

# Divulgação dos Resultados 3T16

## Teleconferência em Português

10 de novembro de 2016  
10h00 (Brasília)  
Telefone: (55 11) 2188-0155  
Replay: (55 11) 2188-0400

## Teleconferência em Inglês

10 de novembro de 2016  
12h00 (Brasília)  
Telefone: (55 11) 2188-0155  
Telefone NY: 1 646 843 6054  
Replay: (55 11) 2188-0400

## Contato RI:

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

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

## ÍNDICE

Destaques do 3T16 e Eventos Subsequentes.....	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 .....	10
Lucro (Prejuízo) Líquido.....	10
Lucro Líquido Ajustado (FFO) .....	11
Endividamento e Disponibilidades.....	12
Tabela de Empréstimos.....	14
Indicadores Operacionais.....	15
Administração de Propriedades.....	15
Locações .....	16
Vacância do Portfólio .....	18
Inadimplência.....	19
Portfólio.....	20
Portfólio <i>Built-to-Suit</i> ... ..	21
Projetos em Desenvolvimento .....	22
Mercado de Capitais.....	23
Demonstrações de Resultado do Exercício .....	24
Balanço Patrimonial .....	25
Fluxo de Caixa.....	26

## DESTAQUES DO 3T16 E EVENTOS SUBSEQUENTES

### BR Properties registra no trimestre FFO de R\$13,3 milhões, com margem de 12%

**São Paulo, 9 de novembro 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 3T16. Atualmente, a BR Properties possui 40 imóveis comerciais que totalizam 573 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável (ABL), dos quais 5 são terrenos que correspondem a 74 mil m<sup>2</sup> 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).

### Destques do 3T16

- A BR Properties registrou no 3T16 receita líquida de R\$111,2 milhões, correspondendo a uma redução de 8% em relação ao 3T15, se considerarmos a receita das mesmas propriedades. Tal resultado é explicado, principalmente, pelo aumento da vacância ao longo dos últimos 12 meses.
- A Companhia apresentou no 3T16 EBITDA ajustado de R\$86,6 milhões resultando em uma margem de 78%, atendendo as expectativas para o período.
- O lucro líquido do trimestre totalizou R\$15,5 milhões, enquanto no acumulado do ano o lucro foi de R\$95,2 milhões.
- O Lucro Líquido Ajustado (FFO) no 3T16 foi de R\$13,3 milhões, com margem de 12%.
- A dívida líquida ao final do 3T16 era de R\$1.922,7 milhões. O custo médio da dívida ao final do período era de 15,0% ou 106% do CDI, impactado, principalmente, pelo alto custo das dívidas indexadas a IGPM remanescentes da incorporação da *One Properties* em 2012.
- A BR Properties fechou o trimestre com uma posição de caixa de R\$1.061,3 milhões.
- O valor do aluguel médio por m<sup>2</sup> das mesmas propriedades se manteve estável ao longo dos últimos 12 meses.
- O portfólio da BR Properties fechou o trimestre com taxas de vacância financeira e física consolidadas de 14,5% e 22,6%, respectivamente.
- No mês de julho, a BR Properties concluiu a venda do "Galpão DF" para a *Blackstone* por valores bruto e líquido de R\$96,3 milhões e R\$68,4 milhões, respectivamente.
- A Companhia pré-pagou duas CCBs com vencimento em junho de 2017 e custo de IGPM + 9,25% ao ano. O saldo devedor dessas dívidas era de R\$47,4 milhões.
- Em setembro a Companhia captou R\$300,0 milhões em dívida a uma taxa de CDI + 1,45% ao ano e prazo de 12 anos.

- No mês de agosto, a BR Properties celebrou com "Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário", documento visando a aquisição de um imóvel em desenvolvimento localizado na Cidade e Estado do Rio de Janeiro. Referida aquisição está sujeita à satisfação de determinadas condições estabelecidas no documento celebrado entre as partes.

### Eventos Subsequentes

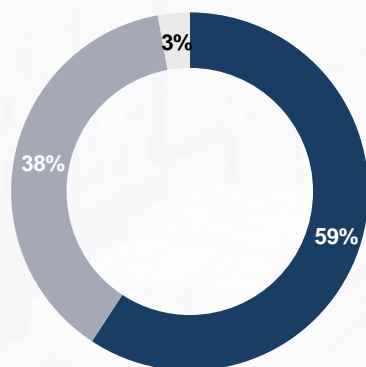
- No mês de novembro, a Companhia locou 5.357 m<sup>2</sup> de ABL no Edifício Paulista, resultando em uma redução nas taxas de vacância financeira e física. Os índices atingiram 13,7% e 21,6%, respectivamente. Adicionalmente, outros 11.000 m<sup>2</sup> de ABL encontram-se em processo de assinatura de contrato de locação.

### TABELA DE DESTAQUES

Destques Financeiros	3T16	3T15	var %	9M16	9M15	var %
Receita Líquida	111.169	187.045	-41%	359.032	546.808	-34%
Despesas Gerais e Administrativas	26.328	23.237	13%	79.067	71.827	10%
Despesas Gerais e Administrativas (Ajustado)*	13.218	13.112	1%	41.425	44.530	-7%
EBITDA Ajustado	86.598	164.906	-47%	285.976	479.104	-40%
Margem EBITDA Ajustado	78%	88%	-10 p.p.	80%	88%	-8 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido	15.532	(477.574)	-103%	95.161	(412.512)	-123%
Lucro Líquido Ajustado (FFO)	13.330	32.143	-59%	59.071	88.319	-33%
Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	12%	17%	-5 p.p.	16%	16%	0 p.p.
Destques Operacionais	3T16	3T15	var %	9M16	9M15	var %
ABL Portfólio Atual (m <sup>2</sup> )	499.075	987.229	-49%	499.075	987.229	-49%
- Escritórios (m <sup>2</sup> )	451.721	610.096	-26%	451.721	610.096	-26%
- Industrial (m <sup>2</sup> )	47.353	361.793	-87%	47.353	361.793	-87%
- Varejo (m <sup>2</sup> )	-	15.340	n/a	-	15.340	n/a
ABL Imóveis em Desenvolvimento e Terrenos	74.294	183.207	-59%	74.294	183.207	-59%
- Escritórios (m <sup>2</sup> )	41.307	55.326	-25%	41.307	55.326	-25%
- Industrial (m <sup>2</sup> )	32.987	125.000	-74%	32.987	125.000	-74%
- Varejo (m <sup>2</sup> )	-	2.881	n/a	-	2.881	n/a
Vacância Financeira	14,5%	10,0%	5 p.p.	14,5%	10,0%	5 p.p.
Vacância Física	22,6%	9,7%	13 p.p.	22,6%	9,7%	13 p.p.

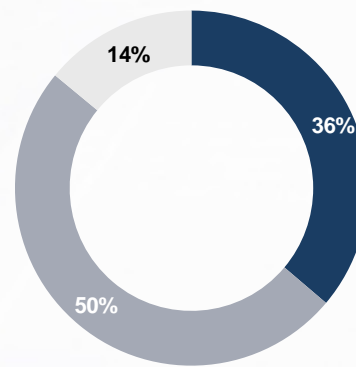
\* Exclui Despesas de Vacância, Stock Option e Impostos e Tributos

### Portfólio - Valor de Mercado



■ Escritório AAA ■ Escritório ■ Industrial

### Portfólio - ABL



■ Escritório AAA ■ Escritório ■ Industrial

## INDICADORES FINANCEIROS

### Receita Bruta

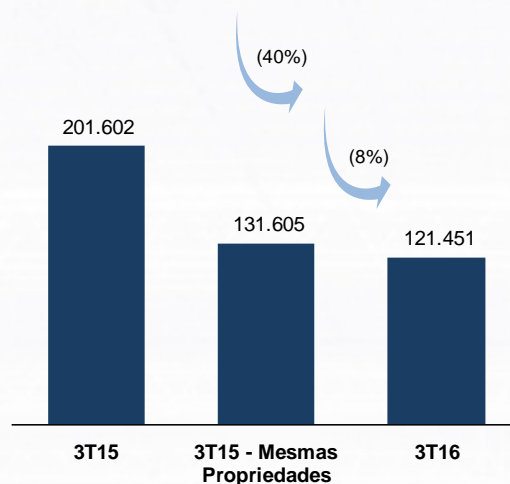
A receita bruta ao final do 3T16 totalizou R\$121,5 milhões, correspondendo a uma redução de 8% em relação ao 3T15, se considerarmos a receita das mesmas propriedades.

