

BR Properties S.A.

(Companhia Aberta)

CNPJ nº 06.977.751/0001-49 - NIRE 35.300.316.592

www.brpr.com.br



RELATÓRIO 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2015. 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, galpões industriais e de logística, e imóveis voltados ao varejo 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 ano com 40 imóveis comerciais no portfólio, totalizando uma área bruta locável (ABL) de 594 mil m², que representam valor de mercado de aproximadamente R\$ 7,028.639. A companhia possui 1 projeto em desenvolvimento e 4 terrenos, que correspondem hoje a 55 mil m² de ABL. Das 40 propriedades mantidas em carteira pela Companhia ao término de 2015:

- 33 ou 442 mil m² são de edifícios de escritório;
- 2 ou 86 mil m² são de galpões industriais e de logística;
- 1 ou 2 mil m² de projeto em desenvolvimento;
- 4 ou 53 mil m² são de terrenos.

PRINCIPAIS FATOS OPERACIONAIS OCORRIDOS EM 2015

A despeito da visível desaceleração da atividade econômica no Brasil durante o ano de 2015 e o aumento nas taxas de juros, a BR Properties manteve sólidos resultados operacionais, com taxa de vacância do portfólio em nível inferior à vacância média dos principais mercados corporativos do país, além de uma taxa de inadimplência baixa, demonstrando a resiliência de seu portfólio premium. Durante o ano, a BR Properties comercializou 14 mil m² quadrados de área bruta locável, apesar do fraco desempenho da economia brasileira ao longo do exercício de 2015. O portfólio da Companhia fechou o ano com taxas de vacância financeira e física consolidadas de 10,4% e 14,3%, respectivamente; e a taxa de inadimplência do portfólio foi de 2,2%.

Em termos de resultados, a receita bruta consolidada totalizou R\$ 774.761 em 2015, uma redução de 14% em relação ao 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 em 2015 foi dividida entre as receitas de locação e receitas de administração predial na seguinte proporção:

- Receitas de Locação: as receitas de locação totalizaram R\$ 755.777, uma redução de 15% em relação a 2014, e representando 97,5% da receita bruta consolidada;
- Receitas de Administração Predial: as receitas de administração predial totalizaram R\$ 19.984, um aumento de 26% em relação a 2014, e representando 2,5% da receita bruta consolidada.

A receita líquida do exercício totalizou R\$ 714.880, o que corresponde a uma redução de 15% em relação ao ano passado. O EBITDA ajustado, excluídas despesas não caixa como reavaliação do valor das propriedades, provisão de bônus e plano de opções, alcançou R\$ 614.281, redução de 18% em comparação com 2014, com uma margem EBITDA ajustada de 86%, uma das mais altas do setor.

O EBITDA utilizando a metodologia determinada pela Instrução nº 527/12 da CVM totalizou -R\$ 68.123 no ano, atingindo uma margem EBITDA de -10%, conforme demonstrado a seguir:

	2015	2014
Prejuízo Líquido do Exercício	(769.772)	(769.772)
Participações dos não controladores	134	134
Depreciação	552	552
Impostos Diferidos	(202.541)	(202.541)
Provisão para IR e CSLL	64.130	64.130
Resultado Financeiro Líquido	(839.375)	(839.375)
EBITDA	(68.123)	(68.123)
Margem EBITDA	-10%	-10%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	109.688	109.688
Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedades para Investimento	551.487	551.487
Provisão de Bônus	4.596	4.596
Provisão de Stock Option	4.048	4.048
Provisão para Contingência não Recorrente	12.585	12.585
EBITDA Ajustado	614.281	614.281
Margem EBITDA Ajustado	86%	86%

O FFO ajustado, medida não contábil utilizada no setor de real estate para mensurar a geração de caixa líquida da Companhia, totalizou R\$ 91.442 no período, com margem de 13%.

Em decorrência de efeitos não caixa como a desvalorização cambial sobre o bônus perpétuo denominado em dólares, e a reavaliação do valor das propriedades ao longo do ano, a BR Properties registrou um prejuízo líquido de R\$ 769.638 no ano.

