-Recorrentes)	-	-	n/a	-	2.292	n/a
(15)	(+) ITBI na Incorporação One Properties (Não-Recorrentes)	-	-	n/a	-	29.662	n/a
(14)	(+) Depreciação	122	181	-33%	338	438	-23%
(14)	(+) Honorários de Advogados (Não-Recorrentes)	-	-	n/a	-	5.383	n/a
(14)	(+) Despesas de Cartório - Follow-on (Não-Recorrentes)	-	1.526	n/a	-	1.526	n/a
(32)	EBITDA Ajustado	89.153	80.400	11%	250.645	252.657	-1%
(33)	Margem EBITDA Ajustado	79%	76%	3 p.p.	77%	78%	-1 p.p.

Conta	Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	3T18	3T17	var %	9M18	9M17	var %
(31)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	(37.103)	12.974	-386%	(110.428)	186.953	-159%
(28)	(+) Impostos Diferidos	20.733	27.460	-24%	40.079	(37.482)	-207%
(27)	(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	-	-	n/a	-	22.267	n/a
(25)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	-	-	n/a	-	-	n/a
(24)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	2.900	n/a	(1.554)	(62.523)	-98%
(23)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Não-Recorrentes)	(22)	-	n/a	(15)	(18.269)	-100%
(20)	(+) Variação Cambial Passiva Não-Caixa	28.089	(9.070)	-410%	130.533	-	n/a
(20)	(-) Variação Cambial Ativa Não-Caixa	-	(16.851)	n/a	-	(16.851)	n/a
(20)	(+) Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	(3.476)	937	-471%	4.358	(7.045)	-162%
(20)	(-) Atualização Monetária na Venda do - Galpão SBC - (Não-Recorrentes)	-	-	n/a	-	(49.503)	n/a
(20)	(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	1.710	-	n/a	(29.596)	-	n/a
(18)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	1.552	2.283	-32%	4.761	6.849	-30%
(15)	(+) PIS/Cofins sobre Venda de Ativos - Galpão SBC - (Não-Recorrentes)	-	-	n/a	-	2.292	n/a
(15)	(+) ITBI na Incorporação One Properties (Não-Recorrentes)	-	-	n/a	-	29.662	n/a
(14)	(+) Depreciação	122	181	-33%	338	438	-23%
(14)	(+) Honorários de Advogados (Não-Recorrentes)	-	-	n/a	-	5.383	n/a
(14)	(+) Despesas de Cartório - Follow-on (Não-Recorrentes)	-	1.526	n/a	-	1.526	n/a
(34)	Lucro Líquido Ajustado (FFO)	11.607	22.340	-48%	38.477	63.697	-40%
(35)	Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	10%	21%	-11 p.p.	12%	20%	-8 p.p.

BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO	30/09/2018	30/06/2018	var %
Ativo Circulante	1.071.148	1.147.195	-7%
Caixa e Equivalentes de Caixa	902.132	968.175	-7%
Contas a Receber	77.283	67.782	14%
Instrumentos Derivativos	7.603	3.630	109%
Imóveis Destinados a venda	-	-	n/a
Despesas Antecipadas	4.611	3.999	15%
Impostos Antecipados / a Compensar / a Recuperar	55.923	51.660	8%
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	-	-	n/a
Outros Valores a Receber	23.595	51.948	-55%
Ativo Não Circulante	8.702.831	8.603.114	1%
Depósitos Judiciais	-	-	n/a
IR e CS Diferidos	8.556	8.556	0%
Tributos a Recuperar	223.297	223.297	0%
Outros Ativos Não Circulantes a Receber	119.214	116.030	3%
Imobilizado de uso	11.398	11.106	3%
Propriedades para Investimento	7.785.525	7.689.283	1%
Intangível	554.842	554.842	0%
Ativo Total	9.773.979	9.750.309	0%