- 92%, ou R\$112,0 milhões, resultaram da receita de locação de escritórios;
- 4%, ou R\$4,9 milhões, resultaram da receita de locação de imóveis industriais;
- 4%, ou R\$4,5 milhões, resultaram da receita de serviços (administração predial);

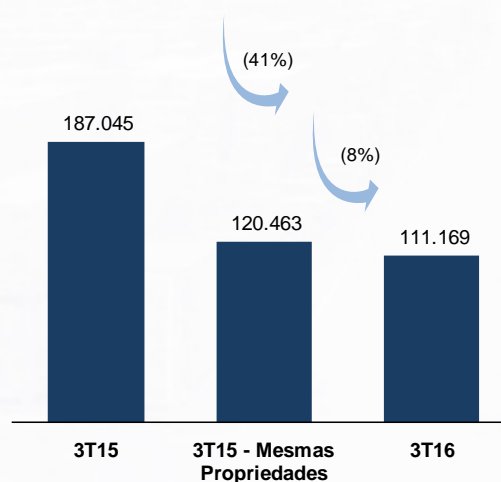
### Receita Líquida

A receita líquida no 3T16 foi de R\$111,2 milhões, que corresponde a uma redução de 8% em relação ao 3T15, se considerarmos a receita das mesmas propriedades. Tal resultado é explicado, principalmente, pelo aumento da vacância ao longo dos últimos 12 meses.

### Evolução da Receita Bruta (R\$ mil)



### Evolução da Receita Líquida (R\$ mil)



## INDICADORES FINANCEIROS

## Despesas Gerais e Administrativas (ex-vacância, SOP e Impostos e Tributos)

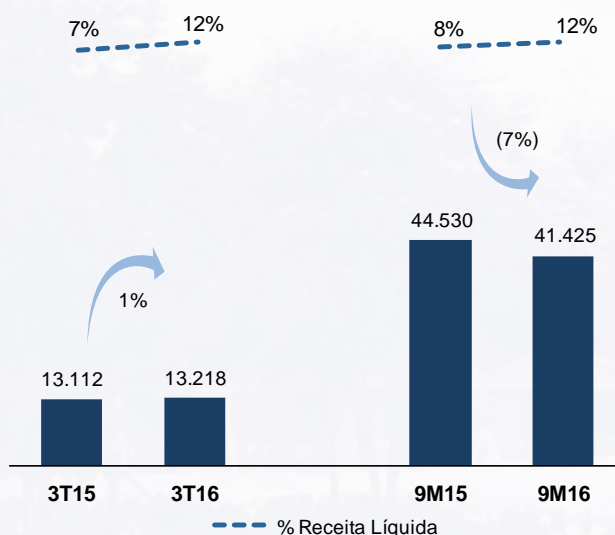
As despesas gerais e administrativas, excluindo despesas com vacância, plano de opções e impostos e tributos, alcançaram o montante de R\$13,2 milhões, enquanto no 3T15 essas despesas totalizavam R\$13,1 milhões, um aumento de 1%.

O aumento, em relação ao 3T15, nas linhas de "Despesa com Pessoal" e "Honorários da Administração" está relacionado aos custos de demissões incorridos no terceiro trimestre, além do impacto do reajuste salarial (Dissídio) de 8,5% no período. Em contrapartida, foi registrada uma redução de 10% nas "Despesas Operacionais", resultado condizente com os esforços da Companhia na redução de custos.

A despesa de "Impostos e Tributos" é majoritariamente impactada pela incidência, a partir de julho de 2015, de PIS e COFINS sobre as receitas financeiras.

Despesas Gerais e Administrativas	3T16	3T15	var %	9M16	9M15	var %
<b>SG&amp;A</b>	<b>(26.328)</b>	<b>(23.237)</b>	<b>13%</b>	<b>(79.067)</b>	<b>(71.827)</b>	<b>10%</b>
Despesas Operacionais	(5.436)	(6.071)	-10%	(19.418)	(18.011)	8%
Impostos e Tributos	(3.088)	(2.264)	36%	(11.244)	(2.520)	346%
Despesas com Pessoal	(4.780)	(4.370)	9%	(13.828)	(16.002)	-14%
Honorários da Administração	(3.002)	(2.672)	12%	(8.179)	(10.517)	-22%
Provisão de Stock Option	(472)	(748)	-37%	(1.307)	(3.687)	-65%
Despesas de Vacância	(9.551)	(7.113)	34%	(25.092)	(21.090)	19%
<b>SG&amp;A (Ex. Vacância, SOP e Impostos e Tributos)</b>	<b>(13.218)</b>	<b>(13.112)</b>	<b>1%</b>	<b>(41.425)</b>	<b>(44.530)</b>	<b>-7%</b>
(+) Provisão de Stock Option	472	748	-37%	1.307	3.687	-65%
(+) Despesas de Vacância	9.551	7.113	34%	25.092	21.090	19%
(+) Impostos e Tributos	3.088	2.264	36%	11.244	2.520	346%
<b>Percentual: SG&amp;A / Receita Líquida</b>	<b>12%</b>	<b>7%</b>	<b>5 p.p.</b>	<b>12%</b>	<b>8%</b>	<b>4 p.p.</b>

## Evolução do G&amp;A (R\$ mil)

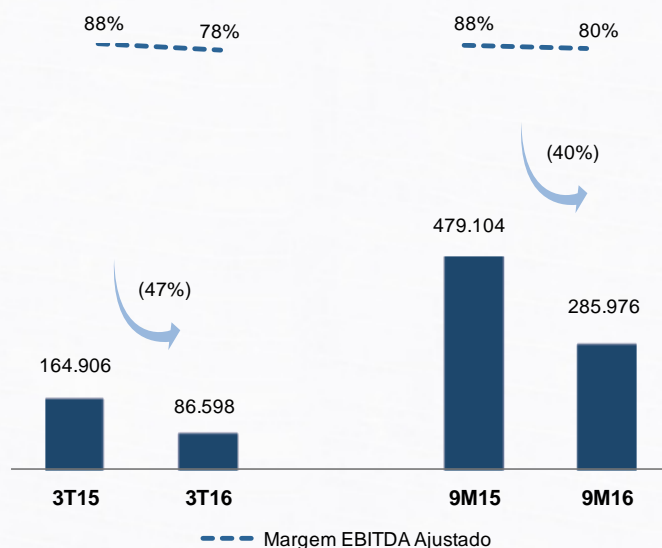


## INDICADORES FINANCEIROS

## EBITDA Ajustado e EBITDA

O EBITDA ajustado, excluídos resultados não caixa como a reavaliação do valor das propriedades, provisão de bônus e plano de opções, alcançou R\$86,6 milhões no 3T16, redução de 47% em comparação com o 3T15. A margem EBITDA ajustada foi de 78%, 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, essencialmente, pelo aumento nos custos de vacância.

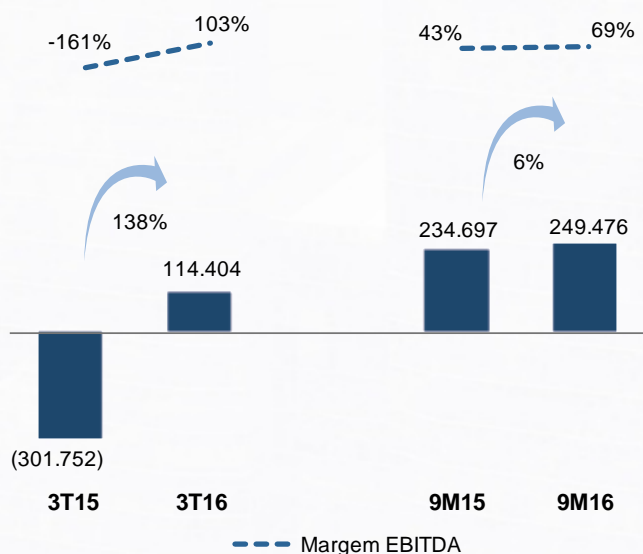
## Evolução do EBITDA ajustado e margem (R\$ mil)



## INDICADORES FINANCEIROS

Utilizando a metodologia determinada pela Instrução nº 527/12 da CVM, o EBITDA do 3T16 registrou R\$114,4 milhões, com margem EBITDA de 103%.

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



## Composição do EBITDA e EBITDA Ajustado

Composição do EBITDA	3T16	3T15	var %	9M16	9M15	var %
<b>Lucro/ Prejuízo do Período Antes de Part. Não Control.</b>	<b>15.532</b>	<b>(476.613)</b>	<b>-103%</b>	<b>96.894</b>	<b>(409.098)</b>	<b>-124%</b>
(+) Impostos Diferidos	19.577	(213.105)	-109%	23.639	(142.296)	-117%
(+) Provisão para IR e CSLL	4.322	13.756	-69%	30.180	47.615	-37%
(-) Participações dos não controladores	-	(961)	n/a	(1.733)	(3.414)	-49%
(+) Depreciação	137	161	-15%	315	402	-22%
(+) Resultado Financeiro	74.836	375.010	-80%	100.182	741.488	-86%
<b>EBITDA</b>	<b>114.404</b>	<b>(301.752)</b>	<b>-138%</b>	<b>249.476</b>	<b>234.697</b>	<b>6%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>103%</b>	<b>-161%</b>	<b>264 p.p.</b>	<b>69%</b>	<b>43%</b>	<b>26 p.p.</b>

