

## Divulgação de Resultados 2T16

**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

## Teleconferência de Resultados

### Português

11 de agosto de 2016  
10h00 horas (Brasília)  
Tel: (55 11) 2188-0155  
Replay: (55 11) 2188-0400

### Inglês

11 de agosto de 2016  
12h00 horas (Brasília)  
Tel: NY: 1 646 843 6054  
Tel: (55 11) 2188-0155  
Replay: (55 11) 2188-0400

## ÍNDICE

Destaques do 2T16 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>Build-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 2T16 E EVENTOS SUBSEQUENTES

### BR Properties registra no trimestre FFO de R\$35,2 milhões, com margem de 29%

**São Paulo, 10 de agosto 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 2T16. Atualmente, a BR Properties possui 41 imóveis comerciais que totalizam 612 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).

#### Destaques do 2T16

- A BR Properties registrou no 2T16 receita líquida de R\$120,9 milhões, correspondendo a um aumento de 3% em relação ao 2T15, se consideramos a receita das mesmas propriedades. Tal resultado é condizente com as expectativas da Companhia.
- A Companhia apresentou no 2T16 EBITDA ajustado de R\$97,3 milhões resultando em uma margem de 80%, também atendendo as expectativas para o período.
- Considerando os efeitos não caixa como a perda de R\$55,9 milhões referentes a reavaliação do valor das propriedades no período, a BR Properties registrou um prejuízo líquido de R\$ 27,0 milhões no 2T16.
- O Lucro Líquido Ajustado (FFO) no 2T16 foi de R\$35,2 milhões, com margem de 29%.
- A dívida líquida ao final do 2T16 era de R\$1.953,9 milhões. O custo médio da dívida ao final do período era de 15,2% ou 108% do CDI.
- A BR Properties fechou o trimestre com uma posição de caixa de R\$983,7 milhões.
- O valor do aluguel médio por m<sup>2</sup> das mesmas propriedades cresceu 3,9% nos últimos 12 meses.
- O portfólio da BR Properties fechou o trimestre com taxas de vacância financeira e física consolidadas de 13,0% e 19,2%, respectivamente. O aumento das taxas em relação ao trimestre anterior condiz com as expectativas da Companhia.
- A BR Properties assinou novo contrato de *Swap (Hedge)* do cupom do bônus perpétuo denominado em dólares. O novo *hedge* foi contratado por dois anos a taxa de 95,95% do CDI e câmbio de R\$3,58 por dólar.
- No mês de maio, a GP Real Properties II C, adquiriu 172.407.104 ações ordinárias da BR Properties. Dessa forma, a GP Real Properties passou a ser titular de 208.759.904 ações ordinárias, representativas de 70% do capital social da Companhia.

### Eventos Subsequentes

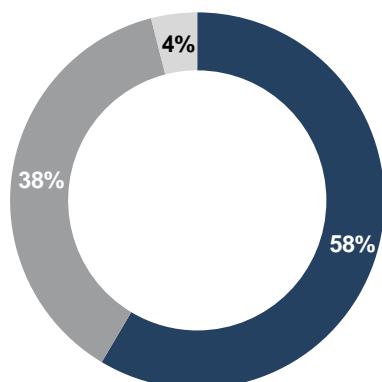
- No mês de julho, a Companhia pré-pagou duas CCBs com vencimento em junho de 2017 e custo de IGPM + 9,25% ao ano. Ao final do 2T16 o saldo devedor dessas dívidas era de R\$47,4 milhões.
- Ainda em julho, a BR Properties concluiu a venda do "Galpão DF" para a *Blackstone* por valores bruto e líquido de R\$96,3 milhões e R\$68,4 milhões, respectivamente.

### TABELA DE DESTAQUES

Destaques Financeiros	2T16	2T15	var %	6M16	6M15	var %
Receita Líquida	120.900	177.431	-32%	247.863	359.763	-31%
Despesas Gerais e Administrativas	24.563	21.142	16%	52.739	48.590	9%
Despesas Gerais e Administrativas (Ajustado)*	15.349	12.273	25%	33.688	31.674	6%
EBITDA Ajustado	97.321	157.943	-38%	199.377	314.198	-37%
Margem EBITDA Ajustado	80%	89%	-9 p.p.	80%	87%	-7 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido	(26.997)	34.901	-177%	79.629	65.062	22%
Lucro Líquido Ajustado (FFO)	35.231	24.153	46%	45.741	56.176	-19%
Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	29%	14%	15 p.p.	18%	16%	2 p.p.
Destaques Operacionais	2T16	2T15	var %	6M16	6M15	var %
ABL Portfólio Atual (m²)	538.022	987.229	-46%	538.022	987.229	-46%
- Escritórios (m²)	451.721	610.096	-26%	451.721	610.096	-26%
- Industrial (m²)	86.300	361.793	-76%	86.300	361.793	-76%
- Varejo (m²)	-	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 (m²)	41.307	55.326	-25%	41.307	55.326	-25%
- Industrial (m²)	32.987	125.000	-74%	32.987	125.000	-74%
- Varejo (m²)	-	2.881	n/a	-	2.881	n/a
Vacância Financeira	13,0%	10,4%	3 p.p.	13,0%	10,4%	3 p.p.
Vacância Física	19,2%	9,8%	9 p.p.	19,2%	9,8%	9 p.p.

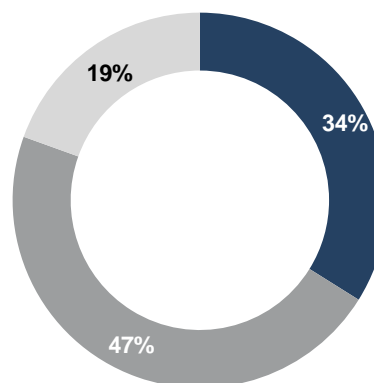
\* Exclui Despesas de Vacância, Stock Option e PIS/Cofins sobre Ganhos Não-caixa na Recompra do Bônus Perpétuo

### Portfólio - Valor de Mercado



■ Escritório AAA   ■ Escritório   ■ Industrial

### Portfólio - ABL



■ Escritório AAA   ■ Escritório   ■ Industrial

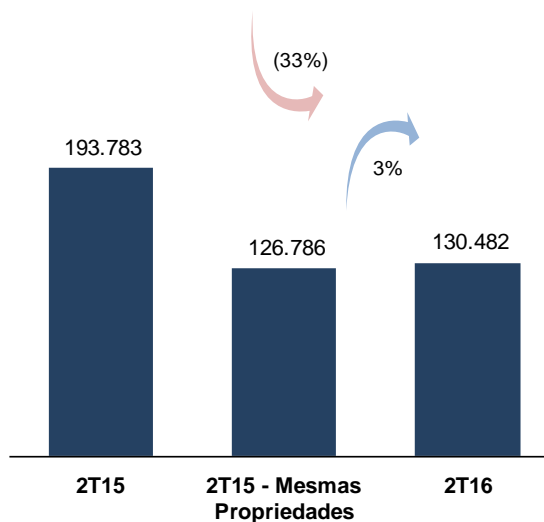
## INDICADORES FINANCEIROS

### Receita Bruta

A receita bruta ao final do 2T16 totalizou R\$130,5 milhões, correspondendo a um aumento de 3% em relação ao 2T15, se consideramos a receita das mesmas propriedades.