VENDAS DE ATIVOS

Brookfield

A Companhia e/ou Subsidiárias, no dia 10 de Agosto de 2015, celebraram com a Brookfield 4 (quatro) Compromissos de Compra e Venda de Imóveis, e 1 (um) Contrato de Compra e Venda de Ações ("Contratos"), visando à alienação de ativos imobiliários localizados nas Cidades do Rio de Janeiro e São Paulo e participação societária, pelo valor de aproximadamente R\$2.079.000 (dois bilhões e setenta e nove milhões de reais), do qual deveriam ser deduzidas dívidas de aproximadamente R\$800.000 (oitocentos milhões de reais), as quais seriam assumidas pelo comprador, além de outros ajustes previstos nos Contratos.

Em 1º de dezembro de 2015, a BR Properties S.A. concluiu a alienação às sociedades e fundos de investimento que integram o grupo econômico da Brookfield, dos seguintes ativos imobiliários detidos diretamente e indiretamente, através de veículos de investimento, nos quais possui participação: (i) parte ideal de 94,80607% da fração ideal de terreno que corresponde ao Bloco D do "Condomínio WTorre JK", localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e Bloco E do "Condomínio WTorre JK", localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; (ii) salas nºs 101, 301, 401, 501 e 601 do "Edifício Sylvio Fraga", localizadas na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro; (iii) salas nº 101 a 2.601, do "Edifício Condomínio Mayrink Veiga", situado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro; e (iv) a totalidade das ações da companhia BRPR 47 Empreendimentos e Participações S.A., proprietária do "Edifício Centro Empresarial Senado", localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. O valor total bruto da referida alienação foi de R\$1.949.000 (um bilhão novecentos e quarenta e nove milhões de reais).

No dia 22 de janeiro de 2016, a BR Properties S.A. concluiu, nos termos de contrato celebrado em 10 de agosto de 2015 ("Contrato"), a alienação dos conjuntos nºs 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, ao fundo de investimento imobiliário que integra o grupo econômico da Brookfield, concluindo, assim, a transação prevista no Contrato. O valor total bruto da referida alienação foi de R\$130.000 (cento e trinta milhões de reais).

Blackstone

Em 03 de Agosto de 2015, a Companhia celebrou com BRE Ponte Participações S.A., um Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda de Ações e Quotas e Outras Avenças ("Contrato"), bem como Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças ("CCV"), visando à alienação de 10 ativos imobiliários de sua propriedade ou de subsidiárias, no valor de R\$1.065.326 (um bilhão, sessenta e cinco milhões, trezentos e vinte e seis mil).

Em 25 de novembro de 2015, a Companhia concluiu a venda à BRE Ponte Participações S.A., de 5 (cinco) ativos imobiliários de sua propriedade ou de subsidiárias, compreendendo 2 (dois) galpões industriais denominados "BBP Fernando Pessoa", localizado na Cidade de Atibaia, Estado de São Paulo, e "Gaia Ar-Galpão Tucano", localizado na Cidade de Jarinu, Estado de São Paulo; 1(um) imóvel de varejo denominado "Varejo Marginal Tietê", localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; 1(um) escritório comercial denominado "WTNU III", localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; e 1 galpão industrial denominado "Galpão Vinhedo", localizado na Cidade de Vinhedo, Estado de São Paulo. O valor bruto total da referida alienação foi de R\$694.326 (seiscentos e noventa e quatro milhões, trezentos e vinte e seis mil e quinhentos reais).

Adicionalmente, em 10 de dezembro de 2015, a BR Properties S.A. concluiu a venda à BRE Ponte Participações S.A., do edifício comercial denominado "Condomínio São José dos Campos", localizado na Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo, por meio da venda da totalidade das quotas detidas pela Companhia na BRPR XIV Empreendimentos e Participações Ltda. O valor bruto total dessa alienação foi de R\$155.356 (cento e cinquenta e cinco milhões, trezentos e cinquenta e seis mil reais).

Em 06 de janeiro de 2016, a Companhia concluiu nos termos do contrato celebrado em 03 de agosto de 2015, a venda à BRE Ponte Participações S.A., de um galpão denominado "Galpão Palmeiras", 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).

