

Divulgação de Resultados 1T16

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

ri@brpr.com.br

Tel: (55 11) 3201-1000

Fax: (55 11) 3201-1001

Teleconferência de Resultados

Português

4 de maio de 2016

10h00 horas (Brasília)

Tel: (55 11) 2188-0155

Replay: (55 11) 2188-0400

Inglês

4 de maio de 2016

12h00 horas (Brasília)

Tel: NY: 1 646 843 6054

Tel: (55 11) 2188-0155

Replay: (55 11) 2188-0400

ÍNDICE

Destaques do 1T16.....	3
Tabela de Destaques	4
Indicadores Financeiros	5
Receita Bruta.....	5
Receita Líquida.....	5
Despesas Gerais e Administrativas	6
EBITDA Ajustado e EBITDA	7
Resultado Financeiro	9
Outras Receitas / (Despesas) Operacionais	9
Lucro (Prejuízo) Líquido.....	9
Lucro Líquido Ajustado (FFO)	10
Endividamento e Disponibilidades	11
Tabela de Empréstimos	13
Indicadores Operacionais.....	14
Administração de Propriedades	14
Locações	15
Vacância do Portfólio	17
Inadimplência	18
Portfólio.....	19
Portfólio <i>Build-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 1T16

BR Properties registra no trimestre receita líquida de R\$127,0 milhões e EBITDA ajustado de R\$102,1 milhões

São Paulo, 3 de maio de 2016 – A BR Properties S.A. (Bovespa: BRPR3), uma das maiores companhias de investimento em imóveis comerciais do Brasil, anuncia hoje seus resultados referentes ao 1T16. Atualmente, a BR Properties possui 40 imóveis comerciais que totalizam 584 mil m² de área bruta locável (ABL), dos quais um é projeto em desenvolvimento e 4 são terrenos que correspondem a 55 mil m² de ABL. A Companhia também administra propriedades de seu portfólio através da subsidiária BRPR A.

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

Destaques do 1T16

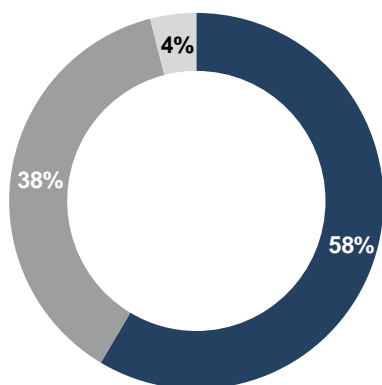
- A BR Properties registrou no 1T16 receita líquida de R\$127,0 milhões. Considerando as mesmas propriedades, a receita líquida no 1T15 foi de R\$120,7 milhões, representando um aumento de 5% no período.
- A Companhia apresentou no 1T16 EBITDA ajustado de R\$102,1 milhões resultando em uma margem de 80%.
- A BR Properties registrou um lucro líquido de R\$ 106,6 milhões no 1T16, representando um aumento de 254% em relação ao 1T15. O resultado foi impactado principalmente por efeitos da variação cambial sobre o bônus perpétuo denominado em dólares, além do ganho na recompra parcial da dívida.
- O Lucro Líquido Ajustado (FFO) no 1T16 foi de R\$10,5 milhões, com margem de 8%.
- A dívida líquida ao final do 1T16 era de R\$1.948,5 milhões. O custo médio da dívida ao final do período era de 14,9% ou 106% do CDI.
- A BR Properties fechou o trimestre com uma posição de caixa de R\$1.112,1 milhões.
- O valor do aluguel médio por m² das mesmas propriedades cresceu 1,7% nos últimos 12 meses.
- O portfólio da BR Properties fechou o trimestre com taxas de vacância financeira e física consolidadas de 11,2% e 16,0%, respectivamente.
- Em janeiro, a Companhia concluiu a venda de três ativos imobiliários para a *Blackstone* e *Brookfield* por um valor bruto de R\$252,0 milhões. As duas transações totalizaram um valor bruto de R\$3.050,6 milhões.
- A BR Properties efetuou em fevereiro de 2016 a recompra a mercado de US\$100,0 milhões de dólares do seu bônus perpétuo, com deságio de cerca de 15%. O total desembolsado pela companhia foi de R\$335,2 milhões.
- A Companhia recomprou no trimestre R\$100,0 milhões referentes à 5ª emissão de debêntures.

TABELA DE DESTAQUES

Destaques Financeiros	1T16	1T15	var %
Receita Líquida	126.962	182.332	-30%
Despesas Gerais e Administrativas	28.176	27.448	3%
Despesas Gerais e Administrativas (Ajustado)*	18.339	19.402	-5%
EBITDA Ajustado	102.057	156.255	-35%
Margem EBITDA Ajustado	80%	86%	-6 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido	106.626	30.160	254%
Lucro Líquido Ajustado (FFO)	10.510	32.023	-67%
Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	8%	18%	-10 p.p.
Destaques Operacionais	1T16	1T15	var %
ABL Portfólio Atual (m²)	528.253	965.224	-45%
- Escritórios (m²)	441.953	588.091	-25%
- Industrial (m²)	86.300	361.793	-76%
- Varejo (m²)	-	15.340	n/a
ABL Imóveis em Desenvolvimento e Terrenos	55.326	212.746	-74%
- Escritórios (m²)	55.326	84.865	-35%
- Industrial (m²)	-	125.000	n/a
- Varejo (m²)	-	2.881	n/a
Vacância Financeira	11,2%	9,0%	2 p.p.
Vacância Física	16,0%	8,0%	8 p.p.

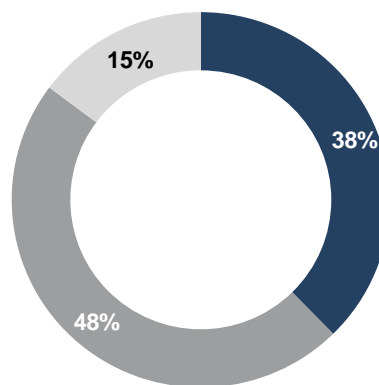
* Exclui Despesas de Vacância, Stock Option e PIS/Cofins sobre Ganhos Não-caixa na Recompra do Bônus Perpétuo

Portfólio - Valor de Mercado



■ Escritório AAA ■ Escritório ■ Industrial

Portfólio – ABL



■ Escritório AAA ■ Escritório ■ Industrial

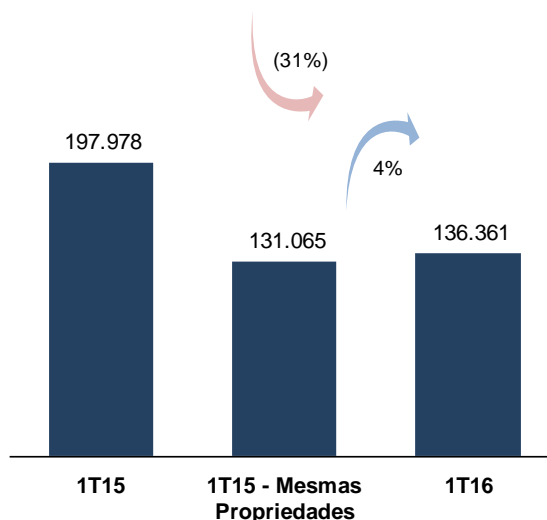
INDICADORES FINANCEIROS

Receita Bruta

A receita bruta ao final do 1T16 totalizou R\$136,4 milhões, correspondendo a um aumento de 4% em relação ao 1T15, se consideramos a receita das mesmas propriedades.