- 91%, ou R\$119,3 milhões, resultaram da receita de locação de escritórios;
- 5%, ou R\$6,8 milhões, resultaram da receita de locação de imóveis industriais;
- 3%, ou R\$4,4 milhões, resultaram da receita de serviços (administração predial);

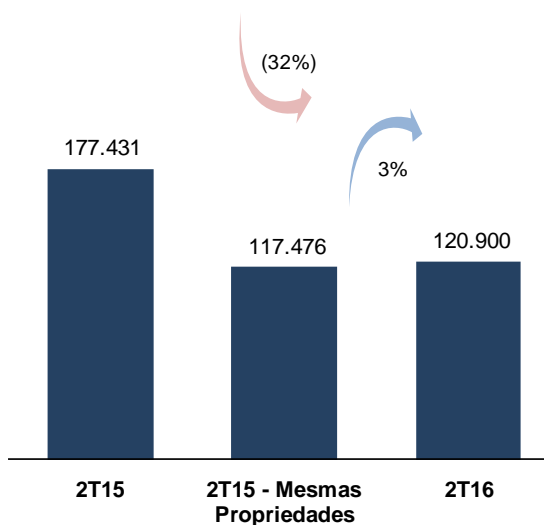
### Evolução da Receita Bruta (R\$ mil)



### Receita Líquida

A receita líquida no 2T16 foi de R\$120,9 milhões, que corresponde a um aumento de 3% em relação ao 2T15, 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)

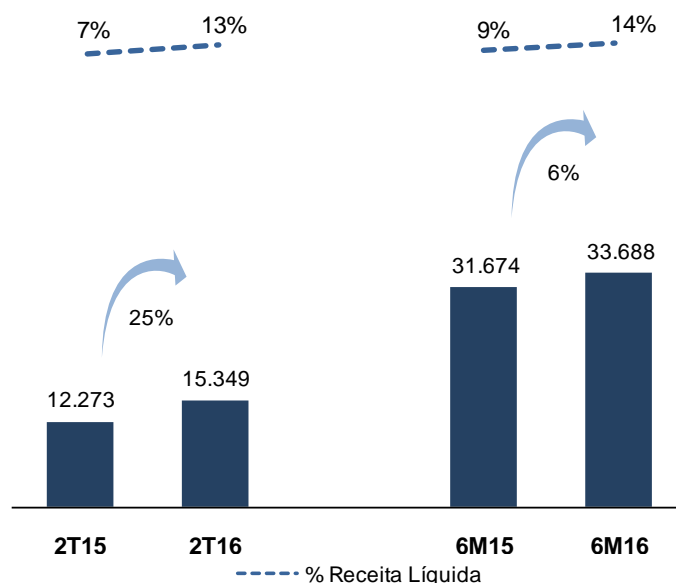
As despesas gerais e administrativas, excluindo despesas com vacância, plano de opções e impostos sobre ganhos não-caixa na recompra do bônus perpétuo, alcançaram o montante de R\$15,3 milhões, enquanto no 2T15 essas despesas totalizavam R\$12,3 milhões, um aumento de 25%.

As despesas gerais e administrativas (ex-vacância, SOP e Impostos) representaram 13% da receita líquida, 6 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	2T16	2T15	var %	6M16	6M15	var %
<b>SG&amp;A</b>	<b>(24.563)</b>	<b>(21.142)</b>	<b>16%</b>	<b>(52.739)</b>	<b>(48.590)</b>	<b>9%</b>
Despesas Operacionais	(8.884)	(5.888)	51%	(22.138)	(12.196)	82%
Despesas com Pessoal	(4.047)	(3.983)	2%	(9.049)	(11.632)	-22%
Honorários da Administração	(2.418)	(2.401)	1%	(5.176)	(7.846)	-34%
Provisão de Stock Option	(472)	(1.496)	-68%	(835)	(2.939)	-72%
Despesas de Vacância	(8.743)	(7.374)	19%	(15.541)	(13.977)	11%
<b>SG&amp;A (Ex. Vacância, SOP e Impostos na Recompra do Bônus Perpétuo)</b>	<b>(15.349)</b>	<b>(12.273)</b>	<b>25%</b>	<b>(33.688)</b>	<b>(31.674)</b>	<b>6%</b>
(+) Provisão de Stock Option	472	1.496	-68%	835	2.939	-72%
(+) Despesas de Vacância	8.743	7.374	19%	15.541	13.977	11%
(+) PIS/Cofins sobre Ganhos Não-caixa na Recompra do Bônus Perpétuo*	-	-	n/a	2.675	-	n/a
<b>Percentual: SG&amp;A / Receita Líquida</b>	<b>-13%</b>	<b>-7%</b>	<b>-6 p.p.</b>	<b>14%</b>	<b>9%</b>	<b>5 p.p.</b>

\* Despesa alocada na conta "Despesas Operacionais"

## Evolução do G&amp;A (R\$ mil)

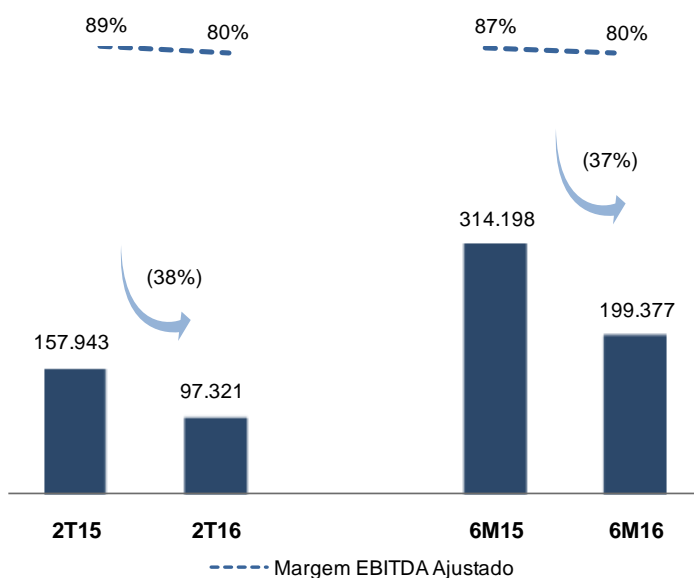


## INDICADORES FINANCEIROS

## 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\$97,3 milhões no 2T16, redução de 38% em comparação com o 2T15. 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.

