

Relatório da Administração

Senhores acionistas, atendendo disposições legais e estatutárias, a Administração da Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. submete à apreciação de V.Sas., as Demonstrações Financeiras, referentes aos exercícios encerrados em

31/12/2015 e 2014. Os valores apresentados revelam os resultados alcançados no período, bem como a posição patrimonial da companhia. Colocamo-nos à disposição para prestar-lhes quaisquer esclarecimentos que julgarem necessários.
A Administração.

Balancos Patrimoniais (Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
ATIVO				
Ativos Circulantes	958.625	1.160.594	1.211.531	1.380.994
Caixa e equivalentes de caixa	17.368	13.714	52.364	16.684
Contas a receber de clientes	456.757	718.823	494.270	869.088
Estoque de imóveis a comercializar	428.452	216.795	599.931	261.506
Outros ativos	56.047	211.262	64.967	233.716
Ativos Não Circulantes	1.128.592	1.162.520	862.838	931.002
Contas a receber de clientes	189.308	217.848	252.145	235.370
Estoque de imóveis a comercializar	297.415	355.314	356.382	445.641
Outros ativos	87.631	42.336	66.539	23.609
Investimentos	548.674	535.832	176.306	208.237
Imobilizado	4.003	9.472	9.906	16.427
Intangível	1.560	1.718	1.560	1.718
Total dos Ativos	2.087.216	2.323.114	2.074.369	2.311.996
PASSIVO				
Passivos Circulantes	1.083.966	1.426.485	977.307	1.299.546
Empréstimos e financiamentos	343.402	695.585	366.409	765.581
Contas a pagar a fornecedores e outras	88.322	119.694	107.216	138.705
Dividendos a pagar	230.228	263.431	23.858	11.703
Provisões	156.157	14.139	160.727	22.884
Adiantamentos de clientes	124.455	220.647	178.141	246.572
Outros passivos financeiros	141.132	112.989	140.956	114.101
Passivos Não Circulantes	690.249	938.335	767.999	1.040.471
Empréstimos e financiamentos	330.547	413.631	362.925	455.254
Empréstimos com partes relacionadas	222.333	169.294	207.054	169.296
Contas a pagar a fornecedores e outras	-	18.821	613	21.371
Provisões	61.229	185.044	59.983	184.660
Adiantamentos de clientes	46.376	47.514	104.232	103.529
Outros passivos financeiros	29.765	104.031	33.192	106.361
Patrimônio líquido	313.771	(41.705)	329.064	(28.021)
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	2.087.217	2.323.114	2.074.370	2.311.996

Demonstrações dos Resultados (Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Receita operacional líquida	389.441	772.629	454.516	873.311
Custos operacionais	(350.339)	(682.650)	(417.164)	(776.021)
Lucro bruto	39.102	89.979	37.352	97.290
(Despesas) receitas operacionais				
Despesas de vendas	(29.682)	(45.646)	(33.526)	(52.025)
Despesas gerais e administrativas	(55.126)	(35.554)	(62.785)	(53.297)
Outras receitas (despesas), líquidas	(40.191)	(24.907)	(42.229)	(19.228)
Resultado de equivalência patrimonial	(664)	10.163	16.916	22.840
Resultado financeiro, líquido	(79.923)	(93.622)	(78.688)	(93.632)
Resultado antes do IR e CS	(166.484)	(99.587)	(162.960)	(98.052)
IR e contribuição social	53.312	(13.444)	49.875	(15.360)
Prejuízo do Exercício	(113.172)	(113.031)	(113.085)	(113.412)
Acionistas controladores da Companhia	(113.172)	(113.031)	(113.167)	(113.031)
Acionistas não controladores da Companhia	-	-	82	(381)