- 91%, ou R\$124,3 milhões, resultaram da receita de locação de escritórios;
- 5%, ou R\$6,9 milhões, resultaram da receita de locação de imóveis industriais;
- 4%, ou R\$5,1 milhões, resultaram da receita de serviços (administração predial);

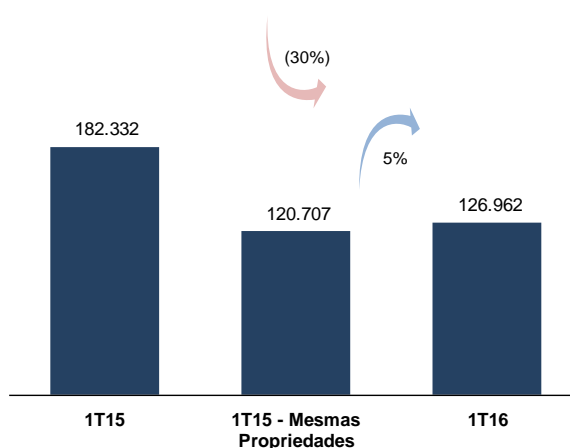
Evolução da Receita Bruta (R\$ mil)



Receita Líquida

A receita líquida no 1T16 foi de R\$127,0 milhões, que corresponde a um aumento de 5% em relação ao 1T15, se consideramos a receita das mesmas propriedades.

Evolução da Receita Líquida (R\$ mil)



INDICADORES FINANCEIROS

Despesas Gerais e Administrativas (ex-vacância, SOP e Impostos na recompra do Bônus Perpétuo)

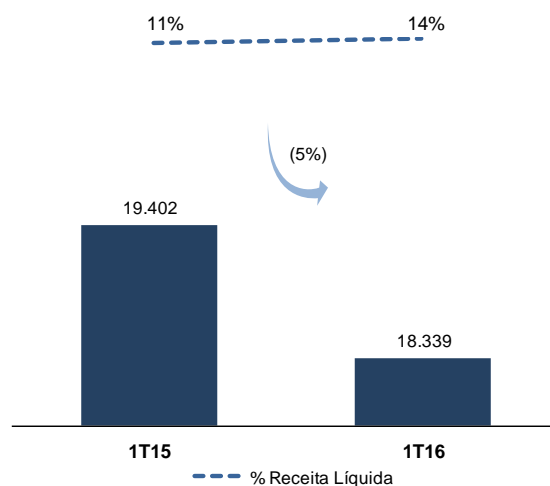
As despesas gerais e administrativas, excluindo despesas com vacância, plano de opções e impostos sobre ganhos não-caixa na recompra do bônus perpétuo, alcançaram o montante de R\$18,3 milhões, enquanto no 1T15 essas despesas totalizavam R\$19,4 milhões, uma redução de 5%.

As despesas gerais e administrativas (ex-vacância, SOP e Impostos) representaram 14% da receita líquida, 3 p.p. acima do valor registrado no mesmo período do ano passado. O aumento percentual do SG&A sobre a receita líquida em relação ao mesmo trimestre do ano anterior ocorreu em função da incidência, a partir de julho de 2015, de PIS e COFINS sobre as receitas financeiras.

Despesas Gerais e Administrativas	1T16	1T15	var %
SG&A	(28.176)	(27.448)	3%
Despesas Operacionais	(13.254)	(6.308)	110%
Despesas com Pessoal	(5.002)	(7.649)	-35%
Honorários da Administração	(2.758)	(5.444)	-49%
Provisão de Stock Option	(363)	(1.444)	-75%
Despesas de Vacância	(6.798)	(6.603)	3%
SG&A (Ex. Vacância, SOP e Impostos na Recompra do Bônus Perpétuo)	(18.339)	(19.402)	-5%
(+) Provisão de Stock Option	363	1.444	-75%
(+) Despesas de Vacância	6.798	6.603	3%
(+) PIS/Cofins sobre Ganhos Não-caixa na Recompra do Bônus Perpétuo*	2.675	-	n/a
Percentual: SG&A / Receita Líquida	-14%	-11%	-3 p.p.

* Despesa alocada na conta "Despesas Operacionais"

Evolução do G&A (R\$ mil)

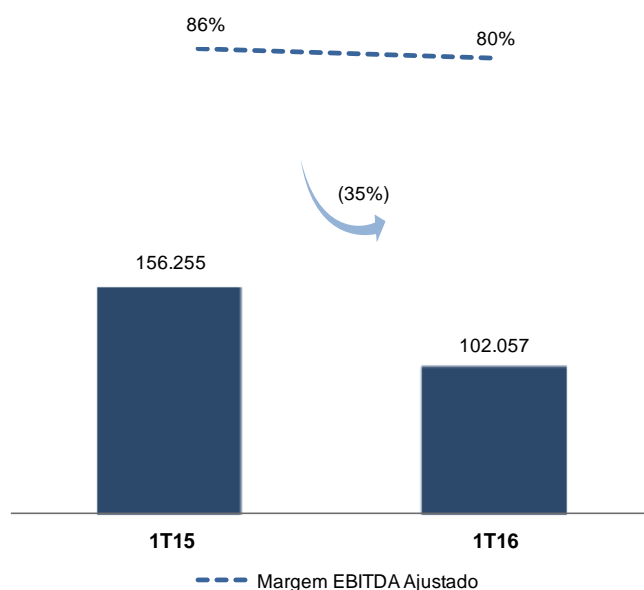


INDICADORES FINANCEIROS

EBITDA Ajustado e EBITDA

O EBITDA ajustado, excluindo despesas não caixa como reavaliação do valor das propriedades, provisão de bônus e plano de opções, alcançou R\$102,1 milhões no 1T16, redução de 35% em comparação com o 1T15. A margem EBITDA ajustada foi de 80%, uma das mais altas do setor. A redução nominal do EBITDA ajustado é explicada, principalmente, pela perda de receita de aluguel resultante das vendas de ativos ocorridas nos últimos 12 meses, enquanto a redução da margem é impactada pela perda da economia de escala.

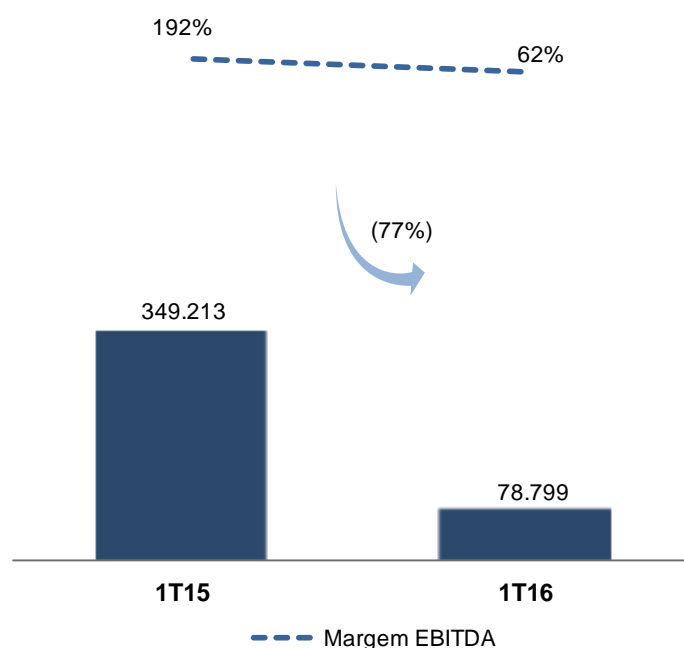
Evolução do EBITDA ajustado e margem (R\$ mil)



INDICADORES FINANCEIROS

Utilizando a metodologia determinada pela Instrução nº 527/12 da CVM, o EBITDA do 1T16 registrou R\$78,8 milhões, com margem EBITDA de 62%.

Evolução do EBITDA (metodologia CVM) e margem (R\$ mil)



Composição do EBITDA e EBITDA Ajustado

Composição do EBITDA	1T16	1T15	var %
Lucro/ Prejuízo do Período Antes de Part. Não Control.	107.648	31.537	241%
(+) Impostos Diferidos	(12.441)	34.194	-136%
(+) Provisão para IR e CSLL	26.270	14.793	78%
(-) Participações dos não controladores	(1.022)	(1.377)	-26%
(+) Depreciação	105	155	-33%
(+) Resultado Financeiro Líquido	(41.760)	269.910	-115%
EBITDA	78.799	349.212	-77%
Margem EBITDA	62%	192%	-130 p.p.