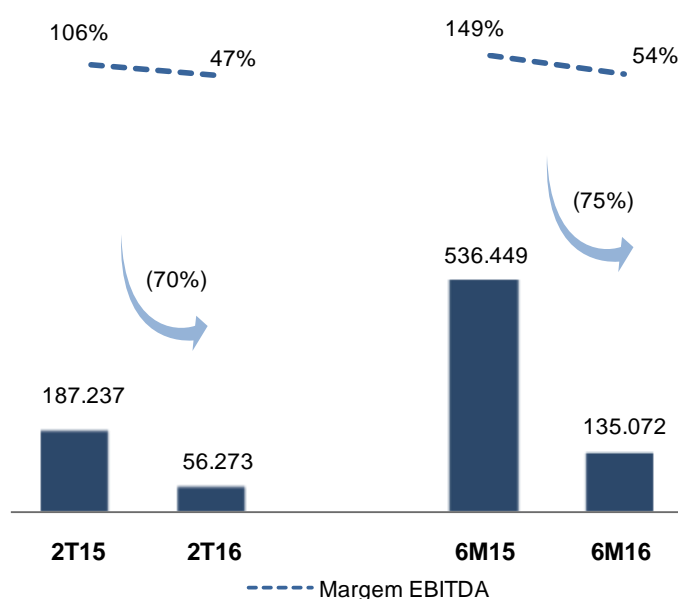
## Evolução do EBITDA ajustado e margem (R\$ mil)



## INDICADORES FINANCEIROS

Utilizando a metodologia determinada pela Instrução nº 527/12 da CVM, o EBITDA do 2T16 registrou R\$56,3 milhões, com margem EBITDA de 47%.

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



## Composição do EBITDA e EBITDA Ajustado

Composição do EBITDA	2T16	2T15	var %	6M16	6M15	var %
<b>Lucro/ Prejuízo do Período Antes de Part. Não Control.</b>	<b>(26.286)</b>	<b>35.978</b>	<b>-173%</b>	<b>81.362</b>	<b>67.515</b>	<b>21%</b>
(+) Impostos Diferidos	16.503	36.616	-55%	4.062	70.810	-94%
(+) Provisão para IR e CSLL	(412)	19.066	-102%	25.858	33.859	-24%
(-) Participações dos não controladores	(711)	(1.076)	-34%	(1.733)	(2.453)	-29%
(+) Depreciação	73	86	-14%	178	241	-26%
(+) Resultado Financeiro Líquido	67.106	96.568	-31%	25.346	366.478	-93%
<b>EBITDA</b>	<b>56.273</b>	<b>187.237</b>	<b>-70%</b>	<b>135.072</b>	<b>536.449</b>	<b>-75%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>47%</b>	<b>106%</b>	<b>-59 p.p.</b>	<b>54%</b>	<b>149%</b>	<b>-95 p.p.</b>

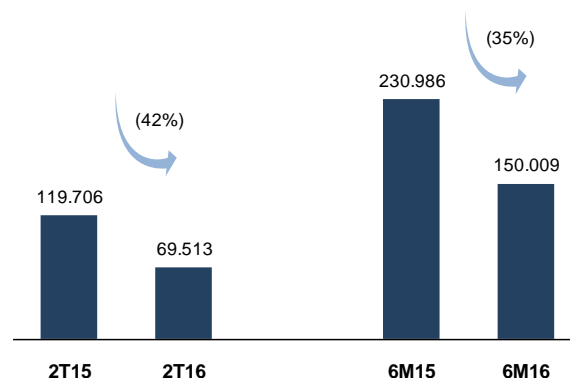
Composição do EBITDA Ajustado	2T16	2T15	var %	6M16	6M15	var %
<b>EBITDA</b>	<b>56.273</b>	<b>187.237</b>	<b>-70%</b>	<b>135.072</b>	<b>536.449</b>	<b>-75%</b>
(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	55.937	(34.207)	-264%	79.387	(230.567)	-134%
(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	1.000	n/a	(5.348)	1.000	-635%
(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	(16.510)	1.268	-1402%	(15.542)	2.078	-848%
(+) Provisão de Stock Option	472	1.496	-68%	835	2.939	-72%
(+) Provisão de Bônus	1.149	1.149	0%	2.298	2.298	0%
(+) PIS/Cofins sobre Ganhos Não-caixa na Recompra do Bônus Perpétuo	-	-	n/a	2.675	-	n/a
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>97.321</b>	<b>157.943</b>	<b>-38%</b>	<b>199.377</b>	<b>314.198</b>	<b>-37%</b>
<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>80%</b>	<b>89%</b>	<b>-9 p.p.</b>	<b>80%</b>	<b>87%</b>	<b>-7 p.p.</b>

## INDICADORES FINANCEIROS

## Resultado Financeiro Caixa

Excluindo os efeitos não caixa na contabilização do bônus perpétuo denominado em dólares e nas variações de instrumentos derivativos, além das despesas não recorrentes provenientes da repactuação das dívidas no âmbito da oferta pública de ações (OPA), a despesa financeira caixa do 2T16 totalizou R\$69,5 milhões.