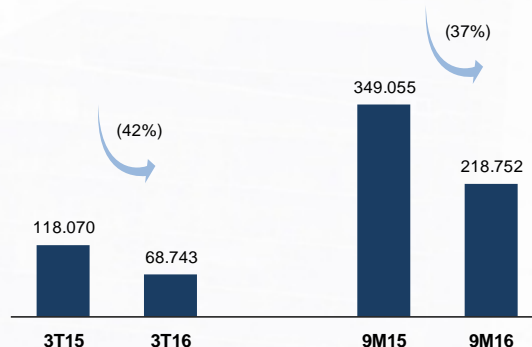
Composição do EBITDA Ajustado	3T16	3T15	var %	9M16	9M15	var %
<b>EBITDA</b>	<b>114.404</b>	<b>(301.752)</b>	<b>-138%</b>	<b>249.476</b>	<b>234.697</b>	<b>6%</b>
(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(35.893)	465.845	-108%	43.493	235.278	-82%
(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	(711)	n/a	(5.348)	289	-1950%
(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	6.467	(373)	-1833%	(9.075)	1.705	-632%
(+) Provisão de Stock Option	472	748	-37%	1.307	3.687	-65%
(+) Provisão de Bônus	1.149	1.149	0%	3.447	3.447	0%
(+) PIS/Cofins sobre Ganhos Não-caixa na Recompra do Bônus Perpétuo	-	-	n/a	2.675	-	n/a
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>86.598</b>	<b>164.906</b>	<b>-47%</b>	<b>285.976</b>	<b>479.104</b>	<b>-40%</b>
<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>78%</b>	<b>88%</b>	<b>-10 p.p.</b>	<b>80%</b>	<b>88%</b>	<b>-8 p.p.</b>

## INDICADORES FINANCEIROS

## Resultado Financeiro Líquido

Excluindo os efeitos não caixa na contabilização do bônus perpétuo denominado em dólares e nas variações de instrumentos derivativos, o resultado financeiro líquido do 3T16 totalizou R\$68,7 milhões, correspondendo a uma redução de 42% em relação ao 3T15. Esse resultado é fruto do sucesso obtido com a estratégia de desalavancagem financeira adotada pela Administração da Companhia a partir de dezembro de 2015.

## Resultado Financeiro Líquido (R\$ mil)



Resultado Financeiro	3T16	3T15	var %	9M16	9M15	var %
<b>Receitas Financeiras</b>	<b>23.346</b>	<b>23.578</b>	<b>-1%</b>	<b>290.944</b>	<b>67.484</b>	<b>331%</b>
Aplicações Financeiras	29.393	22.950	28%	103.396	65.266	58%
Variações Não-Caixa de Instrumentos Derivativos	828	463	79%	5.611	1.411	298%
Varição Cambial	(7.251)	-	n/a	123.473	-	n/a
Outros	377	165	128%	931	807	15%
Ganhos na Recompra do Bônus Perpétuo	-	-	n/a	57.532	-	n/a
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>(98.183)</b>	<b>(398.588)</b>	<b>-75%</b>	<b>(391.126)</b>	<b>(808.972)</b>	<b>-52%</b>
Juros e Encargos Sobre Empréstimos	(98.515)	(140.790)	-30%	(323.034)	(410.946)	-21%
Variações Não-Caixa de Instrumentos Derivativos	329	(5.041)	-107%	(3.259)	(11.542)	-72%
Varição Cambial	-	(252.362)	n/a	-	(382.301)	n/a
Encargos na Recompra do Bônus Perpétuo	-	-	n/a	(1.806)	-	n/a
Outros	3	(395)	-101%	(45)	(4.182)	-99%
Resultado Líquido da Repactuação das Dívidas	-	-	n/a	(62.982)	-	n/a
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(74.836)</b>	<b>(375.010)</b>	<b>-80%</b>	<b>(100.182)</b>	<b>(741.488)</b>	<b>-86%</b>
(-) Ganhos Não-caixa na Varição Cambial	7.251	-	n/a	(123.473)	-	n/a
(+) Perdas Não-caixa na Varição Cambial	-	252.362	n/a	-	382.301	n/a
(-) Ganhos Não-caixa de Instrumentos Derivativos	(828)	(463)	79%	(5.611)	(1.411)	298%
(+) Perdas Não-caixa de Instrumentos Derivativos	(329)	5.041	-107%	3.259	11.542	-72%
(-) Ganhos Não-caixa na Recompra do Bônus Perpétuo	-	-	n/a	(57.532)	-	n/a
(+) Encargos na Recompra do Bônus Perpétuo	-	-	n/a	1.806	-	n/a
(+) Resultado Líquido da Repactuação das Dívidas	-	-	n/a	62.982	-	n/a
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>(68.743)</b>	<b>(118.070)</b>	<b>-42%</b>	<b>(218.752)</b>	<b>(349.055)</b>	<b>-37%</b>

## INDICADORES FINANCEIROS

### Outras Receitas / (Despesas) Operacionais

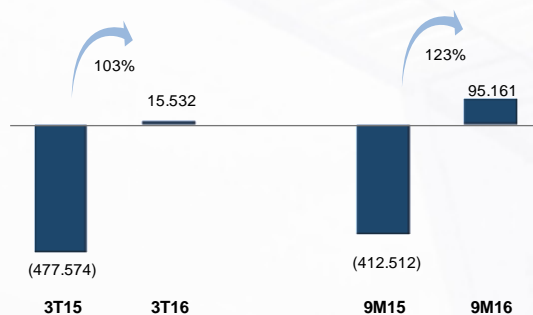
A rubrica de "Outras Receitas / Despesas" registrou no trimestre uma despesa de R\$6,5 milhões. Esse resultado foi impactado por três eventos não recorrentes:

- Despesa de R\$1,4 milhões referente à venda de cotas da BRPR51 (Galpão DF).
- Despesa de R\$1,9 milhões referente à tributação de PIS e COFINS na distribuição de "Juros sobre Capital Próprio" (JCP).
- Despesa de R\$4,2 milhões referente a "baixas de ativos e passivos" relacionados ao acordo firmado com a WTORRE no 2T16.

### Lucro Líquido

Como já descrito no relatório, a BR Properties registrou um lucro líquido de R\$15,5 milhões no 3T16, enquanto no acumulado do ano o lucro é de R\$95,2 milhões.

### Evolução do Lucro Líquido (R\$ mil)

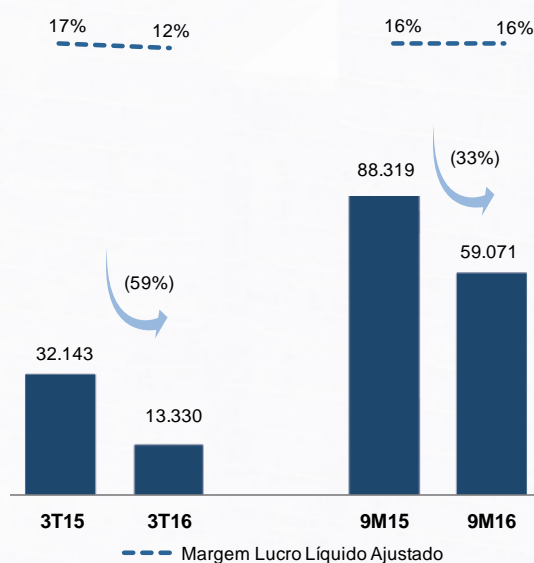


## INDICADORES FINANCEIROS

## Lucro Líquido Ajustado (FFO)

No 3T16 o Lucro Líquido Ajustado (FFO) totalizou R\$13,3 milhões, com margem FFO de 12%, enquanto no acumulado do ano o FFO foi de R\$59,1 milhões, com margem de 16%. Tal resultado é condizente com as expectativas da Companhia.

## Lucro Líquido Ajustado (R\$ mil)



Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	3T16	3T15	var %	9M16	9M15	var %
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>15.532</b>	<b>(477.574)</b>	<b>-103%</b>	<b>95.161</b>	<b>(412.512)</b>	<b>-123%</b>
(+) Impostos Diferidos	19.577	(213.105)	-109%	23.639	(142.296)	-117%
(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	-	-	n/a	15.348	7.484	105%
(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(35.893)	465.845	-108%	43.493	235.278	-82%
(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	(711)	n/a	(5.348)	289	-1950%
(+) Variação Cambial Passiva Não-Caixa	-	252.362	n/a	-	382.301	n/a
(-) Variação Cambial Ativa Não-Caixa	7.251	-	n/a	(123.473)	-	n/a
(+) Variações Não-Caixa de Instrumentos Derivativos	(1.157)	4.578	-125%	(2.352)	10.131	-123%
(+) Impacto Não Recorrente da Tributação dos Dividendos de FII	-	-	n/a	-	3.956	n/a
(+) Provisão de Stock Option	472	748	-37%	1.307	3.687	-65%
(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Não-Recorrentes)	7.550	-	n/a	1.365	-	n/a
(+) PIS/Cofins sobre Ganhos Não-caixa na Recompra do Bônus Perpétuo	-	-	n/a	2.675	-	n/a
(-) Ganhos Não-caixa na Recompra do Bônus Perpétuo	-	-	n/a	(55.726)	-	n/a
(+) Resultado Líquido da Repactuação das Dívidas	-	-	n/a	62.982	-	n/a
<b>Lucro Líquido Ajustado (FFO)</b>	<b>13.330</b>	<b>32.143</b>	<b>-59%</b>	<b>59.071</b>	<b>88.319</b>	<b>-33%</b>
<b>Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)</b>	<b>12%</b>	<b>17%</b>	<b>-5 p.p.</b>	<b>16%</b>	<b>16%</b>	<b>0 p.p.</b>