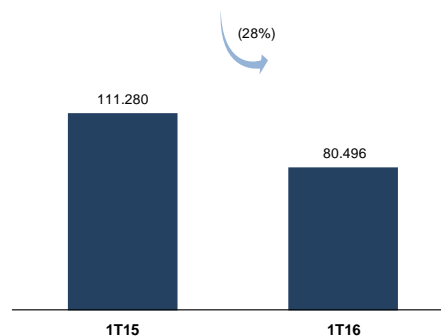
Composição do EBITDA Ajustado	1T16	1T15	var %
EBITDA	78.799	349.212	-77%
(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	23.450	(196.361)	-112%
(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	(5.348)	-	n/a
(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	968	810	19%
(+) Provisão de Stock Option	363	1.444	-75%
(+) Provisão de Bônus	1.149	1.149	0%
(+) PIS/Cofins sobre Ganhos Não-caixa na Recompra do Bônus Perpétuo	2.675	-	n/a
EBITDA Ajustado	102.057	156.255	-35%
Margem EBITDA Ajustado	80%	86%	-6 p.p.

INDICADORES FINANCEIROS

Resultado Financeiro Caixa

Excluindo os efeitos não caixa na contabilização do bônus perpétuo denominado em dólares, do ganho na recompra parcial da dívida e nas variações de instrumentos derivativos, a despesa financeira caixa do 1T16 totaliza R\$80,5 milhões.

Resultado Financeiro Caixa (R\$ mil)



Resultado Financeiro	1T16	1T15	var %
Receitas Financeiras	166.951	25.298	560%
Aplicações Financeiras	38.990	22.912	70%
Variações Não-Caixa de Instrumentos Derivativos	4.783	1.920	149%
Varição Cambial	65.335	-	n/a
Outros	310	466	-33%
Ganhos na Recompra do Bônus Perpétuo	57.532	-	n/a
Despesas Financeiras	(125.190)	(295.208)	-58%
Juros e Encargos Sobre Empréstimos	(119.782)	(131.095)	-9%
Variações Não-Caixa de Instrumentos Derivativos	(3.588)	-	n/a
Varição Cambial	-	(160.550)	n/a
Encargos na Recompra do Bônus Perpétuo	(1.806)	-	n/a
Outros	(14)	(3.564)	-100%
Resultado Financeiro	41.760	(269.910)	-115%
(-) Ganhos Não-caixa na Varição Cambial	(65.335)	-	n/a
(+) Perdas Não-caixa na Varição Cambial	-	160.550	n/a
(-) Ganhos Não-caixa de Instrumentos Derivativos	(4.783)	(1.920)	149%
(+) Perdas Não-caixa de Instrumentos Derivativos	3.588	-	n/a
(-) Ganhos Não-caixa na Recompra do Bônus Perpétuo	(57.532)	-	n/a
(+) Encargos na Recompra do Bônus Perpétuo	1.806	-	n/a
Resultado Financeiro Caixa	(80.496)	(111.280)	-28%

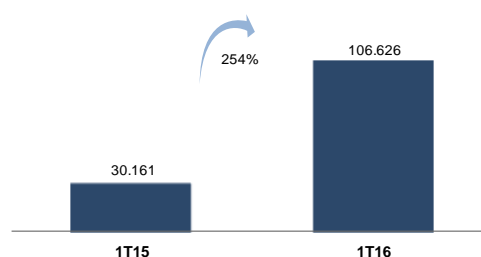
Outras Receitas / (Despesas) Operacionais

A rubrica de “Outras Receitas / Despesas” registrou no trimestre uma despesa de R\$1,0 milhão. Esse resultado foi impactado por uma perda não recorrente de R\$2,1 milhões referente à venda de cotas de SPEs.

Lucro Líquido

Como já descrito no relatório, a Companhia registrou um lucro líquido de R\$106,6 milhões no 1T16, enquanto no 1T15 o resultado foi de R\$30,2 milhões.

Evolução do Lucro Líquido (R\$ mil)

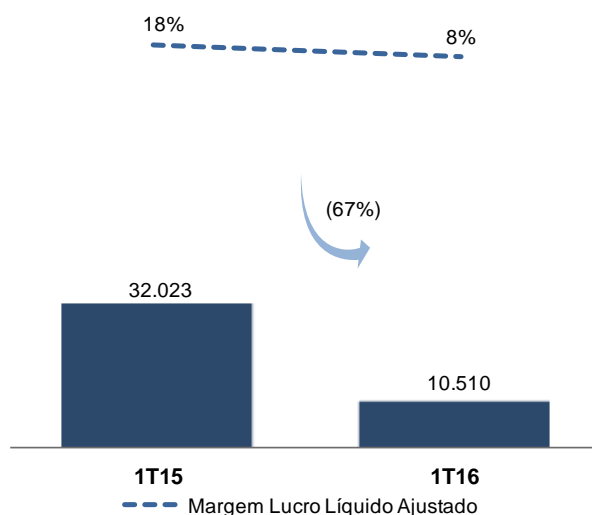


INDICADORES FINANCEIROS

Lucro Líquido Ajustado (FFO)

No 1T16 o Lucro Líquido Ajustado totalizou R\$10,5 milhões, implicando uma redução de 67% em relação ao mesmo período do ano anterior. A redução nominal do FFO é explicada, principalmente, pela perda de receita de aluguel resultante das vendas de ativos ocorridas nos últimos 12 meses, além do maior custo da dívida em decorrência do aumento na taxa de juros no Brasil.

Lucro Líquido Ajustado (R\$ mil)



Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	1T16	1T15	var %
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	106.626	30.160	254%
(+) Impostos Diferidos	(12.441)	34.194	-136%
(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	15.348	-	n/a
(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	23.450	(196.361)	-112%
(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	(5.348)	-	n/a
(+) Variação Cambial Passiva Não-Caixa	-	160.550	n/a
(-) Variação Cambial Ativa Não-Caixa	(65.335)	-	n/a
(+) Variações Não-Caixa de Instrumentos Derivativos	(1.194)	(1.920)	-38%
(+) Impacto Não Recorrente da Tributação dos Dividendos de FII	-	3.956	n/a
(+) Provisão de Stock Option	363	1.444	-75%
(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Venda de Ativos)	2.092	-	n/a
(+) PIS/Cofins sobre Ganhos Não-caixa na Recompra do Bônus Perpétuo	2.675	-	n/a
(-) Ganhos Não-caixa na Recompra do Bônus Perpétuo	(55.726)	-	n/a
Lucro Líquido Ajustado (FFO)	10.510	32.023	-67%
Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	8%	18%	-10 p.p.