A conclusão da venda do último imóvel constante do Contrato, por meio da venda de participação societária em subsidiária da Companhia, no valor bruto estimado de R\$93.677 (noventa e três milhões, seiscentos e setenta e sete mil reais) está sujeita à implementação de determinadas condições e será realizada oportunamente, tão logo sejam verificadas tais condições pelas partes.

BALANÇOS PATRIMONIAIS

DE 31 DE DEZEMBRO DE 2015 E 2014 (Em milhares de Reais)

Ativo	Controladora		Consolidado		Passivo	Controladora		Consolidado	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014		31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Circulante					Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	656.899	447.368	1.230.305	595.322	Empréstimos e financiamentos (Nota 11)	586.464	138.300	680.180	268.856
Instrumentos financeiros (Nota 22)	1.670	15.890	1.670	15.890	Contas a pagar	1.056	6.572	3.817	16.613
Contas a receber de clientes (Nota 5)	33.683	19.296	109.360	158.566	Obrigações por aquisição de imóveis	1.539	7.926	8.773	14.775
Impostos a recuperar (Nota 6)	65.921	44.553	117.049	127.011	Obrigações Fiscais (Nota 13)	13.952	676	19.453	8.620
Contas a receber de partes relacionadas (Nota 21)	—	—	647	—	Provisão para imposto de renda e contribuição social (Nota 12)	97	43.177	5.913	46.199
Despesas antecipadas	4.180	4.578	9.672	13.675	Provisão para gratificação a empregados e administradores	11	14.485	15.000	15.000
Dividendos e JCP a receber (Nota 21)	10.441	11.505	—	—	Salários e encargos sociais a pagar	6.182	1.456	7.499	2.362
Outros ativos circulantes (Nota 7)	109.688	21.871	71.193	30.069	Contas a pagar para partes relacionadas (Nota 21)	—	1	—	—
Total do ativo circulante	833.602	565.062	1.539.896	940.533	Dividendos a pagar	2.723	66.102	3.780	66.729
Não circulante					Outros passivos circulantes (Nota 14)	6.374	7.579	41.863	73.378
Outros ativos não circulantes	13.401	—	17.287	4.648	Total do passivo circulante	618.398	286.274	770.889	512.532
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 12)	12.713	—	12.713	—	Não circulante				
Investimentos (Nota 8)	3.863.235	5.356.415	—	—	Empréstimos e financiamentos (Nota 11)	2.261.909	2.425.933	2.936.486	3.906.340
Imobilizado	8.334	8.332	8.786	8.765	Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 12)	—	137.213	728.371	1.394.498
Propriedades para investimentos (Nota 9)	2.257.127	2.389.115	7.028.639	10.473.317	Contingências (Nota 15)	22.861	19.230	23.102	18.795
Goodwill (Nota 10)	554.842	554.842	554.842	554.842	Outros passivos não circulantes	—	—	363	81.794
Total do ativo não circulante	6.709.652	8.308.704	7.622.827	11.041.572	Total do passivo não circulante	2.284.770	2.582.376	3.688.322	5.401.427
					Capital social	2.361.522	2.361.522	2.361.522	2.361.522
					Gastos com emissão de ações	(47.288)	(47.288)	(47.288)	(47.288)
					Reservas de capital	2.722.848	2.718.800	2.722.848	2.718.800
					Reservas de lucros	—	972.082	—	972.082
					Prejuízos Acumulados	(396.996)	—	(396.996)	—
					Total do patrimônio líquido antes da participação dos não controladores	4.640.086	6.005.116	4.640.086	6.005.116
					Participação de não controladores	—	—	62.866	63.030
					Total do patrimônio líquido	4.640.086	6.005.116	4.702.952	6.068.146
					Total do passivo	7.543.254	8.873.766	9.162.163	11.982.105
Total do ativo	7.543.254	8.873.766	9.162.163	11.982.105					