## INDICADORES FINANCEIROS

## Endividamento e Disponibilidades

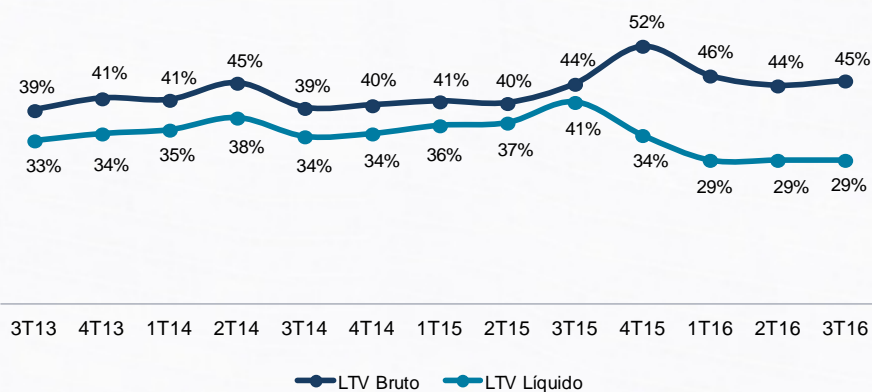
Caixa e Equivalentes de Caixa	3T16	2T16	var %
<b>Empréstimos e Financiamentos de Curto Prazo</b>	<b>663.721</b>	<b>690.804</b>	<b>-4%</b>
Empréstimos e Financiamentos	587.622	618.661	-5%
Bônus Perpétuos	61.441	61.078	1%
Derivativos	5.341	1.768	202%
Obrigações por Aquisição de Propriedades para Investimento	9.317	9.297	0%
<b>Empréstimos e Financiamentos de Longo Prazo</b>	<b>2.320.264</b>	<b>2.246.825</b>	<b>3%</b>
Empréstimos e Financiamentos	1.766.902	1.699.838	4%
Bônus Perpétuos	553.361	546.987	1%
<b>Dívida Bruta</b>	<b>2.983.985</b>	<b>2.937.629</b>	<b>2%</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	1.061.326	983.686	8%
<b>Dívida Líquida</b>	<b>1.922.659</b>	<b>1.953.942</b>	<b>-2%</b>
Valor do Portfólio Imobiliário ***	6.684.225	6.739.310	-1%
Dívida Bruta / Valor Portfólio (Loan to Value)	45%	44%	1 p.p.
Dívida Líquida / Valor Portfólio (Loan to Value)	29%	29%	0 p.p.
EBITDA Ajustado / Despesa Financeira Líquida*	1,3x	1,4x	-10%
Duration (anos) **	8,5	8,1	4%
Duration (anos) - Ex Bônus Perpétuo	3,0	2,5	20%
Dívida Quirografária / Dívida Total	41%	41%	0 p.p.

\* Considerando Resultado Financeiro Líquido (ex. variações não-caixa)

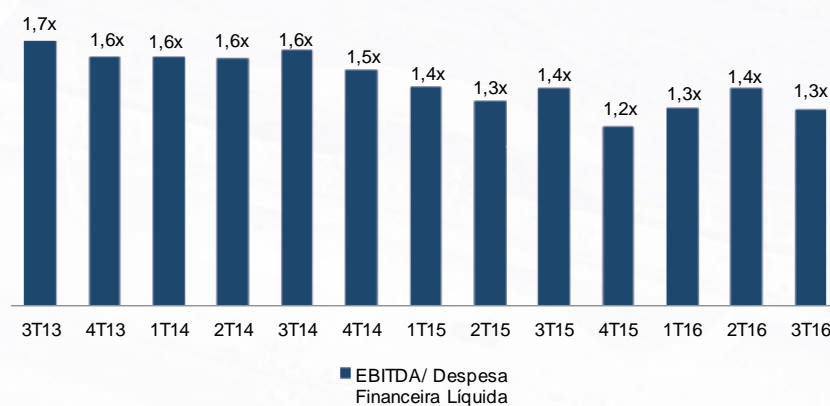
\*\* Considerando Bônus Perpétuo Vencendo em 2049

\*\*\* Inclui o valor de R\$92MM referentes ao terreno CES II (Off Balance)

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

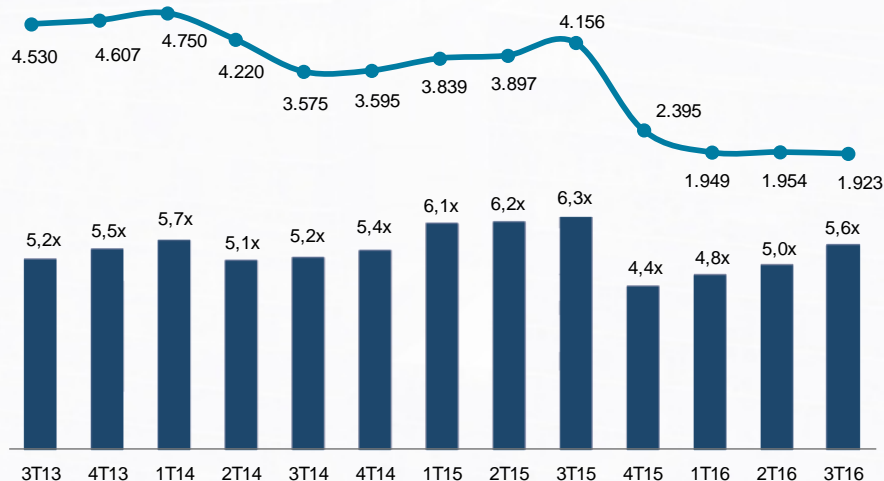


## Cobertura de Juros

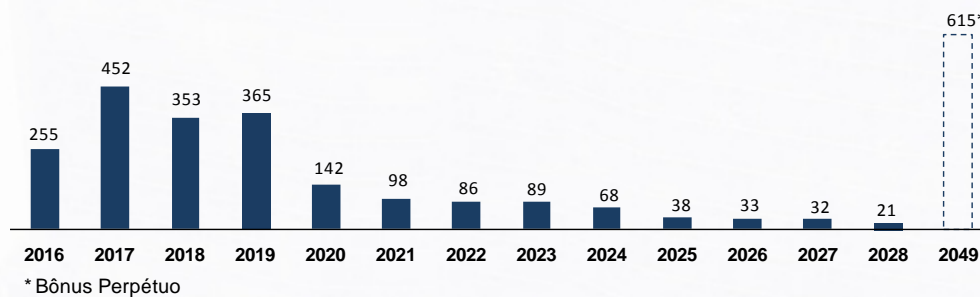


## INDICADORES FINANCEIROS

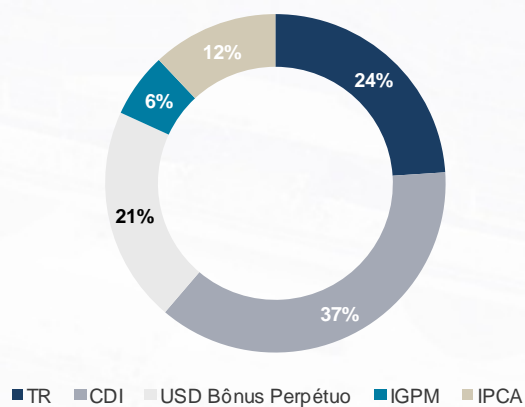
## Dívida Líquida / EBITDA Ajustado x Dívida Líquida