INDICADORES FINANCEIROS

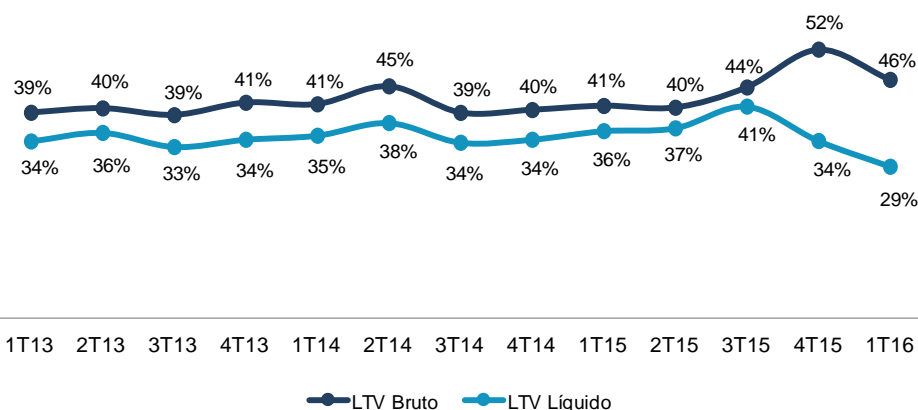
Endividamento e Disponibilidades

Caixa e Equivalentes de Caixa	1T16	4T15	var %
Empréstimos e Financiamentos de Curto Prazo	651.231	688.953	-5%
Empréstimos e Financiamentos	565.895	570.647	-1%
Bônus Perpétuos	67.721	109.533	-38%
Derivativos	8.581	-	n/a
Obrigações por Aquisição de Propriedades para Investimento	9.034	8.773	3%
Empréstimos e Financiamentos de Longo Prazo	2.409.381	2.936.485	-18%
Empréstimos e Financiamentos	1.803.092	1.909.712	-6%
Bônus Perpétuos	606.289	1.026.774	-41%
Dívida Bruta	3.060.612	3.625.439	-16%
Caixa e Equivalentes de Caixa	1.112.106	1.230.305	-10%
Dívida Líquida	1.948.506	2.395.133	-19%
Valor do Portfólio Imobiliário	6.684.127	7.028.639	-5%
Dívida Bruta / Valor Portfólio (Loan to Value)	46%	52%	-6 p.p.
Dívida Líquida / Valor Portfólio (Loan to Value)	29%	34%	-5 p.p.
EBITDA Ajustado / Despesa Financeira Líquida*	1,3x	1,2x	10%
Duration (anos) **	8,6	11,2	-23%
Duration (anos) - Ex Bônus Perpétuo	2,6	2,8	-7%
Dívida Quirografária / Dívida Total	42%	50%	-8 p.p.

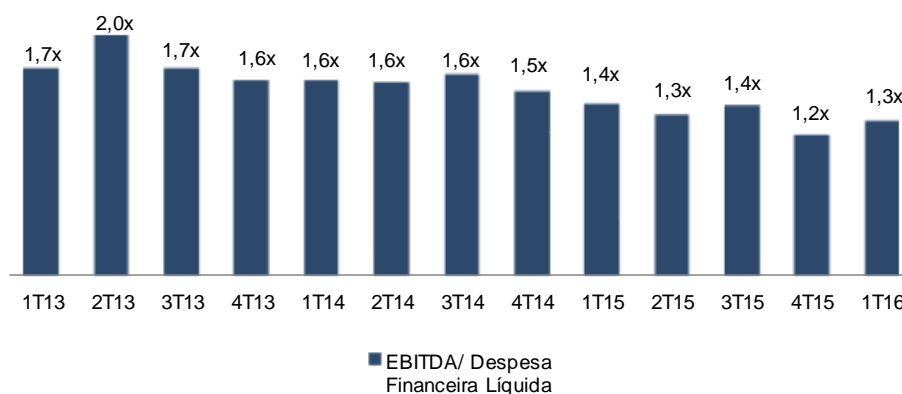
* Considerando Despesa Financeira Líquida (ex. variações não-caixa)

** Considerando Bônus Perpétuo Vencendo em 2049

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

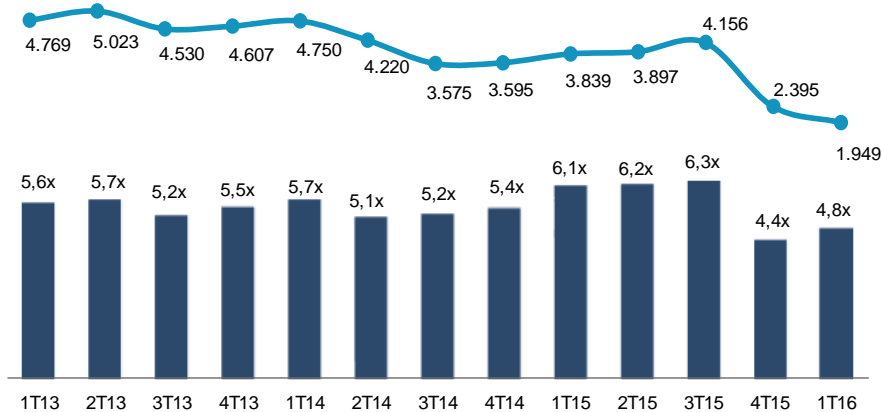


Cobertura de Juros

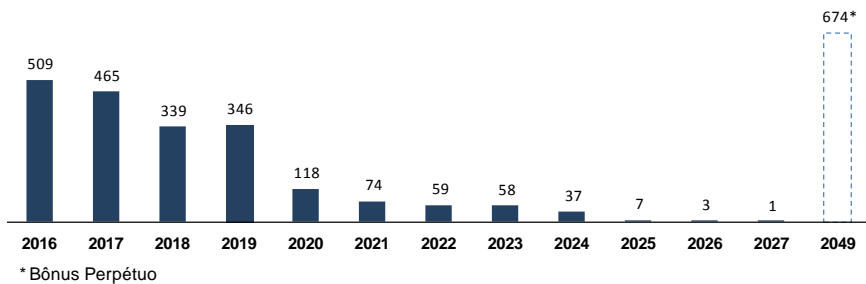


INDICADORES FINANCEIROS

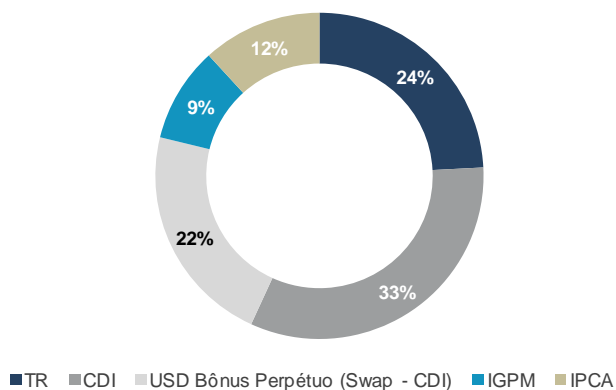
Dívida Líquida / EBITDA Ajustado x Dívida Líquida



Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões)