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015 E 2014 (Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Receita operacional líquida (Nota 17)	142.939	145.093	714.880	836.788
Lucro bruto	142.939	145.093	714.880	836.788
Receitas (despesas) operacionais				
Despesas gerais e administrativas (Nota 18)	(56.831)	(44.697)	(100.305)	(83.371)
Honorários da administração	(18.162)	(14.240)	(18.162)	(14.240)
Plano de opção de compras de ações	(4.048)	(924)	(4.048)	(924)
Equivalência patrimonial (Nota 8)	(192.863)	256.342	—	—
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas (Nota 19)	(94.271)	178.619	(109.686)	172.738
Resultado com valor justo das propriedades para investimento (Nota 9)	(34.454)	53.045	(551.487)	(54.137)
Resultado antes das receitas e despesas financeiras	(257.690)	573.238	(68.808)	856.854
Receitas financeiras (Nota 20)	76.660	146.753	99.253	173.877
Despesa financeira (Nota 20)	(737.263)	(507.498)	(938.628)	(752.254)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	(918.293)	212.493	(908.183)	278.477
Imposto de renda e contribuição social (Nota 12)	148.655	51.915	138.411	(11.136)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	(769.638)	264.408	(769.772)	267.341
Resultado atribuído aos acionistas:				
Controladores	(769.638)	264.408	(769.638)	264.408
Não controladores	—	—	(134)	2.933
Resultado líquido básico por lote de mil ações - R\$	(2,58)	0,89	(2,58)	0,89
Resultado líquido diluído por lote de mil ações - R\$	(2,58)	0,90	(2,58)	0,90

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015 E 2014 (Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Receitas	121.867	388.746	221.720	1.020.204
Receitas de aluguel e prestação de serviços	156.333	159.494	774.762	902.236
Outras receitas	(34.466)	229.252	(553.041)	117.968
Outras receitas	—	178.619	—	172.738
Reversão/(Constituição) de provisão para devedores duvidosos	(12)	(2.412)	(1.554)	(633)
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	(34.454)	53.045	(551.487)	(54.137)
Insumos adquiridos de terceiros	(120.694)	(22.747)	(171.685)	(56.602)
Outros	(120.694)	(22.747)	(171.685)	(56.602)
Insumos adquiridos de terceiros	(26.423)	(22.747)	(61.999)	(56.602)
Outros	(94.271)	—	(109.686)	—
Valor adicionado bruto	1.174	365.999	50.036	963.602
Retenções	(325)	(320)	(552)	(320)
Retenções (Depreciação e amortização)	(325)	(320)	(552)	(320)
Valor adicionado líquido produzido	849	365.679	49.484	963.282
Valor adicionado recebido em transferência	(116.203)	403.095	99.253	173.877
Resultado de equivalência patrimonial	(192.863)	256.342	—	—
Receitas financeiras	76.660	146.753	99.253	173.877
Valor adicionado para distribuição	(115.354)	768.774	148.736	1.137.159
Distribuição do valor adicionado:	(115.354)	768.774	148.736	1.137.159
Pessoal	28.296	30.330	35.385	35.842
Remuneração direta	26.362	28.848	32.106	33.352
Benefícios	766	759	1.591	1.498
Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS	1.167	723	1.688	992
Impostos Taxas e Contribuições	(111.275)	(33.462)	(55.504)	81.722
Federais	(124.860)	(35.056)	(70.988)	78.823
Municipais	13.585	1.594	15.484	2.899
Remuneração do capital de terceiros	737.263	507.498	938.628	752.254
Juros	348.298	315.260	545.666	551.603
Outros	388.966	192.238	392.962	200.651

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de Reais)

18. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Despesas com pessoal	(14.816)	(18.246)	(23.586)	(24.951)
Despesas de condomínio/vacância	(4.263)	(3.883)	(29.733)	(18.578)
Despesas com advogados e consultores	(14.075)	(6.866)	(23.838)	(8.709)
Despesas gerais e administrativas (a)	(23.677)	(15.702)	(23.148)	(31.133)
	<u>(56.831)</u>	<u>(44.697)</u>	<u>(100.305)</u>	<u>(83.371)</u>

(a) As Despesas Gerais e Administrativas estão representadas basicamente pelas despesas com serviços de informática, assessoria jurídica, comissões sobre a venda e locação dos empreendimentos e tributos municipais, estaduais e federais.