## 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 3T16	Saldo 2T16
Icomap	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	8,84%	120 meses	16/04/17	1.875	2.621
BP Itapevi	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	20.853	20.701
Piraporinha	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	8.019	7.961
Jundiá	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	31.841	31.608
Alphaville	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	14.036	13.933
Panamérica Park	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	25/05/17	30.719	31.292
Plaza Centenário	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	25/05/17	1.776	1.995
Henrique Schumann	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	27.776	27.574
Bolsa RJ	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	7.315	7.262
Galpão Ind. Araucária	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	6.567	6.519
Glória	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/07/17	12.985	13.563
Joaquim Floriano	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	8.883	8.818
Paulista Park	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	2.086	2.070
Paulista Plaza	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	8.041	7.983
Isabela	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	2.300	2.283
Olympic	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	4.236	4.205
Midas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	2.897	2.876
Network	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	682	677
Number One	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	1.888	1.875
Celebration	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	17.100	16.975
Athenas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	13.145	13.049
Ed. Comercial Indaiatuba	CCI	Brazilian Securities	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	9.207	9.874
Jandira I & II	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	CDI	1,28%	120 meses	17/08/17	12.241	13.579
Ed. Vargas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	7.942	7.884
São Pedro	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	9.788	9.716
São José & Santo Antônio	CCI	Brazilian Mortgages	IGPM	6,00%	120 meses	17/01/18	-	13.233
Souza Aranha	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	155 meses	17/06/24	3.370	3.345
Cond. Ind. São José dos Campos	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	18.602	18.466
Cond. Ind. Itapevi	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	08/06/24	10.047	9.986
Galpão Ind. Sorocaba	CCI	CIBRASEC	TR	10,15%	156 meses	04/09/21	5.544	5.709
TNU	CCI	Brazilian Securities	TR	9,40%	144 meses	07/07/22	47.298	48.332
Alexandre Dumas	CCI	CIBRASEC	TR	9,60%	120 meses	05/03/20	8.084	8.510
Ouidor 107	CCI	CIBRASEC	TR	9,60%	120 meses	12/05/20	10.431	10.953
Ed. Jacarandá	CCI	RB Capital	TR	11,50%	120 meses	16/12/20	67.154	69.973
Manchete	CCI	RB Capital	TR	11,50%	120 meses	16/12/20	115.977	120.845
BR Properties (holding) *	Bônus Perpétuo	Mercado de Capitais	USD	9,00%	Perpétuo	Pré-pagável (Trimestral)	614.802	608.065
BRPR 40	CCI	RB Capital	IPCA	10,82%	125 meses	06/05/25	42.468	48.498
BRPR 45	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	7,60%	146 meses	10/10/17	19.905	19.345
BRPR 55	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	10,30%	183 meses	03/11/20	19.489	18.889
BRPR 56	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	9,50%	183 meses	07/03/21	127.253	123.315
BRPR 62	CCB	HSBC	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	2.525	2.734
BRPR 62	CCB	Bradesco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	6.739	6.241
BR Properties (holding)	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	1.264	1.416
BR Properties (holding)	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	1.264	1.416
BR Properties (holding)	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	105 meses	30/11/16	1.398	1.323
BR Properties (holding)	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	1.862	1.762
BR Properties (holding)	CCB	Bradesco	IGPM	9,25%	121 meses	05/06/17	-	43.143
BR Properties (holding)	CCB	Bradesco	IGPM	9,25%	121 meses	05/06/17	-	4.282
Ed. Paulista	CDC	Santander	TR	11,50%	144 meses	28/06/24	111.492	113.667
BR Properties (holding)	Debêntures - 1ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,08%	60 meses	15/07/17	190.256	393.683
BR Properties (holding)	Debêntures - 1ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	5,85%	84 meses	15/07/19	317.270	327.078
CD Anhanguera	CDC	Santander	TR	11,50%	144 meses	20/12/24	39.007	39.635
BR Properties (holding)	Debêntures - 4ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,15%	24 meses	05/12/16	233.455	224.966
BR Properties (holding)	Debêntures - 5ª Emissão	Banco do Brasil	CDI	117,00%	60 Meses	11/11/19	378.323	363.531
Vargas II	CCB	Itaú BBA	TR	11,25%	144 meses	13/05/27	29.418	28.572
Complexo JK - Bloco B <sup>1</sup>	CCI	RB Capital	CDI	1,45%	144 meses	31/08/28	150.197	-
Complexo JK - Bloco B <sup>2</sup>	CCI	RB Capital	CDI	1,45%	144 meses	31/08/28	150.197	-
<b>Total</b>							<b>2.989.288</b>	<b>2.947.806</b>

\* USD Bônus Perpétuo (Swap - 95,95% do CDI @ R\$3,58)

## INDICADORES OPERACIONAIS

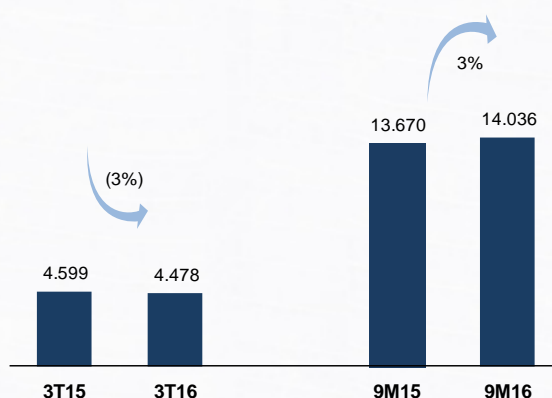
### Administração de Propriedades

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\$4,5 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 21 propriedades comerciais, sendo 21 imóveis de escritório.

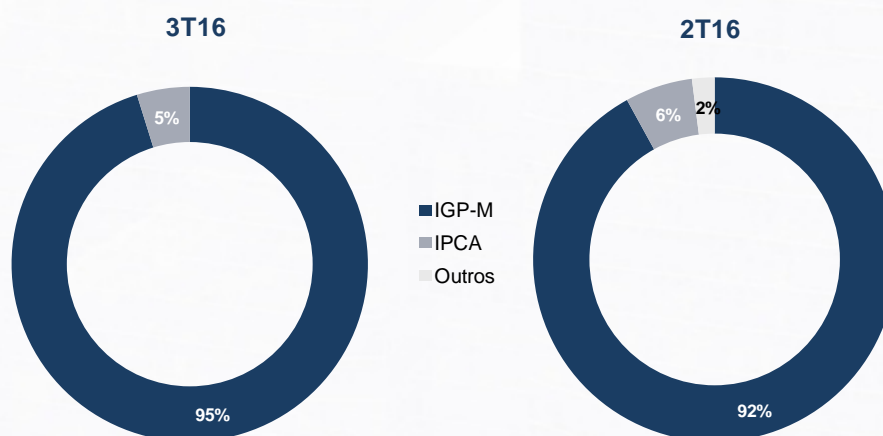
Propriedades Administradas	Nº	ABL	Cidade
Ed. Manchete	1	23.591	Rio de Janeiro
Glória	1	8.436	Rio de Janeiro
Henrique Schaumann	1	14.125	São Paulo
Santo Antonio	1	5.017	São Paulo
São José	1	5.080	São Paulo
Icomap	1	9.164	Rio de Janeiro
Vargas	1	14.809	Rio de Janeiro
Panamérica Park	4	18.667	São Paulo
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	Alphaville
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
<b>TOTAL</b>	<b>21</b>	<b>333.450</b>	

## 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 / m<sup>2</sup> / Mês – Mesmas Propriedades

O valor do aluguel médio / m<sup>2</sup> / mês das mesmas propriedades no 3T16 se manteve estável ao longo dos últimos 12 meses.

Aluguel / m <sup>2</sup> / Mês - Mesmas Propriedades *	2T13	3T13	4T13	1T14	2T14	3T14	4T14	1T15	2T15	3T15	4T15	1T16	2T16	3T16
Escritório	12,9%	7,9%	7,3%	5,6%	6,1%	4,1%	3,8%	3,2%	3,5%	2,0%	0,1%	1,8%	3,6%	-0,3%
Industrial	8,3%	6,9%	5,3%	3,8%	6,6%	6,7%	4,7%	4,7%	4,1%	4,6%	0,2%	0,2%	10,8%	10,6%
Varejo	6,5%	6,6%	6,6%	5,9%	6,2%	2,4%	6,0%	7,8%	5,3%	8,6%	n/a	n/a	n/a	n/a
<b>Total</b>	<b>10,9%</b>	<b>7,5%</b>	<b>6,7%</b>	<b>5,1%</b>	<b>6,2%</b>	<b>4,3%</b>	<b>3,9%</b>	<b>3,4%</b>	<b>3,6%</b>	<b>2,4%</b>	<b>0,1%</b>	<b>1,7%</b>	<b>3,9%</b>	<b>0,0%</b>
IPCA	6,7%	5,9%	5,9%	6,2%	6,5%	6,7%	6,4%	8,1%	8,9%	9,5%	10,7%	9,4%	8,8%	8,5%
IGP-M	6,3%	4,4%	5,5%	7,3%	6,2%	3,5%	3,7%	3,2%	5,6%	8,4%	10,5%	11,6%	12,2%	10,7%
<b>Média Ponderada: IPCA<sup>1</sup> x IGP-M (~ 5% x 95%)</b>	<b>6,4%</b>	<b>4,7%</b>	<b>5,6%</b>	<b>7,0%</b>	<b>6,3%</b>	<b>4,3%</b>	<b>4,4%</b>	<b>4,4%</b>	<b>6,4%</b>	<b>8,7%</b>	<b>10,6%</b>	<b>11,4%</b>	<b>11,9%</b>	<b>10,6%</b>

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

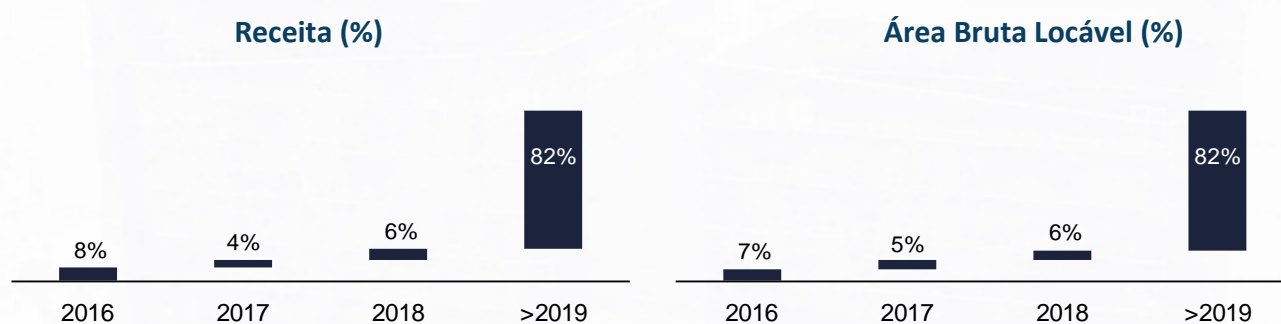
\* Considera somente as áreas locadas de cada propriedade