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Contexto Operacional: A companhia tem por objeto a participação no capital social de outras sociedades que, direta ou indiretamente, desenvolvam projetos imobiliários, podendo, para tanto, realizar todos e quaisquer atos necessários para o cumprimento de seu objeto social. **Apresentação das Demonstrações Financeiras:** As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com a legislação societária brasileira e os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC") e aprovados pela Comissão de Valores Imobiliários ("CVM"). **Caixa e Equivalentes de Caixa:** São avaliados ao valor justo na mensuração inicial e compreendem depósitos bancários a vista. **Contas a Receber:** São avaliadas e registradas pelo valor presente na data de transação sendo deduzida a provisão para créditos de liquidação duvidosa, que é constituída com base na análise individual dos recebíveis. **Estoque:** são registrados nesta rubrica os custos de aquisição de terreno, de construção e outros custos relacionados aos projetos em construção e concluídos cujas unidades ainda não foram vendidas. O custo de terrenos mantidos para desenvolvimento inclui o preço de compra, bem como os custos incorridos para a aquisição e do desenvolvimento do terreno, que não excede o valor de mercado. **Imobilizado:** Terrenos, edificações, móveis e utensílios, instalações, veículos, estandes de vendas (apartamento modelo) e equipamentos são demonstrados ao valor de custo, deduzidos de depreciação e perda por redução ao valor recuperável acumuladas, quando aplicável. Os terrenos não sofrem depreciação. Os gastos com a construção dos estandes de vendas e do apartamento modelo são capitalizados apenas quando a expectativa de vida útil-econômica for superior a um ano e depreciados de acordo com o prazo de vida útil-econômica de 24 a 60 meses. **Provisões:** São reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável. O requerido reconhecido como provisão é a melhor estimativa dos recursos financeiros necessários para liquidar a obrigação ao final de cada exercício, considerando-se os riscos e as incertezas relativas à obrigação. **Capital Social:** o capital social subscrito e integralizado está representado por 549.048.465 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal. **Consolidação:** Nas demonstrações financeiras individuais da

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido (Em milhares de reais)

	Capital Social	Adiantamento para futuro aumento de capital		Prejuízos Acumulados	Patrimônio líquido de acionistas controladores	Participação de acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
		2015	2014				
Saldo em 31/12/2013	249.000	-	-	(369.448)	6.132	-	6.132
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	(61.386)	-	(61.386)	-	(61.386)
Aumento de capital social	126.580	-	-	-	126.580	-	126.580
Transações de capital envolvendo acionistas não controladores	-	-	-	-	-	14.065	14.065
Prejuízo do Exercício	-	-	(113.031)	-	(113.031)	(381)	(113.412)
Saldo em 31/12/2014	375.580	65.194	(482.479)	-	(41.705)	13.684	(28.021)
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	118.111	-	-	118.111	-	118.111
Aumento de capital social	350.462	-	-	-	350.462	-	350.462
Transações de capital envolvendo acionistas não controladores	-	-	-	-	-	1.597	1.597
Prejuízo do Exercício	-	-	(113.167)	-	(113.167)	82	(113.085)
Saldo em 31/12/2015	726.042	183.305	(595.646)	-	313.701	15.363	329.064

Companhia as demonstrações financeiras das controladas, são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, eliminando-se os lucros não realizados até a data do balanço. Os demais investimentos estão avaliados ao custo de aquisição, deduzidos de provisão para ajustá-los ao valor de realização, quando aplicável. As práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme em todas as controladas incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas e o exercício social dessas empresas coincide com o da Companhia. No que concerne à relação das empresas controladas diretas para o processo de consolidação das demonstrações financeiras, as empresas foram consideradas nos exercícios findos em 31/12/2015 e 2014:

Sociedades	Atividade	% Participação	
		2015	2014
Company Real Park			
Loteamentos S.A.	Construção de edifícios	100,00%	100,00%
Brooklin Company Ltda.	Incorporação de empreendimentos imobiliários	99,99%	99,99%
Bella Colonia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Outras sociedades de participação, exceto holdings	99,99%	99,99%
Catch Empreendimentos e Participações S.A.	Incorporação de empreendimentos imobiliários	100,00%	100,00%
Espaço e Vida Jundiaí Empreendimentos Imobiliários S.A.	Gestão e administração da propriedade imobiliária	99,99%	99,99%
Baunina Empreendimentos e Participações Ltda.	Compra e venda de imóveis próprios	99,99%	99,99%
Brookfield SPE SP-2 S.A.	Incorporação de empreendimentos imobiliários	99,99%	99,99%
Brookfield SPE SP-4 S.A.	Incorporação de empreendimentos imobiliários	99,99%	99,99%
Brookfield SPE SP-5 S.A.	Incorporação de empreendimentos imobiliários	100,00%	100,00%
Brookfield SPE SP-6 S.A.	Incorporação de empreendimentos imobiliários	99,99%	99,99%
Costa Esmeralda Desenvolvimento S.A.	Holdings de instituições não-financeiras	99,99%	99,99%
Brookfield SPE SP-8 S.A.	Incorporação de empreendimentos imobiliários	99,99%	99,99%
Brookfield Green Valley 3 SPE S.A.	Incorporação de empreendimentos imobiliários	99,99%	99,99%
Brookfield Sab Domingos de Moraes Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de empreendimentos imobiliários	99,00%	70,00%
Brookfield Urbanismo Empreendimentos Ltda.	Incorporação de empreendimentos imobiliários	-	99,99%
Brookfield QOPPS Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Incorporação de empreendimentos imobiliários	-	99,99%
Brookfield SPE SP-15 Ltda.	Incorporação de empreendimentos imobiliários	99,99%	99,99%
Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários 2 S.A.	Incorporação de empreendimentos imobiliários	99,99%	99,99%
Rescaldini Participações Ltda.	Incorporação de empreendimentos imobiliários	99,99%	99,99%
Brookfield SPE SP-20 Ltda.	Incorporação de empreendimentos imobiliários	99,99%	99,99%
Brookfield SPE SP-21 Ltda.	Incorporação de empreendimentos imobiliários	99,99%	99,99%
Brookfield SPE SP-24 Ltda.	Incorporação de empreendimentos imobiliários	99,99%	99,99%
Brookfield SPE SP-25 Ltda.	Compra e venda de imóveis próprios	99,99%	74,00%
Brookfield SPE SP-26 Ltda.	Incorporação de empreendimentos imobiliários	-	99,99%
Brookfield SPE SP-27 Ltda.	Incorporação de empreendimentos imobiliários	99,99%	99,99%
Brookfield SPE SP-28 Ltda.	Incorporação de empreendimentos imobiliários	99,99%	99,99%