19. OUTRAS RECEITAS E DESPESAS OPERACIONAIS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Outras receitas operacionais	-	170.289	-	170.289
Resultado na Venda de Investimentos	-	170.289	-	170.289
Outras receitas	3.376	8.330	-	2.449
Total de outras receitas operacionais líquidas	3.376	178.619	-	172.738
Outras despesas operacionais	(97.647)	-	(108.022)	-
Resultado na venda de investimentos	-	-	(1.664)	-
Outras despesas	(97.647)	-	(109.686)	-
Total de outras despesas operacionais líquidas	(97.647)	-	(109.686)	-
Total de outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(94.271)	178.619	(109.686)	172.738

20. RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Receitas financeiras	40.074	51.284	61.894	76.354
Aplicações financeiras	30.804	13.980	30.804	13.980
Receita com Swap	5.418	5.415	5.418	5.415
MTM - Juros bônus perpétuos	364	65	1.137	2.119
Outras receitas financeiras	-	76.009	-	76.009
Variação cambial ativa	76.660	146.753	99.253	173.877
Despesas financeiras	(251.407)	(246.654)	(448.776)	(482.997)
Juros financeiros sobre empréstimos	(96.891)	(68.606)	(96.891)	(68.606)
Juros sobre bônus perpétuos	(6.398)	(5.885)	(10.082)	(13.932)
Encargos financeiros sobre empréstimos	(16.484)	(15.045)	(16.484)	(15.045)
MTM - Swap bônus perpétuos	(3.972)	(4.219)	(4.284)	(4.585)
Outros	(362.111)	(167.089)	(362.111)	(167.089)
Variação cambial passiva	(737.263)	(607.499)	(938.628)	(752.254)
	<u>(660.603)</u>	<u>(360.745)</u>	<u>(839.375)</u>	<u>(678.377)</u>
Total Líquido	(660.603)	(360.745)	(839.375)	(678.377)

21. PARTES RELACIONADAS (CONTROLADORA)

	31/12/2015		31/12/2014	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Dividendos a receber de controladas	10.441	-	11.504	-
Fundo de Investimento Ventura Fil	3.108	-	4.141	-
BRPR 61 Empreendimentos e Participações Ltda.	7.333	-	7.363	-
Outros	-	-	1	1
Total	10.441	-	11.505	1

Os principais saldos de ativos e passivos de 31 de dezembro de 2015 e 31 de dezembro de 2014, assim como as transações que influenciaram o resultado do exercício, relativas a operações com partes relacionadas, decorrem de transações da Companhia com suas controladas, coligadas, joint ventures e outras partes relacionadas.

Operações com acionistas

Descrição	31/12/2015		31/12/2014	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Banco BTG Pactual	-	6	3.202	6.025
Saldos bancários	-	395.070	-	5.455
Aplicações financeiras	1	395.076	3.202	11.480
Total	1	395.076	3.202	11.480
Resultado	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Receita sobre aplicação financeira	2.223	612	1.203	-
Total	2.223	612	28.530	29.260

A remuneração do pessoal-chave da Administração está assim demonstrada:

	Controladora	
	31/12/2015	31/12/2014
Remuneração fixa anual	18.050	14.152
Salário ou pró-labore	112	89
Benefícios diretos e indiretos	4.048	923
Plano de opções de compra de ações	22.210	15.164
Total	22.210	15.164

Garantias sobre empréstimos e financiamentos

A Companhia oferece 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.

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.

22. 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 nove meses findo em 31 de Dezembro de 2015 e no exercício de 31 de dezembro de 2014, nenhum de nossos clientes, individualmente, representou mais que 30% de 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 aos impactos que essas alterações têm nas despesas de juros provenientes dos instrumentos de suas dívidas (cuja grande maioria foi contratada com taxas variáveis) e das receitas de juros geradas a partir dos saldos de suas aplicações financeiras. 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 a 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.

Em 13 de novembro de 2015, a BR Properties contratou com o Goldman Sachs do Brasil S.A. - Banco Múltiplo ("GS") um conjunto de operações de swap de moedas (os "Swaps") destinado a protegê-la do risco cambial associado aos juros do bônus perpétuo para os dois próximos pagamentos de juros trimestrais. 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, sobre o montante de USD 285.000.000.