Índices de Reajuste da Dívida Total



INDICADORES FINANCEIROS

Tabela de Empréstimos

Empréstimos	Modalidade	Instituição	Índice	Cupom	Prazo	Vencimento	Saldo 1T16	Saldo 4T15
Icomap	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	8,84%	120 meses	16/04/17	3.303	3.910
BP Itapevi	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	20.547	20.394
Piraporinha	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	7.902	7.843
Jundiá	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	31.375	31.140
Alphaville	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	13.830	13.727
Panamérica Park	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	25/05/17	31.855	32.412
Plaza Centenário	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	25/05/17	2.207	2.412
Henrique Schaumann	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	27.370	27.165
Bolsa RJ	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	7.208	7.154
Galpão Ind. Araucária	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	6.471	6.423
Glória	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/07/17	14.125	14.669
Joaquim Floriano	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	8.753	8.687
Paulista Park	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	2.055	2.040
Paulista Plaza	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	7.924	7.864
Isabela	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	2.266	2.249
Olympic	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	4.174	4.143
Midas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	2.855	2.833
Network	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	672	667
Number One	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	1.861	1.847
Celebration	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	16.849	16.723
Athenas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	12.953	12.856
Ed. Comercial Indaiatuba	CCI	Brazilian Securities	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	10.529	11.164
Jandira I & II	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	CDI	1,28%	120 meses	17/08/17	14.853	16.068
Ed. Vargas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	7.825	7.767
São Pedro	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	9.644	9.572
São José & Santo Antônio	CCI	Brazilian Mortgages	IGPM	6,00%	120 meses	17/01/18	13.941	17.229
Souza Aranha	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	155 meses	17/06/24	3.321	3.296
Cond. Ind. São José dos Campos	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	18.329	18.192
Cond. Ind. Itapevi	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	08/06/24	9.925	9.856
Galpão Ind. Sorocaba	CCI	CIBRASEC	TR	10,15%	156 meses	04/09/21	5.886	6.049
TNU	CCI	Brazilian Securities	TR	9,40%	144 meses	07/07/22	49.349	50.349
Alexandre Dumas	CCI	CIBRASEC	TR	9,60%	120 meses	05/03/20	8.933	9.321
Ouvidor 107	CCI	CIBRASEC	TR	9,60%	120 meses	12/05/20	11.445	11.936
Ed. Jacarandá	CCI	RB Capital	TR	9,29%	120 meses	16/12/20	72.732	75.413
Manchete	CCI	RB Capital	TR	9,29%	120 meses	16/12/20	125.588	130.216
BR Properties (holding)	Bônus Perpétuo	Mercado de Capitais	CDI	98,50%	Perpétuo	Pré-pagável (Tri)	674.010	1.136.306
BRPR 40	CCI	RB Capital	IPCA	10,82%	125 meses	06/05/25	46.286	43.377
BRPR 45	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	7,60%	146 meses	10/10/17	18.541	17.684
BRPR 55	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	10,30%	183 meses	03/11/20	17.940	17.002
BRPR 56	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	9,50%	183 meses	07/03/21	117.525	140.645
BRPR 62	CCB	HSBC	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	3.250	3.332
BRPR 62	CCB	Bradesco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	7.485	7.490
BR Properties (holding)	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	1.786	1.915
BR Properties (holding)	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	1.786	1.915
BR Properties (holding)	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	105 meses	30/11/16	1.664	1.777
BR Properties (holding)	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	2.216	2.367
BR Properties (holding)	CCB	Bradesco	IGPM	9,25%	121 meses	05/06/17	90.231	86.023
BR Properties (holding)	CCB	Bradesco	IGPM	9,25%	121 meses	05/06/17	8.949	8.587
Ed. Paulista	CDC	Santander	TR	9,37%	144 meses	28/06/24	115.623	117.426
BR Properties (holding)	Debêntures - 1ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,08%	60 meses	15/07/17	379.866	394.285
BR Properties (holding)	Debêntures - 1ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	5,85%	84 meses	15/07/19	316.791	303.751
CD Anhanguera	CDC	Santander	TR	9,55%	144 meses	20/12/24	40.245	40.793
BR Properties (holding)	Debêntures - 4ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,15%	24 meses	05/12/16	232.793	224.839
BR Properties (holding)	Debêntures - 5ª Emissão	Banco do Brasil	CDI	112,00%	60 Meses	11/11/19	376.485	465.551
Vargas II	CCB	Itaú BBA	TR	9,60%	144 meses	13/05/27	30.416	29.573
Total							3.072.742	3.648.221

INDICADORES OPERACIONAIS

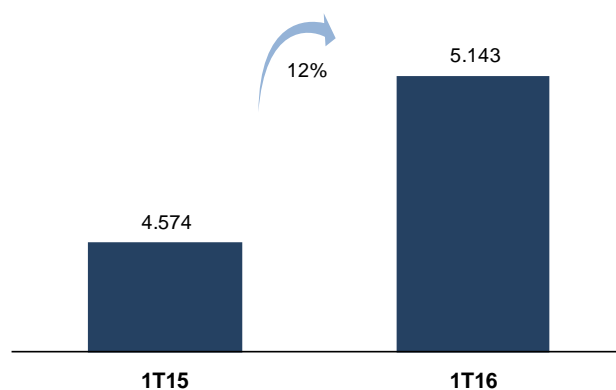
Administração de Propriedades

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

Receitas BRPR A

A BRPR A fechou o trimestre com uma receita de R\$5,1 milhões ou 4% da receita bruta consolidada obtida pela BR Properties.

Evolução da Receita BRPR A (R\$ mil)



Propriedades Administradas

A BRPR A administra atualmente 29 propriedades comerciais, sendo 29 imóveis de escritório.

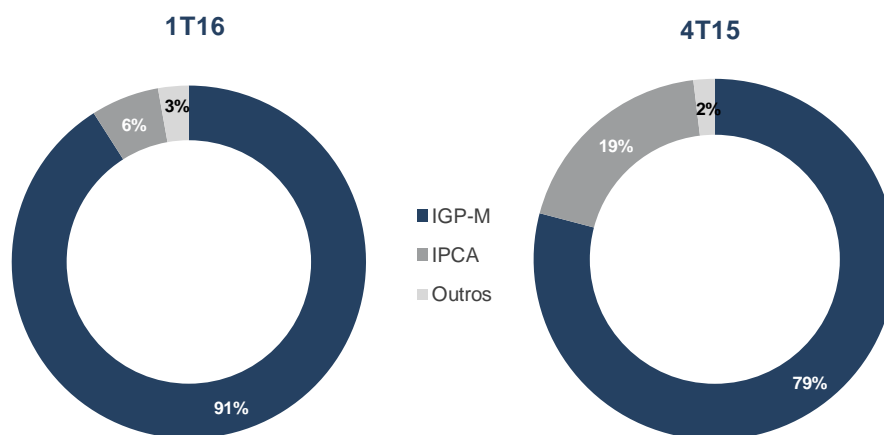
Propriedades Administradas	Nº	ABL	Cidade
Ed. Manchete	1	23.591	Rio de Janeiro
Glória	1	8.436	Rio de Janeiro
Henrique Schaumann	1	14.125	São Paulo
MV9	1	14.572	Rio de Janeiro
Santo Antonio	1	5.017	São Paulo
São José	1	5.080	São Paulo
Icomap	1	9.164	Rio de Janeiro
Vargas	1	14.809	Rio de Janeiro
Panamérica Park	9	45.020	São Paulo
Ouvidor	1	7.802	Rio de Janeiro
TNU	1	27.931	São Paulo
RB 115	1	13.500	Rio de Janeiro
Ed. Comercial Indaiatuba	1	11.335	Indaiatuba
Ed. Jacarandá	1	31.954	Alphaville
Ed. Paulista	1	22.855	São Paulo
Complexo JK - Torres D&E	2	34.583	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
TOTAL	29	412.459	

INDICADORES OPERACIONAIS

Locações

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

Índices de Reajuste de Aluguéis

Aluguel / m² / Mês – Mesmas Propriedades

O valor do aluguel médio / m² / mês das mesmas propriedades no 1T16 cresceu 1,7% ao longo dos últimos 12 meses.

Aluguel / m ² / Mês - Mesmas Propriedades *	1T13	2T13	3T13	4T13	1T14	2T14	3T14	4T14	1T15	2T15	3T15	4T15	1T16
Escritório	8,6%	12,9%	7,9%	7,3%	5,6%	6,1%	4,1%	3,8%	3,2%	3,5%	2,0%	0,1%	1,8%
Industrial	8,8%	8,3%	6,9%	5,3%	3,8%	6,6%	6,7%	4,7%	4,7%	4,1%	4,6%	0,2%	0,2%
Varejo	5,4%	6,5%	6,6%	6,6%	5,9%	6,2%	2,4%	6,0%	7,8%	5,3%	8,6%	n/a	n/a
Total	8,4%	10,9%	7,5%	6,7%	5,1%	6,2%	4,3%	3,9%	3,4%	3,6%	2,4%	0,1%	1,7%
IPCA	6,6%	6,7%	5,9%	5,9%	6,2%	6,5%	6,7%	6,4%	8,1%	8,9%	9,5%	10,7%	9,4%
IGP-M	8,1%	6,3%	4,4%	5,5%	7,3%	6,2%	3,5%	3,7%	3,2%	5,6%	8,4%	10,5%	11,6%
Média Ponderada: IPCA¹ x IGP-M (~ 9% x 91%)	7,7%	6,4%	4,7%	5,6%	7,0%	6,3%	4,3%	4,4%	4,4%	6,4%	8,7%	10,6%	11,4%

* 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 as áreas locadas de cada propriedade