## Resultado Financeiro Caixa (R\$ mil)



Resultado Financeiro	2T16	2T15	var %	6M16	6M15	var %
<b>Receitas Financeiras</b>	<b>100.647</b>	<b>18.608</b>	<b>441%</b>	<b>267.598</b>	<b>43.906</b>	<b>509%</b>
Aplicações Financeiras	35.013	19.404	80%	74.003	42.316	75%
Variações Não-Caixa de Instrumentos Derivativos	-	(972)	n/a	4.783	948	405%
Varição Cambial	65.390	-	n/a	130.725	-	n/a
Outros	244	176	39%	554	642	-14%
Ganhos na Recompra do Bônus Perpétuo	-	-	n/a	57.532	-	n/a
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>(167.753)</b>	<b>(115.176)</b>	<b>46%</b>	<b>(292.943)</b>	<b>(410.384)</b>	<b>-29%</b>
Juros e Encargos Sobre Empréstimos	(104.737)	(139.062)	-25%	(224.519)	(270.156)	-17%
Variações Não-Caixa de Instrumentos Derivativos	-	(6.501)	n/a	(3.588)	(6.501)	-45%
Varição Cambial	-	30.611	n/a	-	(129.939)	n/a
Encargos na Recompra do Bônus Perpétuo	-	-	n/a	(1.806)	-	n/a
Outros	(34)	(224)	-85%	(48)	(3.788)	-99%
Resultado Líquido da Repactuação das Dívidas	(62.982)	-	n/a	(62.982)	-	n/a
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(67.106)</b>	<b>(96.568)</b>	<b>-31%</b>	<b>(25.346)</b>	<b>(366.478)</b>	<b>-93%</b>
(-) Ganhos Não-caixa na Varição Cambial	(65.390)	-	n/a	(130.725)	-	n/a
(+) Perdas Não-caixa na Varição Cambial	-	(30.611)	n/a	-	129.939	n/a
(-) Ganhos Não-caixa de Instrumentos Derivativos	-	972	n/a	(4.783)	(948)	405%
(+) Perdas Não-caixa de Instrumentos Derivativos	-	6.501	n/a	3.588	6.501	-45%
(-) 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	62.982	-	n/a	62.982	-	n/a
<b>Resultado Financeiro Caixa</b>	<b>(69.513)</b>	<b>(119.706)</b>	<b>-42%</b>	<b>(150.009)</b>	<b>(230.986)</b>	<b>-35%</b>

## Resultado Líquido da Repactuação das Dívidas (R\$ mil)

Dívida	VPL (Pré OPA)	VPL (Pós OPA)	Diferença	%	> = 10%	Fee	Saldo de Custos de Transação
Itaú	R\$ 358.667	R\$ 404.783	R\$ 46.116	13%	Sim	R\$ 12.490	R\$ 5.281
Santander	R\$ 328.209	R\$ 364.125	R\$ 35.916	11%	Sim	R\$ 5.281	R\$ 7.155
Bradesco	R\$ 123.573	R\$ 126.381	R\$ 2.807	2%	Não	R\$ 1.792	R\$ 282
Debêntures - 5ª Emissão	R\$ 253.875	R\$ 264.695	R\$ 10.821	4%	Não	R\$ 2.648	R\$ 6.281
Debêntures - 1ª Emissão (1ª Tranche)	R\$ 337.608	R\$ 368.703	R\$ 31.094	9%	Não	R\$ 4.253	R\$ 34
Debêntures - 1ª Emissão (2ª Tranche)	R\$ 293.690	R\$ 322.256	R\$ 28.566	10%	Sim	R\$ 28.949	R\$ 1.982
Debêntures - 4ª Emissão	R\$ 205.609	R\$ 226.393	R\$ 20.784	10%	Sim	R\$ 1.469	R\$ 374
<b>Total</b>	<b>R\$ 1.901.230</b>	<b>R\$ 2.077.336</b>	<b>R\$ 176.106</b>			<b>R\$ 56.882</b>	<b>R\$ 21.389</b>

Despesa	2T16
Fee (> = 10%)	R\$ 48.189
Baixa de Saldo Remanescente - Fee anterior (> = 10%)	R\$ 14.793
Amortização Fee Repactuação (< 10%)	R\$ 726
Amortização Fee anterior (< 10%)	R\$ 6
<b>Total</b>	<b>R\$ 63.713</b>

## INDICADORES FINANCEIROS

### Outras Receitas / (Despesas) Operacionais

A rubrica de "Outras Receitas / Despesas" registrou no trimestre uma receita de R\$16,5 milhões. Esse resultado foi impactado por três eventos não caixa:

- Receita de R\$15,0 milhões referente ao acordo <sup>(\*)</sup> firmado com a WTORRE S.A.
- Despesa de R\$3,3 milhões referente à tributação de PIS e COFINS na distribuição de "Juros sobre Capital Próprio" (JCP).
- Despesa de R\$3,4 milhões referente a "baixa de linearização" na venda de imóveis (BRPR64)

**(\*) Acordo com WTorre S.A** - No 2T16 a Companhia firmou acordo contratual com a WTorre S.A referente a determinadas condições previstas no "Acordo de Incorporação da *One Properties*" realizado em 29 de março de 2012.

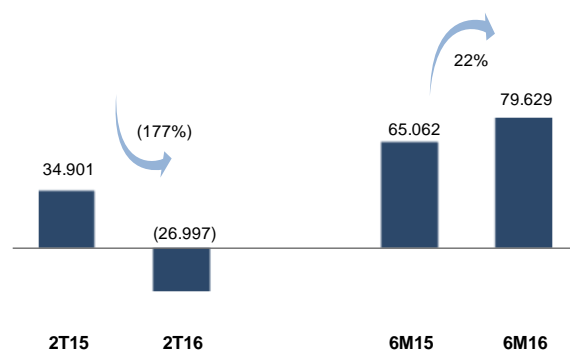
Em razão do direito, por parte da BR Properties, a restituição de CAPEX desembolsado na finalização de obras em imóveis adquiridos na incorporação da *ONEP*, e de uma divergência na entrega do potencial construtivo relacionado ao terreno CES II, a WTorre em dação em pagamento de tais obrigações, cedeu a Companhia os seguintes bens e direitos:

- Direito sobre a área remanescente do Imóvel Pirituba (32.987 m<sup>2</sup> de área)
- A totalidade das quotas de propriedade da WTorre da SPE dona do imóvel Ed. Brasília. (A BR Properties passa a ser titular de 100% das quotas da referida SPE.)

### Lucro Líquido

Como já descrito no relatório, a BR Properties registrou um prejuízo líquido de R\$ 27,0 milhões no 2T16. Apesar do ganho não caixa de R\$65,4 milhões na variação cambial sobre o bônus perpétuo denominado em dólares, o resultado foi negativamente impactado pela perda não caixa de R\$55,9 milhões referentes a reavaliação do valor das propriedades e da despesa não recorrente de R\$ 63,0 milhões referentes a repactuação das dívidas no âmbito da oferta pública de ações (OPA).