\* Em termos nominais

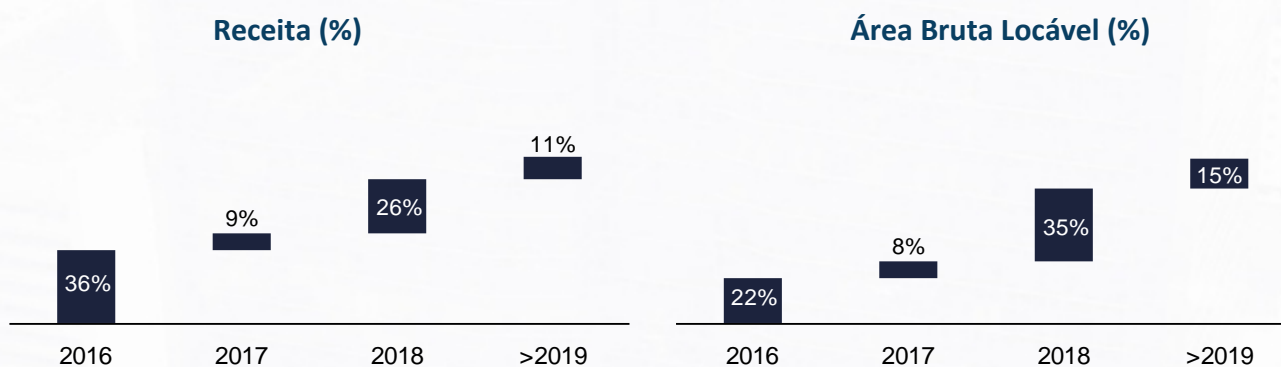
<sup>1</sup> IPCA e Outros

## INDICADORES OPERACIONAIS

## Cronograma de Vencimento dos Contratos de Locação



## Cronograma de Revisional do 3º Ano dos Contratos de Locação



## Prazo Médio dos Contratos Existentes

Contratos Existentes	Prazo Médio Atual
Todos Contratos	4,5 anos
Contratos <i>Built-to-Suit</i>	4,2 anos

## INDICADORES OPERACIONAIS

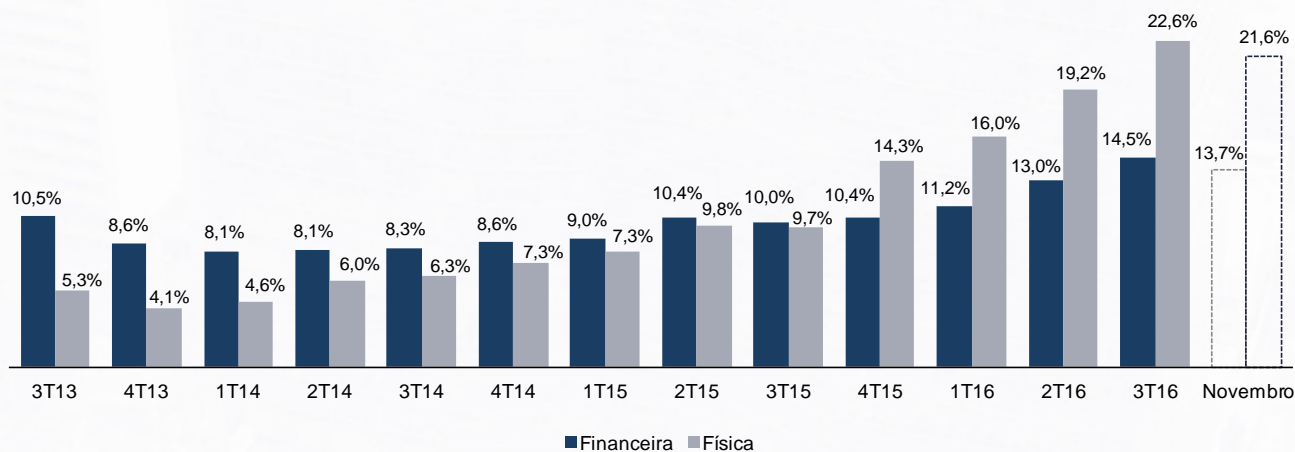
### Vacância do Portfólio

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 m<sup>2</sup> 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 14,5% e 22,6%, respectivamente. Parte do aumento da taxa de vacância em relação ao trimestre anterior é explicado pela venda de um dos ativos da Companhia (Galpão DF). Considerando a mesma base de ativos, as taxas de vacância financeira e física no 2T16 eram de 13,2% e 20,7%, respectivamente. O aumento de área vaga no trimestre é oriundo, majoritariamente, dos Edifícios TNU e São Pedro.

No mês de novembro, a Companhia locou 5.357 m<sup>2</sup> de ABL no Edifício Paulista, resultando em uma redução nas taxas de vacância financeira e física. Os índices atingiram 13,7% e 21,6%, respectivamente. Adicionalmente, outros 11.000 m<sup>2</sup> de ABL encontram-se em processo de assinatura de contrato de locação.

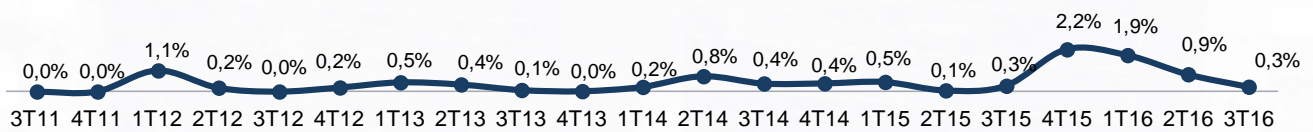
### Evolução da Vacância



## 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 3T16 a inadimplência foi de 0,3%.

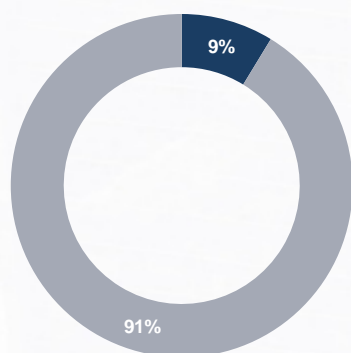


## PORTFÓLIO

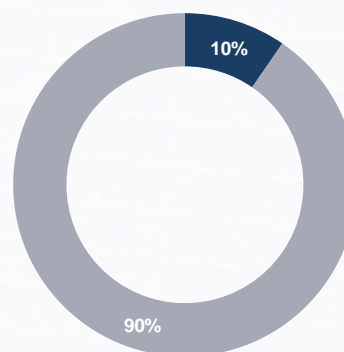
Propriedade	Tipo	Cidade	Estado	Data Aquisição	Nº de Imóveis	ABL Próprio (m²)
Panamérica Park	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	4	18.667
Glória	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	17/07/07	1	8.436
Alphaville	Escritório	Barueri	SP	31/07/07	1	9.292
Bolsa RJ	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	27/08/07	1	3.224
Celebration	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	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
<b>Sub-total Escritório</b>					<b>34</b>	<b>451.721</b>
Galpão SBC	Industrial	São Bernado do Campo	SP	29/03/12	1	47.353
<b>Sub-total Industrial</b>					<b>1</b>	<b>47.353</b>
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
<b>Sub-total Terrenos</b>					<b>5</b>	<b>74.294</b>
<b>Total</b>					<b>40</b>	<b>573.369</b>

## PORTFÓLIO BUILT-TO-SUIT (BTS)

Propriedade	Cidade	Região (CBRE)	ABL Próprio (m²)
Águas Claras	Nova Lima	n/a	8.932
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
<b>Total</b>			<b>47.947</b>

Composição dos Contratos de Locação  
(% Receita)

■ Contratos BTS ■ Contratos Típicos

Composição dos Contratos de Locação  
(% ABL)

■ Contratos BTS ■ Contratos Típicos

## PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

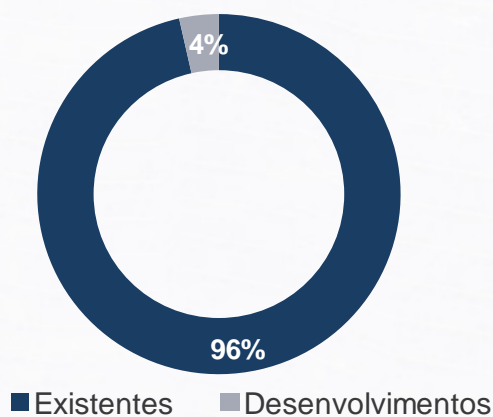
A BR Properties investiu R\$0,5 milhão em seus projetos de desenvolvimento no 3T16.