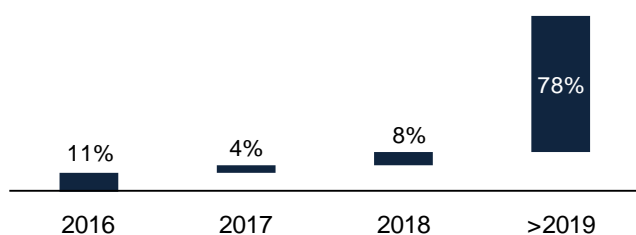
* Em termos nominais

¹ IPCA e Outros

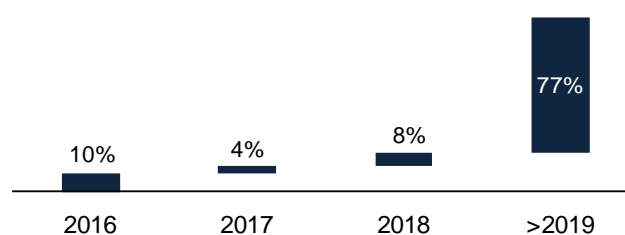
INDICADORES OPERACIONAIS

Cronograma de Vencimento dos Contratos de Locação

Receita (%)

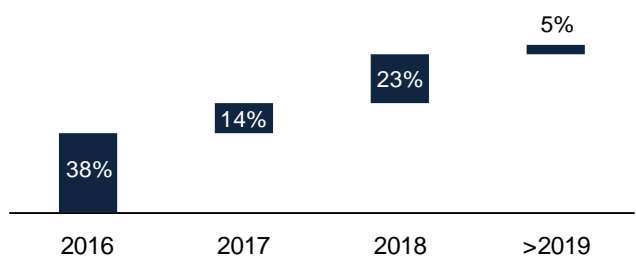


Área Bruta Locável (%)

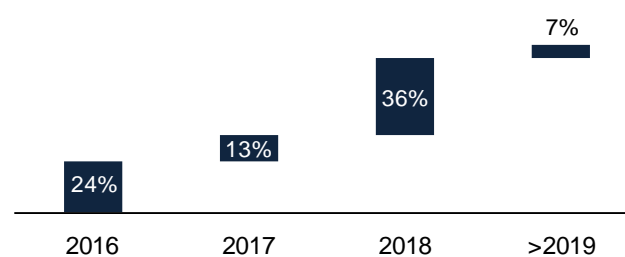


Cronograma de Revisional do 3º Ano dos Contratos de Locação

Receita (%)



Área Bruta Locável (%)



Prazo Médio dos Contratos Existentes

Contratos Existentes	Prazo Médio Atual
Todos Contratos	4,7 anos
Contratos <i>Build-to-Suit</i>	3,0 anos

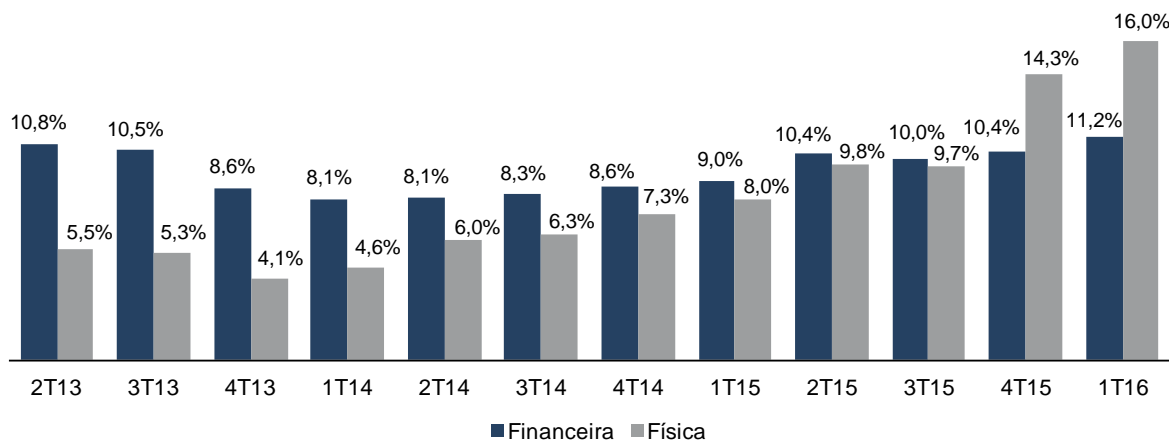
INDICADORES OPERACIONAIS

Vacância do Portfólio

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

O portfólio consolidado da Companhia fechou o trimestre com taxas de vacância financeira e física consolidadas de 11,2% e 16,0%, respectivamente.

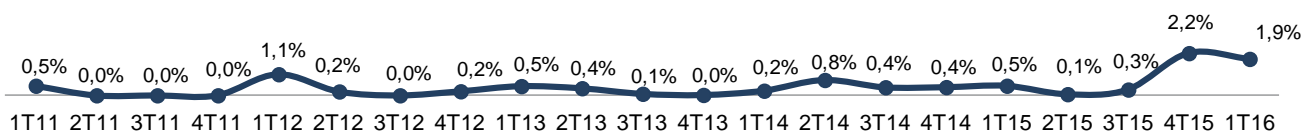
Evolução da Vacância



INDICADORES OPERACIONAIS

Inadimplência do Portfólio

Desde sua fundação em 2006, a BR Properties vem registrando baixos níveis de inadimplência em seu portfólio, dada a excelente qualidade de crédito de sua base de locatários. No 1T16 a inadimplência foi de 1,9%.

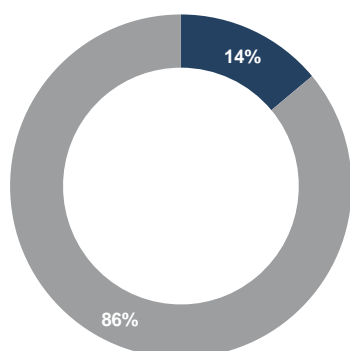


PORTFÓLIO

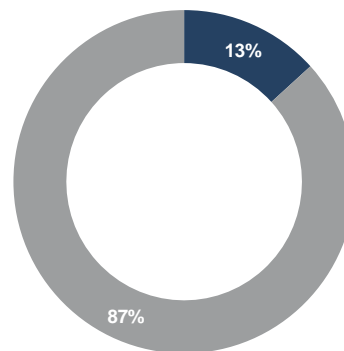
Propriedade	Tipo	Cidade	Estado	Data Aquisição	Nº de Imóveis	ABL Próprio (m²)
Panamérica Park	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	4	18.667
Glória	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	17/07/07	1	8.436
Alphaville	Escritório	Barueri	SP	31/07/07	1	9.292
Bolsa RJ	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	27/08/07	1	3.224
Celebration	Escritório	São Paulo	SP	03/09/07	1	5.590
Icomap	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	12/09/07	1	9.164
São Pedro	Escritório	São Paulo	SP	28/09/07	1	3.575
Vargas	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	28/09/07	1	14.809
Henrique Schaumann	Escritório	São Paulo	SP	14/11/07	1	14.125
Ed. Comercial Indaiatuba	Escritório	Indaiatuba	SP	20/12/07	1	11.335
Santo Antônio	Escritório	São Paulo	SP	17/01/08	1	5.017
São José	Escritório	São Paulo	SP	17/01/08	1	5.080
Souza Aranha	Escritório	São Paulo	SP	31/01/08	1	2.329
Alexandre Dumas	Escritório	São Paulo	SP	03/12/09	1	6.889
Ouvidor 107	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	10/12/09	1	6.284
TNU	Escritório	São Paulo	SP	16/03/10	1	27.931
CBOP - Ed. Jacarandá	Escritório	Barueri	SP	12/04/10	1	31.954
RB 115	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	02/06/10	1	11.516
Ed. Manchete	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	30/06/10	1	23.591
Ed. Ventura - Torre Oeste	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	12/08/10	1	42.986
Águas Claras	Escritório AAA	Nova Lima	MG	29/03/12	1	8.932
Chucri Zaidan	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/03/12	1	21.906
Barra Funda	Escritório	São Paulo	SP	29/03/12	1	11.384
Barra da Tijuca	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	23.210
Brasília	Escritório	Brasília	DF	29/03/12	1	7.751
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
Sub-total Escritório					33	441.953
Galpão SBC	Industrial	São Bernado do Campo	SP	29/03/12	1	47.353
Galpão DF	Industrial	Brasília	DF	29/03/12	1	38.947
Sub-total Industrial					2	86.300
Souza Aranha	Escritório	São Paulo	SP	31/01/08	1	2.019
Sub-total Desenvolvimentos					1	2.019
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	22.000
Ed. Bayview	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	21.989
Sub-total Terrenos					4	53.307
Total					40	583.579