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 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 deveria, buscar proteção para os pagamentos trimestrais de juros sobre o volume adicional colocado, que devem ocorrer durante os primeiros cinco anos de vigência da emissão. 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:

Objeto de Hedge	Valor de referência	Controladora	
		Juros	Saldo contábil (em R\$)
Bonus perpétuos	US\$ mil 285.000	10,17% a 10,29% a.a.	(1.139.895)
Passivo			3.588
			<u>(1.136.307)</u>
Swap	Valor de referência	Controladora	
		Juros	Saldo contábil (em R\$)
Receber	US\$ mil 285.000	10,17% a 10,29% a.a. + variação US\$ sobre juros	271.048
Pagar	R\$ mil 1.082.288	108,9% a 116,4% do CDI	(264.595)
			<u>6.453</u>
			<u>(4.783)</u>
			<u>1.670</u>

Em 31 de dezembro de 2015, os contratos em aberto possuem vencimentos em 07 de janeiro e 07 de abril de 2016.

Análise da sensibilidade dos instrumentos financeiros derivativos

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 dezembro de 2015:

Indexador	Cenário de ganho		Cenário provável		Cenário de perda	
	Queda de 50%	Queda de 25%	Queda de 50%	Aumento de 25%	Aumento de 50%	Aumento de 50%
Selic	7,13%	10,69%	14,25%	17,81%	21,38%	21,38%
CDI	6,62%	9,93%	13,24%	16,55%	19,86%	19,86%
Dólar	R\$ 1,95	R\$ 2,93	R\$ 3,90	R\$ 4,88	R\$ 5,86	R\$ 5,86
IGP-M	5,27%	7,90%	10,54%	13,17%	15,81%	15,81%
INPC	5,64%	8,46%	11,28%	14,10%	16,91%	16,91%
INCC	3,74%	5,61%	7,48%	9,35%	11,22%	11,22%
IPCA	5,34%	8,00%	10,67%	13,34%	16,01%	16,01%
TR	1,15%	1,73%	2,30%	2,88%	3,45%	3,45%
			Efeito de ganho (perda) adicional em cenário adverso			
	Saldo líquido 31/12/15	Resultado esperado com índice provável	Aumento 25%	Aumento 50%	Aumento 50%	Aumento 50%
CDI	998.374	132.176	(33.044)	(66.088)	(66.088)	(66.088)
Dólar	(1.136.307)	-	(227.261)	(378.769)	(378.769)	(378.769)
IGP-M	(438.703)	(46.236)	(11.559)	(23.118)	(23.118)	(23.118)
INPC	(59.104)	(6.665)	(1.666)	(3.332)	(3.332)	(3.332)
INCC	(8.773)	(656)	(164)	(328)	(328)	(328)
IPCA	(93.034)	(9.930)	(2.482)	(4.965)	(4.965)	(4.965)
TR	(1.674.609)	(38.562)	(9.641)	(19.281)	(19.281)	(19.281)
Total	(2.412.156)	30.128	(285.818)	(495.881)	(495.881)	(495.881)

DIRETORIA

Claudio Bruni
Diretor Presidente

André Berenguer
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

CONTADOR

Felipe Carneiro
CRC 1SP296039/O-9

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício de 2015, autorizando sua conclusão financeira nesta data.

Claudio Bruni
Diretor Presidente

André Berenguer
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Martin Andrés Jaco
Diretor sem Designação Específica

Marco Antonio Cordeiro
Diretor sem Designação Específica

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE O PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Em conformidade com o inciso V do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com o conteúdo e opinião expressos no parecer dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício de 2015, emitido nesta data.

Claudio Bruni
Diretor Presidente

André Berenguer
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Martin Andrés Jaco
Diretor sem Designação Específica

Marco Antonio Cordeiro
Diretor sem Designação Específica

BR Properties S.A.

(Companhia Aberta)

CNPJ nº 06.977.751/0001-49 - NIRE 35.300.316.592

www.brpr.com.br

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Acionistas e Administradores da

BR Properties S.A.

São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da BR Properties S.A. ("Companhia"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2015 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board - IASB, assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui,

também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião sobre as demonstrações financeiras

Em nossa opinião as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira individual e consolidada da BR Properties S.A. em 31 de dezembro de 2015, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board - IASB*.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Examinamos, também, as demonstrações, individual e consolidada, do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2015, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, e como informação complementar pelas IFRS que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

São Paulo, 29 de janeiro de 2016



KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6

Ederson Rodrigues de Carvalho
Contador CRC 1SP199028/O-1