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

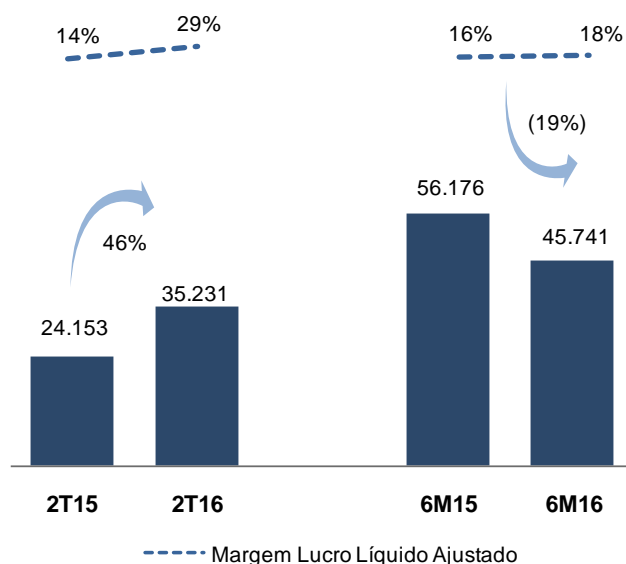


## INDICADORES FINANCEIROS

## Lucro Líquido Ajustado (FFO)

No 2T16 o Lucro Líquido Ajustado (FFO) totalizou R\$35,2 milhões, com margem FFO de 29%. Apesar da perda de receita de aluguel resultante das vendas de ativos ocorridas nos últimos 12 meses, o FFO no 2T16 cresceu 46% em relação ao mesmo período do ano anterior. Essa melhora é fruto principalmente do sucesso obtido com a estratégia de desalavancagem financeira adotada pela Companhia e do pagamento de JCP das SPEs para a  *Holding*.

## Lucro Líquido Ajustado (R\$ mil)



Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	2T16	2T15	var %	6M16	6M15	var %
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>(26.997)</b>	<b>34.901</b>	<b>-177%</b>	<b>79.629</b>	<b>65.062</b>	<b>22%</b>
(+) Impostos Diferidos	16.503	36.616	-55%	4.062	70.810	-94%
(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	-	7.484	n/a	15.348	7.484	105%
(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	55.937	(34.207)	-264%	79.387	(230.567)	-134%
(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	1.000	n/a	(5.348)	1.000	-635%
(+) Variação Cambial Passiva Não-Caixa	-	(30.611)	n/a	-	129.939	n/a
(-) Variação Cambial Ativa Não-Caixa	(65.390)	-	n/a	(130.725)	-	n/a
(+) Variações Não-Caixa de Instrumentos Derivativos	-	7.473	n/a	(1.194)	5.553	-122%
(+) Impacto Não Recorrente da Tributação dos Dividendos de Fil	-	-	n/a	-	3.956	n/a
(+) Provisão de Stock Option	472	1.496	-68%	835	2.939	-72%
(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Não-Caixa)	(8.276)	-	n/a	(6.184)	-	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	62.982	-	n/a	62.982	-	n/a
<b>Lucro Líquido Ajustado (FFO)</b>	<b>35.231</b>	<b>24.153</b>	<b>46%</b>	<b>45.741</b>	<b>56.176</b>	<b>-19%</b>
<b>Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)</b>	<b>29%</b>	<b>14%</b>	<b>15 p.p.</b>	<b>18%</b>	<b>16%</b>	<b>2 p.p.</b>

## INDICADORES FINANCEIROS

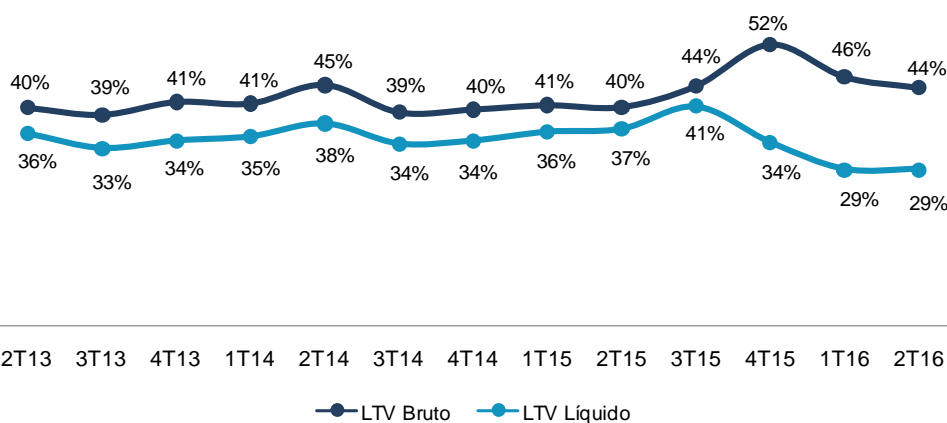
## Endividamento e Disponibilidades

Caixa e Equivalentes de Caixa	2T16	1T16	var %
<b>Empréstimos e Financiamentos de Curto Prazo</b>	<b>690.804</b>	<b>651.231</b>	<b>6%</b>
Empréstimos e Financiamentos	618.661	565.895	9%
Bônus Perpétuos	61.078	67.721	-10%
Derivativos	1.768	8.581	-79%
Obrigações por Aquisição de Propriedades para Investimento	9.297	9.034	3%
<b>Empréstimos e Financiamentos de Longo Prazo</b>	<b>2.246.825</b>	<b>2.409.381</b>	<b>-7%</b>
Empréstimos e Financiamentos	1.699.838	1.803.092	-6%
Bônus Perpétuos	546.987	606.289	-10%
<b>Dívida Bruta</b>	<b>2.937.629</b>	<b>3.060.612</b>	<b>-4%</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	983.686	1.112.106	-12%
<b>Dívida Líquida</b>	<b>1.953.942</b>	<b>1.948.506</b>	<b>0%</b>
Valor do Portfólio Imobiliário	6.647.295	6.684.127	-1%
Dívida Bruta / Valor Portfólio (Loan to Value)	44%	46%	-2 p.p.
Dívida Líquida / Valor Portfólio (Loan to Value)	29%	29%	0 p.p.
EBITDA Ajustado / Despesa Financeira Líquida*	1,4x	1,3x	10%
Duration (anos) **	8,1	8,6	-6%
Duration (anos) - Ex Bônus Perpétuo	2,5	2,6	-6%
Dívida Quirografária / Dívida Total	41%	42%	-1 p.p.