PORTFÓLIO BUILD-TO-SUIT (BTS)

Propriedade	Cidade	Região (CBRE)	ABL Próprio (m ²)
Águas Claras	Nova Lima	n/a	8.932
Chucri Zaidan	São Paulo	Marginal	21.906
Barra Funda	São Paulo	Outros	11.384
Barra da Tijuca	Rio de Janeiro	Barra da Tijuca	23.210
Porto Alegre	Porto Alegre	n/a	4.421
Total			69.853

Composição dos Contratos de Locação
(% Receita)

■ Contratos BTS ■ Contratos Típicos

Composição dos Contratos de Locação
(% ABL)

■ Contratos BTS ■ Contratos Típicos

PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

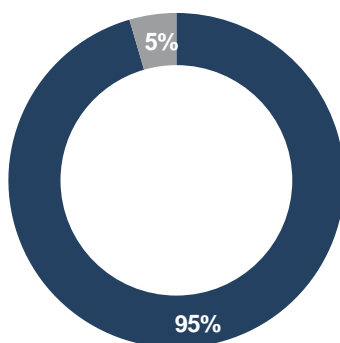
A BR Properties investiu R\$6,0 milhões em seus projetos de desenvolvimento no 1T16 e pretende investir adicionalmente R\$2,9 milhões em 2016.

Projetos	Segmento	Tipo	Cidade / Estado	Região (CBRE)	ABL Próprio (m²)	CAPEX Total Estimado (R\$ mm)	Investimento Realizado (%)	Entrega Prevista
Panamérica Green Park I	Escritório A	Desenvolvimento	São Paulo / SP	Marginal	4.583	R\$ 41	100%	Entregue
Ed. Vargas	Escritório A	Retrofit	Rio de Janeiro / RJ	Centro	14.809	R\$ 32	100%	Entregue
Complexo JK - Torre B	Escritório AAA	Redesenvolvimento	São Paulo / SP	Marginal	29.539	R\$ 167	100%	Entregue
Souza Aranha	Escritório A	Desenvolvimento	São Paulo / SP	Marginal	2.019	R\$ 22	87%	2T16
CES II	Escritório A	Terreno	Rio de Janeiro / RJ	Centro	22.000	n/a	0%	n/a
Bayview	Escritório A	Terreno	Rio de Janeiro / RJ	Centro	21.989	n/a	0%	n/a
Panamérica Green Park II	Escritório A	Terreno	São Paulo / SP	Marginal	4.659	n/a	0%	n/a
Panamérica Green Park III	Escritório A	Terreno	São Paulo / SP	Marginal	4.659	n/a	0%	n/a

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

Cronograma de Capex	2014	1T15	2T15	3T15	4T15	1T16	Restante 2016 E
Panamérica Green Park I	7.809	-	-	-	-	-	-
Ed. Vargas	14.670	1.665	-	-	-	-	-
Complexo JK - Torre B	63.447	8.078	6.035	2.657	1.455	1.775	-
Souza Aranha	742	2.111	2.629	2.351	6.481	4.184	2.877
Total	86.669	11.854	8.664	5.009	7.936	5.959	2.877

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



■ Existentes ■ Desenvolvimentos

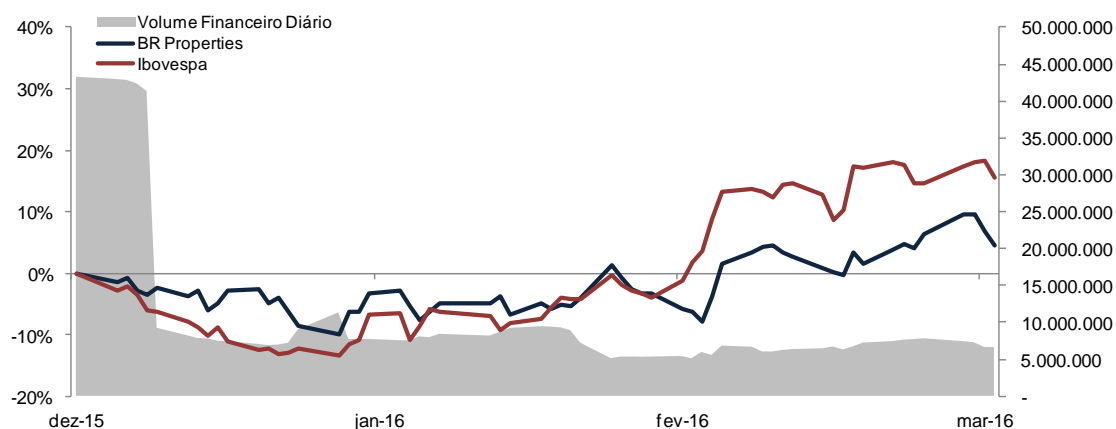
MERCADO DE CAPITAIS

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

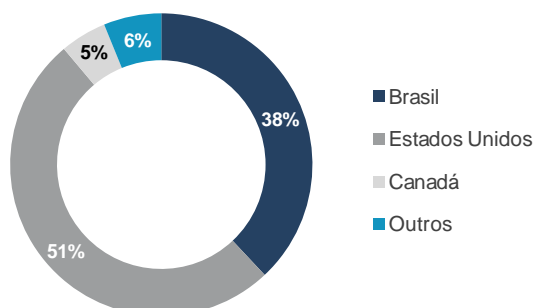
Performance da Ação (BRPR3)	1T16	1T15	var %
Número total de ações	298.228.434	298.228.434	0%
Free Float (%)	99%	99%	0%
Preço da ação (média do período)	8,27	8,71	-5%
Preço da ação (final do período)	8,80	11,06	-20%
Market Cap final do período (R\$ milhões)	2.624	3.298	-20%
Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)	6,74	31,16	-78%
Volume de ações médio diário	823.997	2.754.236	-70%
Número de negociações médio diário	1.509	4.970	-70%

* Para fins comparativos, os preços históricos da ação foram ajustados de acordo com os dividendos pagos em dezembro de 2015 (R\$2,01).

Desempenho BRPR3 – 1T16



Distribuição da Base Acionária



Índices	Peso BRPR
IBrX	0,28%
IBrA	0,27%
SMLL	2,98%
IMOB	10,59%
IGCX	0,41%
IGCT	0,34%
IGC-NM	0,60%
ITAG	0,36%
IDIV	1,82%

DRE

DRE	1T16	1T15	var %
Receita Bruta	136.361	197.978	-31%
Receita de Locação	131.218	193.404	-32%
Escritórios	124.317	171.988	-28%
Industrial	6.901	18.431	-63%
Varejo	-	2.985	n/a
Receita de Serviços	5.143	4.574	12%
Deduções da Receita Bruta	(9.399)	(15.646)	-40%
Impostos (PIS/Cofins e ISS)	(8.916)	(14.174)	-37%
Abatimentos	(483)	(1.473)	-67%
Receita Líquida	126.962	182.332	-30%
Custo de Bens	-	-	n/a
Lucro Bruto	126.962	182.332	-30%
Despesas Gerais e Administrativas	(28.176)	(27.448)	3%
Despesas Operacionais	(13.254)	(6.308)	110%
Despesas com Pessoal	(5.002)	(7.649)	-35%
Honorários da Administração	(2.758)	(5.444)	-49%
Provisão de Stock Option	(363)	(1.444)	-75%
Despesas de Vacância	(6.798)	(6.603)	3%
Resultado Financeiro Líquido	41.760	(269.910)	-115%
Receitas Financeiras	166.951	25.298	560%
Despesas Financeiras	(125.190)	(295.208)	-58%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(968)	(810)	19%
Ganho/(Perda) na Venda de Propriedade para Investimento	5.348	-	n/a
Ganho/(Perda) com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(23.450)	196.361	-112%
Resultado antes de Tributação	121.477	80.524	51%
Provisão para IR e CSLL	(26.270)	(14.793)	78%
Impostos Diferidos	12.441	(34.194)	-136%
Lucro/ Prejuízo do Período Antes de PNC	107.648	31.537	241%
Participação de Não Controladores	(1.022)	(1.377)	-26%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	106.626	30.160	254%

Composição do EBITDA	1T16	1T15	var %
Lucro/ Prejuízo do Período Antes de Part. Não Control.	107.648	31.537	241%
(+) Impostos Diferidos	(12.441)	34.194	-136%
(+) Provisão para IR e CSLL	26.270	14.793	78%
(-) Participações dos não controladores	(1.022)	(1.377)	-26%
(+) Depreciação	105	155	-33%
(+) Resultado Financeiro Líquido	(41.760)	269.910	-115%
EBITDA	78.799	349.212	-77%
Margem EBITDA	62%	192%	-130 p.p.