Demonstrações dos Fluxos de Caixa (Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Fluxo de caixa das atividades operacionais	113.172	(113.031)	(113.085)	(113.412)
Prejuízo do exercício	(113.172)	(113.031)	(113.085)	(113.412)
Ajustes/reconciliação do prejuízo do exercício com o caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações	5.616	2.531	7.411	4.087
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	1.766	(355)	1.759	1.725
Juros e variações monetárias	81.538	78.200	84.945	82.173
Provisões	47.971	138.879	48.144	130.150
Equivalência patrimonial	664	(10.163)	(16.916)	(22.840)
IR e contribuição social	(53.312)	13.444	(49.875)	15.360
Lucro (prejuízo) do exercício ajustado (Aumento/redução nos ativos operacionais)	(28.929)	109.505	(37.616)	97.243
Contas a receber de clientes	281.147	188.289	346.845	229.174
Estoque de imóveis a comercializar	(153.758)	(70.654)	(249.466)	(134.606)
Outros ativos	109.919	456.966	125.819	644.561
Aumento/(redução) nos passivos operacionais				
Contas a pagar	(50.193)	(154.511)	(52.247)	(103.073)
Outros passivos	(119.909)	32.703	(99.146)	9.802
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	67.206	452.793	71.805	645.588
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	11	618	(732)	286
Aquisição de investimentos	(13.506)	220.406	48.847	19.226
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de investimentos	(13.495)	221.024	48.115	19.512
Empréstimos de terceiros e partes relacionadas	(456.073)	(850.779)	(528.949)	(845.695)
Aumento de capital e adiantamento para aumento de capital	468.148	65.194	470.170	65.194
Dividendos pagos	(33.203)	(17.138)	12.155	(2.209)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	(21.128)	(802.723)	(46.624)	(782.710)
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa	(3.654)	19.401	(35.680)	20.097
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	13.714	33.115	16.684	36.781
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	17.368	13.714	52.364	16.684

Sociedades	Atividade	% Participação	
		2015	2014
Brookfield SPE SP-29 Ltda.	Incorporação de empreendimentos imobiliários	99,99%	99,99%
Brookfield SPE SP-23 S.A.	Incorporação de empreendimentos imobiliários	99,99%	99,99%
Brookfield SPE SP-24 Ltda.	Incorporação de empreendimentos imobiliários	99,99%	99,99%
Brookfield SPE SP-30 Ltda.	Incorporação de empreendimentos imobiliários	99,99%	99,99%
Brookfield SPE SP-31 Ltda.	Incorporação de empreendimentos imobiliários	99,99%	99,99%
Brookfield SPE SP-32 Ltda.	Incorporação de empreendimentos imobiliários	99,99%	99,99%

Investimentos: Os investimentos da Companhia em suas controladas são avaliados com base no método da equivalência patrimonial, pelo meio do qual o investimento na controlada é contabilizado no balanço patrimonial da controladora ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária na controlada. A participação societária na controlada é apresentada na demonstração do resultado da controladora como resultado de equivalência patrimonial, representando o lucro líquido (prejuízo) atribuído aos acionistas da controlada.

Marcelo Suman Mascaretti - Diretor - CPF: 270.471.008-22
Felipe Cossio Rodriguez - Contador - CRC RJ 097.455/0