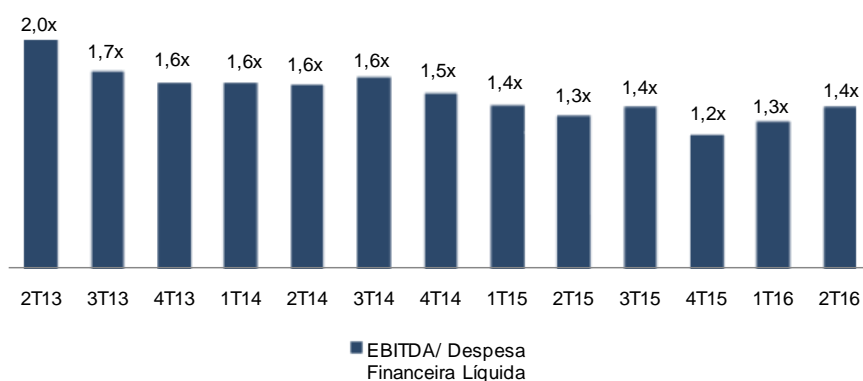
\* Considerando Despesa Financeira Líquida (ex. variações não-caixa)

\*\* Considerando Bônus Perpétuo Vencendo em 2049

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

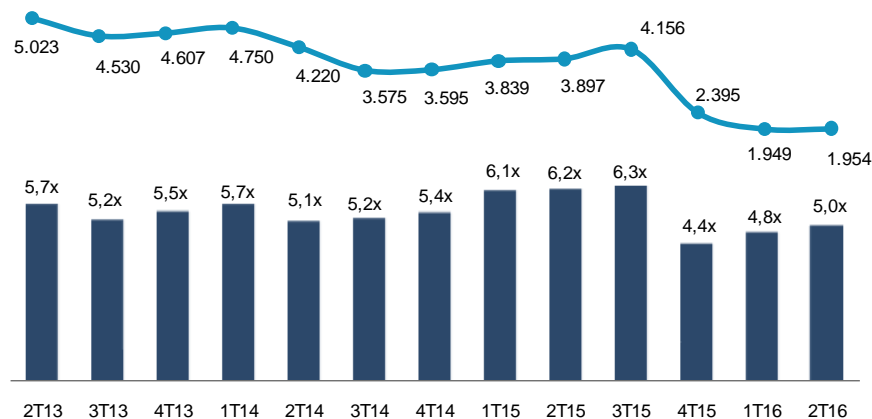


## Cobertura de Juros

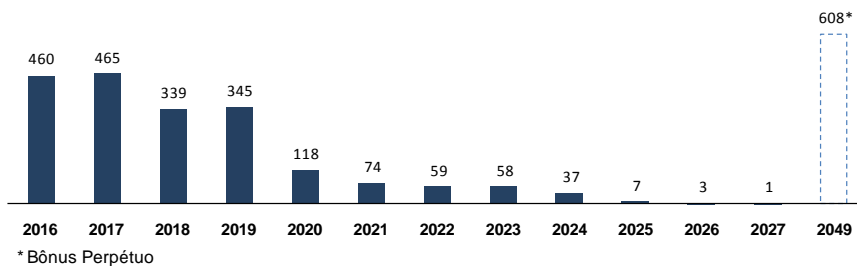


### INDICADORES FINANCEIROS

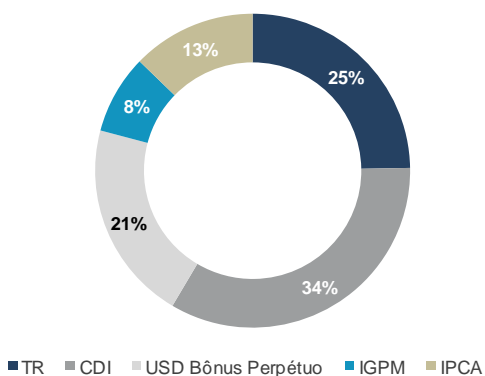
#### Dívida Líquida / EBITDA Ajustado x Dívida Líquida



#### 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 2T16	Saldo 1T16
Icomap	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	8,84%	120 meses	16/04/17	2.621	3.303
BP Itapevi	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	20.701	20.547
Piraporinha	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	7.961	7.902
Jundiá	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	31.608	31.375
Alphaville	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	13.933	13.830
Panamérica Park	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	25/05/17	31.292	31.855
Plaza Centenário	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	25/05/17	1.995	2.207
Henrique Schumann	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	27.574	27.370
Bolsa RJ	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	7.262	7.208
Galpão Ind. Araucária	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	6.519	6.471
Glória	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/07/17	13.563	14.125
Joaquim Floriano	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	8.818	8.753
Paulista Park	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	2.070	2.055
Paulista Plaza	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	7.983	7.924
Isabela	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	2.283	2.266
Olympic	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	4.205	4.174
Midas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	2.876	2.855
Network	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	677	672
Number One	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	1.875	1.861
Celebration	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	16.975	16.849
Athenas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	13.049	12.953
Ed. Comercial Indaiatuba	CCI	Brazilian Securities	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	9.874	10.529
Jandira I & II	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	CDI	1,28%	120 meses	17/08/17	13.579	14.853
Ed. Vargas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	7.884	7.825
São Pedro	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	9.716	9.644
São José & Santo Antônio	CCI	Brazilian Mortgages	IGPM	6,00%	120 meses	17/01/18	13.233	13.941
Souza Aranha	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	155 meses	17/06/24	3.345	3.321
Cond. Ind. São José dos Campos	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	18.466	18.329
Cond. Ind. Itapevi	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	08/06/24	9.986	9.925
Galpão Ind. Sorocaba	CCI	CIBRASEC	TR	10,15%	156 meses	04/09/21	5.709	5.886
TNU	CCI	Brazilian Securities	TR	9,40%	144 meses	07/07/22	48.332	49.349
Alexandre Dumas	CCI	CIBRASEC	TR	9,60%	120 meses	05/03/20	8.510	8.933
Ouvidor 107	CCI	CIBRASEC	TR	9,60%	120 meses	12/05/20	10.953	11.445
Ed. Jacarandá	CCI	RB Capital	TR	11,50%	120 meses	16/12/20	69.973	72.732
Manchete	CCI	RB Capital	TR	11,50%	120 meses	16/12/20	120.845	125.588
BR Properties (holding) *	Bônus Perpétuo	Mercado de Capitais	USD	9,00%	Perpétuo	Pré-pagável (Trimestral)	608.065	674.010
BRPR 40	CCI	RB Capital	IPCA	10,82%	125 meses	06/05/25	48.498	46.286
BRPR 45	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	7,60%	146 meses	10/10/17	19.345	18.541
BRPR 55	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	10,30%	183 meses	03/11/20	18.889	17.940
BRPR 56	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	9,50%	183 meses	07/03/21	123.315	117.525
BRPR 62	CCB	HSBC	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	2.734	3.250
BRPR 62	CCB	Bradesco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	6.241	7.485
BR Properties (holding)	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	1.416	1.786
BR Properties (holding)	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	1.416	1.786
BR Properties (holding)	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	105 meses	30/11/16	1.323	1.664
BR Properties (holding)	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	1.762	2.216
BR Properties (holding)	CCB	Bradesco	IGPM	9,25%	121 meses	05/06/17	43.143	90.231
BR Properties (holding)	CCB	Bradesco	IGPM	9,25%	121 meses	05/06/17	4.282	8.949
Ed. Paulista	CDC	Santander	TR	11,50%	144 meses	28/06/24	113.667	115.623
BR Properties (holding)	Debêntures - 1ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,08%	60 meses	15/07/17	393.683	379.866
BR Properties (holding)	Debêntures - 1ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	5,85%	84 meses	15/07/19	327.078	316.791
CD Anhanguera	CDC	Santander	TR	11,50%	144 meses	20/12/24	39.635	40.245
BR Properties (holding)	Debêntures - 4ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,15%	24 meses	05/12/16	224.966	232.793
BR Properties (holding)	Debêntures - 5ª Emissão	Banco do Brasil	CDI	117,00%	60 Meses	11/11/19	363.531	376.485
Vargas II	CCB	Itaú BBA	TR	11,25%	144 meses	13/05/27	28.572	30.416
<b>Total</b>							<b>2.947.806</b>	<b>3.072.742</b>