Composição do EBITDA Ajustado	1T16	1T15	var %
EBITDA	78.799	349.212	-77%
(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	23.450	(196.361)	-112%
(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	(5.348)	-	n/a
(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	968	810	19%
(+) Provisão de Stock Option	363	1.444	-75%
(+) Provisão de Bônus	1.149	1.149	0%
(+) PIS/Cofins sobre Ganhos Não-caixa na Recompra do Bônus Perpétuo	2.675	-	n/a
EBITDA Ajustado	102.057	156.255	-35%
Margem EBITDA Ajustado	80%	86%	-6 p.p.

Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	1T16	1T15	var %
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	106.626	30.160	254%
(+) Impostos Diferidos	(12.441)	34.194	-136%
(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	15.348	-	n/a
(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	23.450	(196.361)	-112%
(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	(5.348)	-	n/a
(+) Variação Cambial Passiva Não-Caixa	-	160.550	n/a
(-) Variação Cambial Ativa Não-Caixa	(65.335)	-	n/a
(+) Variações Não-Caixa de Instrumentos Derivativos	(1.194)	(1.920)	-38%
(+) Impacto Não Recorrente da Tributação dos Dividendos de Fil	-	3.956	n/a
(+) Provisão de Stock Option	363	1.444	-75%
(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Venda de Ativos)	2.092	-	n/a
(+) PIS/Cofins sobre Ganhos Não-caixa na Recompra do Bônus Perpétuo	2.675	-	n/a
(-) Ganhos Não-caixa na Recompra do Bônus Perpétuo	(55.726)	-	n/a
Lucro Líquido Ajustado (FFO)	10.510	32.023	-67%
Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	8%	18%	-10 p.p.

BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO	31/03/2016	31/12/2015	var %
Ativo Circulante	1.365.696	1.539.896	-11%
Caixa e Equivalentes de Caixa	1.112.106	1.230.305	-10%
Contas a Receber	45.590	67.235	-32%
MTM de Instrumentos Derivativos	-	1.670	n/a
Linearização de aluguéis a receber	43.747	42.125	4%
Imóveis Destinados a venda	-	-	n/a
Despesas Antecipadas	9.151	9.672	-5%
Impostos Antecipados / a Compensar / a Recuperar	131.985	117.049	13%
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	-	-	n/a
Outros Valores a Receber	23.116	71.839	-68%
Ativo Não Circulante	7.280.059	7.622.266	-4%
Depósitos Judiciais	-	-	n/a
Outros ativos não circulantes a receber	32.302	30.000	8%
Imobilizado de uso	8.788	8.786	0%
Propriedades para Investimento	6.684.127	7.028.639	-5%
Intangível	554.842	554.842	0%
Ativo Total	8.645.754	9.162.162	-6%

PASSIVO	31/03/2016	31/12/2015	var %
Passivo Circulante	718.560	770.888	-7%
Empréstimos e Financiamentos	633.616	680.180	-7%
Derivativos	8.581	-	n/a
Contas a Pagar	6.151	3.817	61%
Obrigações por aquisição de imóveis	9.034	8.773	3%
Impostos e Contribuições a Recolher	4.416	19.453	-77%
IR e CS Correntes	23.324	5.912	294%
Provisão para gratificação a empregados	1.051	11	9299%
Obrigações Trabalhistas	3.240	7.499	-57%
Dividendos a Pagar	3.380	3.381	0%
Outros débitos e valores a pagar	25.767	41.861	-38%
Passivo Não Circulante	3.116.230	3.688.321	-16%
IR e CS Diferidos	682.341	728.371	-6%
Empréstimos e Financiamentos	2.409.381	2.936.485	-18%
Outros Passivos Não Circulantes	24.508	23.465	4%
Patrimônio Líquido	4.810.964	4.702.951	2%
Capital Social	2.361.522	2.361.522	0%
Capital Social a Integralizar	-	-	n/a
(-) Gastos com Emissões	(47.288)	(47.288)	0%
Opções Outorgadas Reconhecidas	19.432	19.069	2%
Reserva de Capital	2.703.779	2.703.779	0%
Reserva Legal	-	-	n/a
Lucros (Prejuízo) do Exercício	106.626	-	n/a
Dividendos Adicionais Propostos	-	-	n/a
Lucros Acumulados	(396.996)	(396.996)	0%
Participação de Não Controladores	63.888	62.866	2%
Passivo Total	8.645.754	9.162.162	-6%

FLUXO DE CAIXA

Fluxo de Caixa - Consolidado	1T16	1T15
Caixa Líquido Atividades Operacionais	98.397	58.067
Caixa Gerado nas Operações	128.482	167.825
Resultado antes de Tributação	121.477	80.525
Depreciação e Amortização	2.826	3.627
Valor Justo das Propriedades para Investimento	18.102	(196.361)
Linearização das Receitas de Aluguel	(6.513)	(1.845)
Juros e Variações Monetárias de Empréstimos	111.063	128.340
MTM Juros do Bônus Perpétuo	3.588	(360)
MTM do Swap	(4.783)	(1.560)
Participação de Não Controladores	(1.022)	(1.377)
Variação Cambial Líquida	(65.335)	160.550
Perdas (ganhos) com Instrumentos Financeiros Derivativos	6.536	(8.282)
Resultado Financeiro na Recompra do Bônus Perpétuo	(57.532)	-
Plano de Opção de Compra de Ações	363	1.444
Resultados apurados na venda de investimentos	(2.980)	-
Outros	2.690	3.124
Variações nos Ativos e Passivos	(30.085)	(109.758)
Contas a Receber de Clientes	19.558	(19.189)
Impostos a Recuperar	(23.475)	(58.089)
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	-	-
Imóveis disponíveis à venda	-	-
Outros ativos	2.078	(2.376)
Contas a Pagar	2.414	(208)
Obrigações por Aquisição de Imóveis	-	-
Impostos e Contribuições	(21.376)	1.362
Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	450	(14.240)
Outros passivos	(9.735)	(17.018)
Caixa Líquido Atividades de Investimento	350.682	(10.939)
Recebimento na Venda de Propriedades para Investimentos	213.433	-
Aquisição de Imobilizado	(107)	(77)
Baixa de Imobilizado	1	-
Aquisição de Propriedades para Investimentos	(8.991)	(15.863)
Caixa Líquido Adquirido de Investida Incorporada	-	-
Recebimento de Ganhos com Instrumentos Financeiros	8.497	5.001
Pagamento de Perdas com Instrumentos Financeiros	-	-
Alteração de Participações em Controladas	137.848	-
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	(567.279)	(127.420)
Aumento de Capital Social	-	-
Ganho e Perda na Venda de Ações	-	-
Gastos com Emissões de Ações	-	-
Dividendos Pagos	-	-
Tomada de Empréstimos e Financiamentos	-	-
Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	(567.279)	(127.420)
Recompra de Ações	-	-
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	(118.200)	(80.292)
Disponibilidades		
No início do exercício	1.230.305	595.322
No final do exercício	1.112.105	515.030