PASSIVO	30/09/2018	30/06/2018	var %
Passivo Circulante	537.792	589.784	-9%
Empréstimos e Financiamentos	400.630	522.172	-23%
Derivativos	-	-	n/a
Contas a Pagar	19.745	14.134	40%
Impostos e Contribuições a Recolher	2.172	2.218	-2%
IR e CS Correntes	5.180	3.699	40%
Provisão para gratificação a empregados	8.661	7.462	16%
Obrigações Trabalhistas	3.293	2.848	16%
Dividendos a Pagar	0	0	0%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	93.613	33.235	182%
Outros débitos e valores a pagar	4.498	4.016	12%
Passivo Não Circulante	3.491.505	3.380.292	3%
IR e CS Diferidos	532.222	511.489	4%
Empréstimos e Financiamentos	2.472.266	2.399.653	3%
Provisão para Contingências	21.732	21.732	0%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	465.286	447.418	4%
Outros Passivos Não Circulantes	-	-	n/a
Patrimônio Líquido	5.744.681	5.780.232	-1%
Capital Social	3.314.457	3.314.457	0%
Capital Social a Integralizar	-	-	n/a
(-) Gastos com Emissões	(61.756)	(61.756)	0%
Reservas de Capital	2.303.932	2.302.380	0%
Lucros (Prejuízo) do Exercício	(110.428)	(73.325)	51%
Dividendos Adicionais Propostos	-	-	n/a
Reservas de Lucros	298.476	298.476	0%
Participação de Não Controladores	-	-	n/a
Passivo Total	9.773.979	9.750.309	0%

FLUXO DE CAIXA

Fluxo de Caixa - Consolidado	9M18	9M17
Caixa Líquido Atividades Operacionais	275.169	178.898
Caixa Gerado nas Operações	252.112	229.270
Resultado antes de Tributação	(64.058)	160.869
Depreciação e Amortização	8.924	8.529
Valor Justo das Propriedades para Investimento	(1.554)	(62.523)
Linearização das Receitas de Aluguel	(8.930)	(42.100)
Juros e Variações Monetárias de Empréstimos	266.050	294.500
MTM Juros do Bônus Perpétuo	(115)	928
MTM do Swap	4.473	(7.973)
Participação de Não Controladores	-	-
Variação Cambial Líquida	130.533	(16.851)
Perdas (ganhos) com Instrumentos Financeiros Derivativos	(15.607)	4.439
Rendimento de Títulos e Valores Mobiliários	(37.993)	(39.874)
Resultado Financeiro na Repactuação da Dívida	(29.596)	-
Plano de Opção de Compra de Ações	4.761	6.849
Resultados apurados na venda de investimentos	-	(18.777)
Outros	(4.776)	(58.747)
Variações nos Ativos e Passivos	23.057	(50.373)
Contas a Receber de Clientes	7.258	3.357
Impostos a Recuperar	2.025	(5.610)
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	-	-
Imóveis disponíveis à venda	-	-
Outros ativos	10.990	(19.542)
Contas a Pagar	11.154	12.467
Obrigações por Aquisição de Imóveis	-	(25.000)
Impostos e Contribuições	(2.676)	(4.340)
Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	(4.606)	(6.095)
Outros passivos	(1.088)	(5.609)
Caixa Líquido Atividades de Investimento	280.658	(774.602)
Recebimento na Venda de Propriedades para Investimentos	57.000	-
Aquisição de Imobilizado	(1.161)	(557)
Baixa de Imobilizado	-	-
Aquisição de Propriedades para Investimentos	(149.060)	(538.250)
Investimentos em Títulos e Valores Mobiliários	373.879	(476.044)
Alteração de Participações em Controladas	-	240.249
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	(377.385)	29.057
Aumento de Capital Social	-	952.935
Ganho e Perda na Venda de Ações	-	-
Gastos com Emissões de Ações	-	(14.415)
Dividendos Pagos	(65.792)	(6.851)
Tomada de Empréstimos e Financiamentos	400.000	275.000
Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	(681.446)	(1.152.958)
Recebimento de Ganhos com Instrumentos Financeiros	15.282	-
Pagamento de Perdas com Instrumentos Financeiros	-	(9.802)
Recompra de Ações	(25.742)	(10.321)
Custos de Transação	(19.687)	(4.530)
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	178.442	(566.647)
Disponibilidades		
No início do exercício	125.015	707.405
No final do exercício	303.457	140.757