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

## INDICADORES OPERACIONAIS

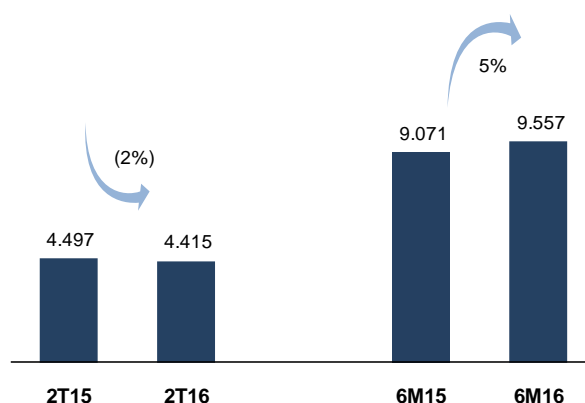
### Administração de Propriedades

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\$4,4 milhões ou 3% 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.

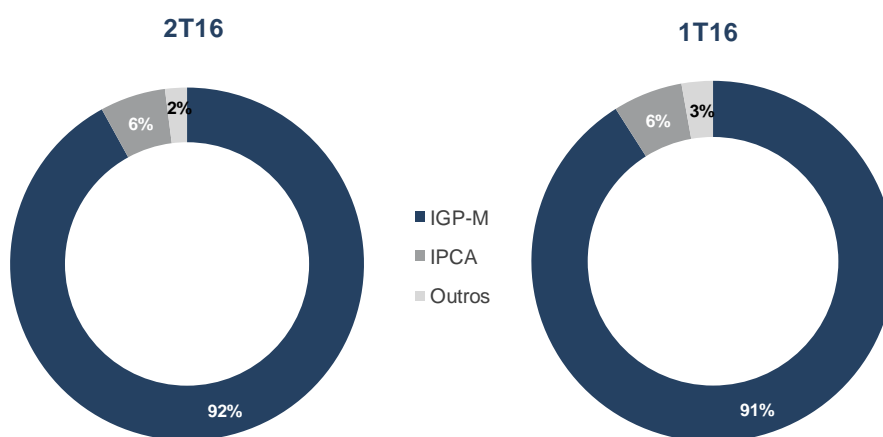
Propriedades Administradas	Nº	ABL	Cidade
Ed. Manchete	1	23.591	Rio de Janeiro
Glória	1	8.436	Rio de Janeiro
Henrique Schaumann	1	14.125	São Paulo
Santo Antonio	1	5.017	São Paulo
São José	1	5.080	São Paulo
Icomap	1	9.164	Rio de Janeiro
Vargas	1	14.809	Rio de Janeiro
Panamérica Park	4	18.667	São Paulo
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 2T16 cresceu 3,9% 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
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%
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%
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
<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>
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%
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%
<b>Média Ponderada: IPCA<sup>1</sup> x IGP-M (~ 8% x 92%)</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>

\* 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

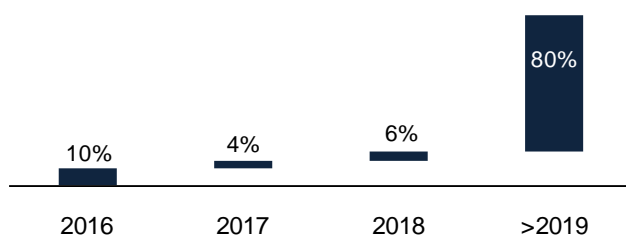
<sup>1</sup> Em termos nominais

<sup>1</sup> IPCA e Outros

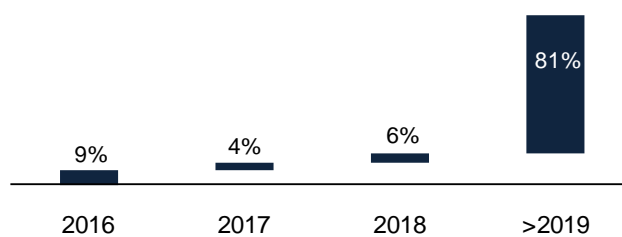
## INDICADORES OPERACIONAIS

### Cronograma de Vencimento dos Contratos de Locação

Receita (%)

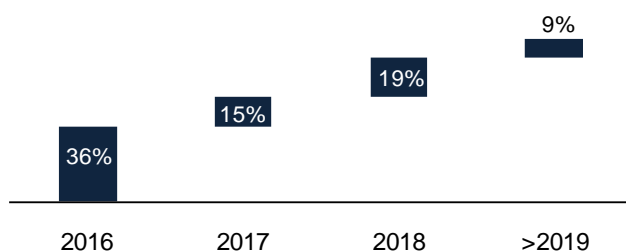


Área Bruta Locável (%)

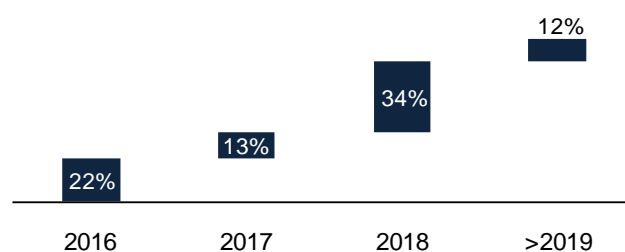


### Cronograma de Revisional do 3º Ano dos Contratos de Locação

Receita (%)