Projetos	Segmento	Tipo	Cidade / Estado	ABL Próprio (m²)	CAPEX Total Estimado (R\$ mm)	Investimento Realizado (%)	Entrega Prevista
Souza Aranha II	Escritório	Desenvolvimento	São Paulo / SP	2.019	R\$ 21	100%	Entregue
CES II	Escritório AAA	Terreno	Rio de Janeiro / RJ	10.000	n/a	0%	n/a
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

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

Cronograma de Capex	2014	2015	1T16	2T16	3T16	Restante 2016 E
Panamérica Green Park I	7.809	-	-	-	-	-
Ed. Vargas	14.670	1.665	-	-	-	-
Complexo JK - Torre B	63.447	18.225	1.775	-	-	-
Souza Aranha II	742	13.572	4.184	1.697	461	50
<b>Total</b>	<b>86.669</b>	<b>33.462</b>	<b>5.959</b>	<b>1.697</b>	<b>461</b>	<b>50</b>

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



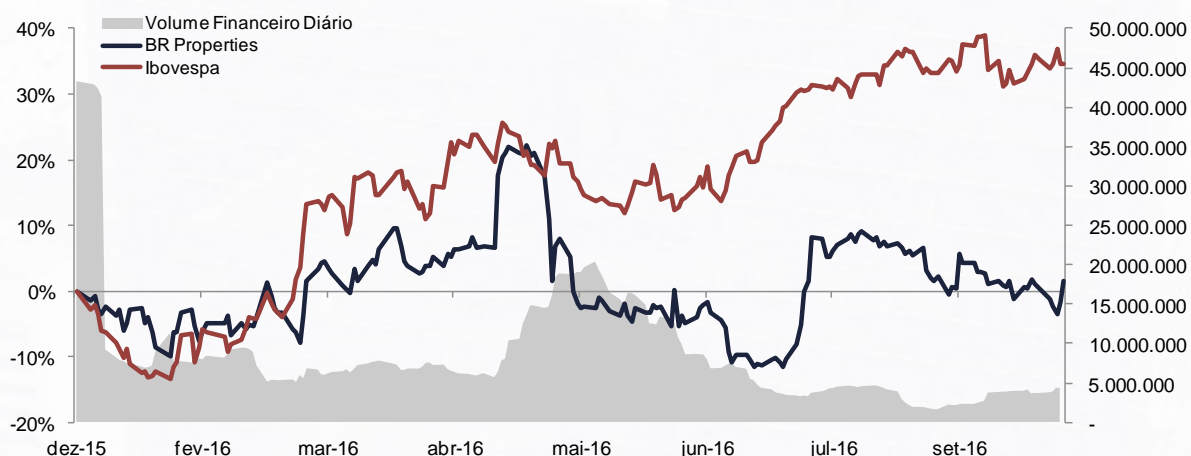
## MERCADO DE CAPITAIS

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

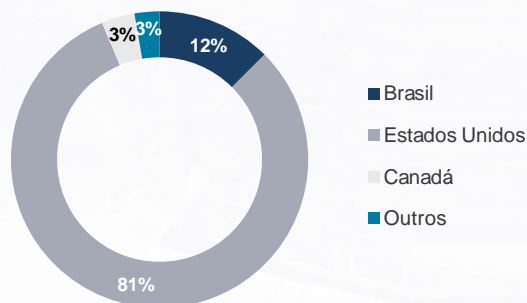
Performance da Ação (BRPR3)	3T16	3T15	var %	9M16	9M15	var %
Número total de ações	298.228.434	298.228.434	0%	298.228.434	298.228.434	0%
Free Float (%)	30%	99%	-70%	30%	99%	-70%
Preço da ação (média do período)	8,50	8,72	-3%	8,49	8,87	-4%
Preço da ação (final do período)	8,55	8,69	-2%	8,55	8,69	-2%
Market Cap final do período (R\$ milhões)	2.550	2.592	-2%	2.550	2.592	-2%
Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)	3,40	9,78	-65%	7,15	15,98	-55%
Volume de ações médio diário	401.360	914.573	-56%	833.999	1.431.232	-42%
Número de negociações médio diário	1.227	2.798	-56%	1.544	3.327	-54%

\* 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 – 9M16



## Distribuição da Base Acionária



## Índices

Índices	Peso BRPR
IBrX	0,07%
IBrA	0,07%
SMLL	0,71%
IMOB	3,23%
IGCX	0,10%
IGCT	0,08%
IGC-NM	0,15%
ITAG	0,09%
IDIV	0,35%

## DRE

DRE	3T16	3T15	var %	9M16	9M15	var %
<b>Receita Bruta</b>	<b>121.451</b>	<b>201.602</b>	<b>-40%</b>	<b>388.294</b>	<b>593.363</b>	<b>-35%</b>
<b>Receita de Locação</b>	<b>116.973</b>	<b>197.003</b>	<b>-41%</b>	<b>374.258</b>	<b>570.631</b>	<b>-34%</b>
Escritórios	112.041	174.740	-36%	355.659	514.621	-31%
Industrial	4.932	19.001	-74%	18.599	56.010	-67%
Varejo	-	3.262	n/a	-	9.062	n/a
Receita de Serviços	4.478	4.599	-3%	14.036	13.670	3%
<b>Deduções da Receita Bruta</b>	<b>(10.282)</b>	<b>(14.557)</b>	<b>-29%</b>	<b>(29.262)</b>	<b>(46.555)</b>	<b>-37%</b>
Impostos (PIS/Cofins e ISS)	(9.047)	(14.081)	-36%	(26.693)	(41.860)	-36%
Abatimentos	(1.235)	(476)	160%	(2.569)	(4.695)	-45%
<b>Receita Líquida</b>	<b>111.169</b>	<b>187.045</b>	<b>-41%</b>	<b>359.032</b>	<b>546.808</b>	<b>-34%</b>
Custo de Bens	-	-	n/a	-	-	n/a
<b>Lucro Bruto</b>	<b>111.169</b>	<b>187.045</b>	<b>-41%</b>	<b>359.032</b>	<b>546.808</b>	<b>-34%</b>
<b>Despesas Gerais e Administrativas</b>	<b>(26.328)</b>	<b>(23.237)</b>	<b>13%</b>	<b>(79.067)</b>	<b>(71.827)</b>	<b>10%</b>
Despesas Operacionais	(5.436)	(6.071)	-10%	(19.418)	(18.011)	8%
Impostos e Tributos	(3.088)	(2.264)	36%	(11.244)	(2.520)	346%
Despesas com Pessoal	(4.780)	(4.370)	9%	(13.828)	(16.002)	-14%
Honorários da Administração	(3.002)	(2.672)	12%	(8.179)	(10.517)	-22%
Provisão de Stock Option	(472)	(748)	-37%	(1.307)	(3.687)	-65%
Despesas de Vacância	(9.551)	(7.113)	34%	(25.092)	(21.090)	19%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(74.836)</b>	<b>(375.010)</b>	<b>-80%</b>	<b>(100.182)</b>	<b>(741.488)</b>	<b>-86%</b>
Receitas Financeiras	23.346	23.578	-1%	290.944	67.484	331%
Despesas Financeiras	(98.183)	(398.588)	-75%	(391.126)	(808.972)	-52%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(6.467)	373	-1833%	9.075	(1.705)	-632%
Ganho/(Perda) na Venda de Propriedade para Investimento	-	711	n/a	5.348	(289)	-1950%
Ganho/(Perda) com Valor Justo de Propriedade para Invest.	35.893	(465.845)	-108%	(43.493)	(235.278)	-82%
<b>Resultado antes de Tributação</b>	<b>39.431</b>	<b>(675.962)</b>	<b>-106%</b>	<b>150.712</b>	<b>(503.778)</b>	<b>-130%</b>
Provisão para IR e CSLL	(4.322)	(13.756)	-69%	(30.180)	(47.615)	-37%
Impostos Diferidos	(19.577)	213.105	-109%	(23.639)	142.296	-117%
<b>Lucro/ Prejuízo do Período Antes de PNC</b>	<b>15.532</b>	<b>(476.613)</b>	<b>-103%</b>	<b>96.894</b>	<b>(409.098)</b>	<b>-124%</b>
Participação de Não Controladores	-	(961)	n/a	(1.733)	(3.414)	-49%
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>15.532</b>	<b>(477.574)</b>	<b>-103%</b>	<b>95.161</b>	<b>(412.512)</b>	<b>-123%</b>

Composição do EBITDA	3T16	3T15	var %	9M16	9M15	var %
<b>Lucro/ Prejuízo do Período Antes de Part. Não Control.</b>	<b>15.532</b>	<b>(476.613)</b>	<b>-103%</b>	<b>96.894</b>	<b>(409.098)</b>	<b>-124%</b>
(+) Impostos Diferidos	19.577	(213.105)	-109%	23.639	(142.296)	-117%
(+) Provisão para IR e CSLL	4.322	13.756	-69%	30.180	47.615	-37%
(-) Participações dos não controladores	-	(961)	n/a	(1.733)	(3.414)	-49%
(+) Depreciação	137	161	-15%	315	402	-22%
(+) Resultado Financeiro	74.836	375.010	-80%	100.182	741.488	-86%
<b>EBITDA</b>	<b>114.404</b>	<b>(301.752)</b>	<b>-138%</b>	<b>249.476</b>	<b>234.697</b>	<b>6%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>103%</b>	<b>-161%</b>	<b>264 p.p.</b>	<b>69%</b>	<b>43%</b>	<b>26 p.p.</b>

Composição do EBITDA Ajustado	3T16	3T15	var %	9M16	9M15	var %
<b>EBITDA</b>	<b>114.404</b>	<b>(301.752)</b>	<b>-138%</b>	<b>249.476</b>	<b>234.697</b>	<b>6%</b>
(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(35.893)	465.845	-108%	43.493	235.278	-82%
(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	(711)	n/a	(5.348)	289	-1950%
(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	6.467	(373)	-1833%	(9.075)	1.705	-632%
(+) Provisão de Stock Option	472	748	-37%	1.307	3.687	-65%
(+) Provisão de Bônus	1.149	1.149	0%	3.447	3.447	0%
(+) PIS/Cofins sobre Ganhos Não-caixa na Recompra do Bônus Perpétuo	-	-	n/a	2.675	-	n/a
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>86.598</b>	<b>164.906</b>	<b>-47%</b>	<b>285.976</b>	<b>479.104</b>	<b>-40%</b>
<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>78%</b>	<b>88%</b>	<b>-10 p.p.</b>	<b>80%</b>	<b>88%</b>	<b>-8 p.p.</b>

Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	3T16	3T15	var %	9M16	9M15	var %
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>15.532</b>	<b>(477.574)</b>	<b>-103%</b>	<b>95.161</b>	<b>(412.512)</b>	<b>-123%</b>
(+) Impostos Diferidos	19.577	(213.105)	-109%	23.639	(142.296)	-117%
(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	-	-	n/a	15.348	7.484	105%
(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(35.893)	465.845	-108%	43.493	235.278	-82%
(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	(711)	n/a	(5.348)	289	-1950%
(+) Variação Cambial Passiva Não-Caixa	-	252.362	n/a	-	382.301	n/a
(-) Variação Cambial Ativa Não-Caixa	7.251	-	n/a	(123.473)	-	n/a
(+) Variações Não-Caixa de Instrumentos Derivativos	(1.157)	4.578	-125%	(2.352)	10.131	-123%
(+) Impacto Não Recorrente da Tributação dos Dividendos de FII	-	-	n/a	-	3.956	n/a
(+) Provisão de Stock Option	472	748	-37%	1.307	3.687	-65%
(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Não-Recorrentes)	7.550	-	n/a	1.365	-	n/a
(+) PIS/Cofins sobre Ganhos Não-caixa na Recompra do Bônus Perpétuo	-	-	n/a	2.675	-	n/a
(-) Ganhos Não-caixa na Recompra do Bônus Perpétuo	-	-	n/a	(55.726)	-	n/a
(+) Resultado Líquido da Repactuação das Dívidas	-	-	n/a	62.982	-	n/a
<b>Lucro Líquido Ajustado (FFO)</b>	<b>13.330</b>	<b>32.143</b>	<b>-59%</b>	<b>59.071</b>	<b>88.319</b>	<b>-33%</b>
<b>Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)</b>	<b>12%</b>	<b>17%</b>	<b>-5 p.p.</b>	<b>16%</b>	<b>16%</b>	<b>0 p.p.</b>

## BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO	30/09/2016	30/06/2016	var %
<b>Ativo Circulante</b>	<b>1.366.604</b>	<b>1.274.548</b>	<b>7%</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	1.061.326	983.686	8%
Contas a Receber	76.249	56.153	36%
MTM de Instrumentos Derivativos	-	-	n/a
Linearização de aluguéis a receber	37.483	47.506	-21%
Imóveis Destinados a venda	-	-	n/a
Despesas Antecipadas	9.367	8.649	8%
Impostos Antecipados / a Compensar / a Recuperar	160.406	148.031	8%
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	-	-	n/a
Outros Valores a Receber	21.773	30.523	-29%
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>7.200.768</b>	<b>7.244.475</b>	<b>-1%</b>
Depósitos Judiciais	-	-	n/a
Outros ativos não circulantes a receber	43.317	33.263	30%
Imobilizado de uso	10.384	9.075	14%
Propriedades para Investimento	6.592.225	6.647.295	-1%
Intangível	554.842	554.842	0%
<b>Ativo Total</b>	<b>8.567.373</b>	<b>8.519.023</b>	<b>1%</b>

PASSIVO	30/09/2016	30/06/2016	var %
<b>Passivo Circulante</b>	<b>724.603</b>	<b>761.240</b>	<b>-5%</b>
Empréstimos e Financiamentos	649.063	679.739	-5%
Derivativos	5.341	1.768	202%
Contas a Pagar	4.165	3.384	23%
Obrigações por aquisição de imóveis	9.317	9.297	0%
Impostos e Contribuições a Recolher	9.563	13.714	-30%
IR e CS Correntes	28.357	22.236	28%
Provisão para gratificação a empregados	3.447	2.298	50%
Obrigações Trabalhistas	2.507	2.417	4%
Dividendos a Pagar	-	2.723	n/a
Outros débitos e valores a pagar	12.842	23.662	-46%
<b>Passivo Não Circulante</b>	<b>3.040.960</b>	<b>2.971.978</b>	<b>2%</b>
IR e CS Diferidos	693.799	699.506	-1%
Empréstimos e Financiamentos	2.320.264	2.246.825	3%
Outros Passivos Não Circulantes	26.897	25.646	5%
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>4.801.809</b>	<b>4.785.806</b>	<b>0%</b>
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	20.375	19.904	2%
Reserva de Capital	2.306.784	2.306.784	0%
Reserva Legal	-	-	n/a
Lucros (Prejuízo) do Exercício	95.161	79.629	20%
Dividendos Adicionais Propostos	-	-	n/a
Lucros Acumulados	65.256	65.256	0%
Participação de Não Controladores	-	-	n/a
<b>Passivo Total</b>	<b>8.567.373</b>	<b>8.519.023</b>	<b>1%</b>

## FLUXO DE CAIXA

<b>Fluxo de Caixa - Consolidado</b>	<b>9M16</b>	<b>9M15</b>
<b>Caixa Líquido Atividades Operacionais</b>	<b>272.500</b>	<b>269.814</b>
<b>Caixa Gerado nas Operações</b>	<b>376.886</b>	<b>513.437</b>
Resultado antes de Tributação	150.713	(503.778)
Depreciação e Amortização	71.114	10.639
Valor Justo das Propriedades para Investimento	38.145	235.567
Linearização das Receitas de Aluguel	(248)	(8.923)
Juros e Variações Monetárias de Empréstimos	300.237	402.815
MTM Juros do Bônus Perpétuo	3.259	(1.411)
MTM do Swap	(5.611)	11.542
Participação de Não Controladores	(1.733)	(3.414)
Variação Cambial Líquida	(123.473)	382.301
Perdas (ganhos) com Instrumentos Financeiros Derivativos	13.771	(24.345)
Resultado Financeiro na Recompra do Bônus Perpétuo	(57.532)	-
Plano de Opção de Compra de Ações	1.307	3.687
Resultados apurados na venda de investimentos	(6.819)	-
Outros	(6.242)	8.757
<b>Variações nos Ativos e Passivos</b>	<b>(104.386)</b>	<b>(243.623)</b>
Contas a Receber de Clientes	(12.065)	(108.176)
Impostos a Recuperar	(50.995)	(101.144)
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	-	-
Imóveis disponíveis à venda	-	-
Outros ativos	(3.584)	(4.318)
Contas a Pagar	429	(6.460)
Obrigações por Aquisição de Imóveis	-	(453)
Impostos e Contribuições	(16.746)	72
Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	(458)	(15.599)
Outros passivos	(20.967)	(7.545)
<b>Caixa Líquido Atividades de Investimento</b>	<b>400.383</b>	<b>17.639</b>
Recebimento na Venda de Propriedades para Investimentos	213.433	36.000
Aquisição de Imobilizado	(1.913)	(463)
Baixa de Imobilizado	-	-
Aquisição de Propriedades para Investimentos	(15.808)	(36.627)
Caixa Líquido Adquirido de Investida Incorporada	-	-
Recebimento de Ganhos com Instrumentos Financeiros	8.497	18.729
Pagamento de Perdas com Instrumentos Financeiros	(9.646)	-
Alteração de Participações em Controladas	205.819	-
<b>Caixa Líquido Atividades de Financiamento</b>	<b>(841.862)</b>	<b>(508.012)</b>
Aumento de Capital Social	-	-
Ganho e Perda na Venda de Ações	-	-
Gastos com Emissões de Ações	-	-
Dividendos Pagos	(2.723)	(63.379)
Tomada de Empréstimos e Financiamentos	300.000	32.519
Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	(1.081.422)	(474.859)
Recompra de Ações	-	-
Custos de Transação	(57.716)	(2.293)
<b>Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes</b>	<b>(168.979)</b>	<b>(220.559)</b>
<b>Disponibilidades</b>		
No início do exercício	1.230.305	595.322
No final do exercício	1.061.326	374.763