Área Bruta Locável (%)



### Prazo Médio dos Contratos Existentes

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

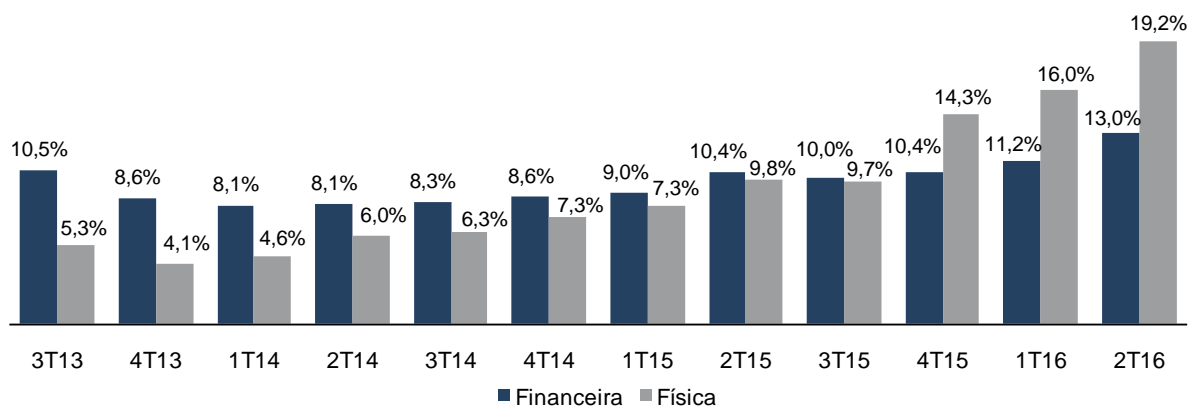
## INDICADORES OPERACIONAIS

### 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 13,0% e 19,2%, respectivamente.

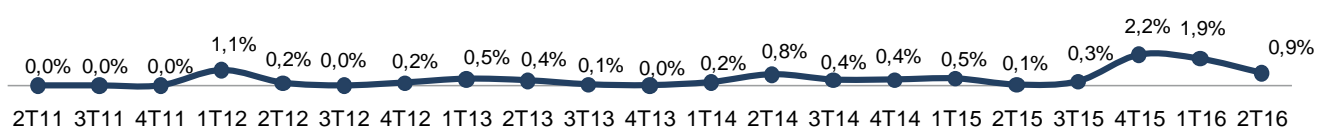
### Evolução da Vacância



## 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 2T16 a inadimplência foi de 0,9%.



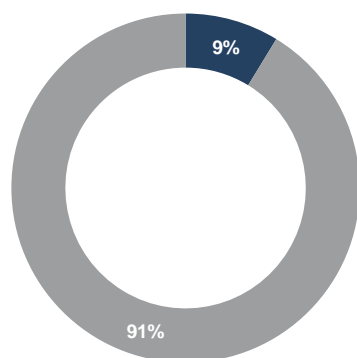
## PORTFÓLIO

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
Chucris 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 Bernardo do Campo	SP	29/03/12	1	47.353
Galpão DF *	Industrial	Brasília	DF	29/03/12	1	38.947
<b>Sub-total Industrial</b>					<b>2</b>	<b>86.300</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>41</b>	<b>612.316</b>

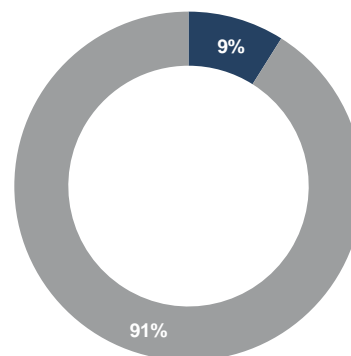
\* Vendido em 27 de julho de 2016

## PORTFÓLIO BUILD-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

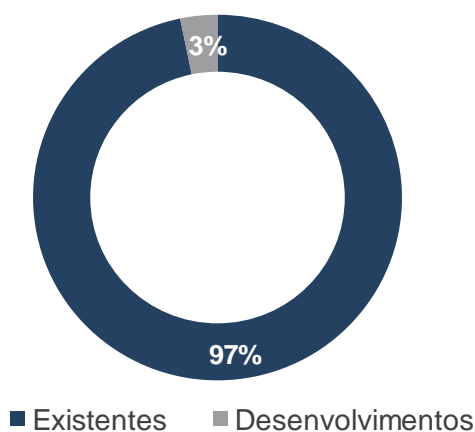
A BR Properties investiu R\$1,7 milhão em seus projetos de desenvolvimento no 2T16 e pretende investir adicionalmente R\$0,5 milhão em 2016.

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	98%	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	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	475
<b>Total</b>	<b>86.669</b>	<b>33.462</b>	<b>5.959</b>	<b>1.697</b>	<b>475</b>

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



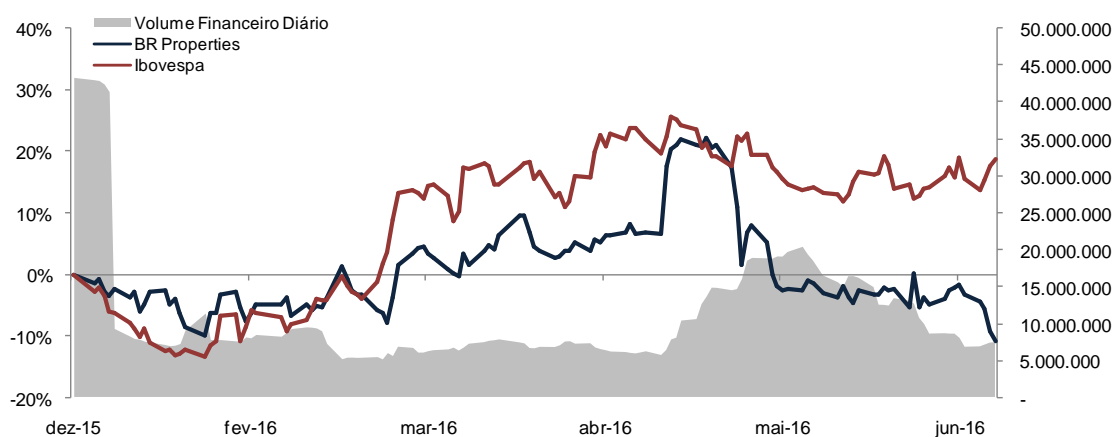
## MERCADO DE CAPITAIS

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

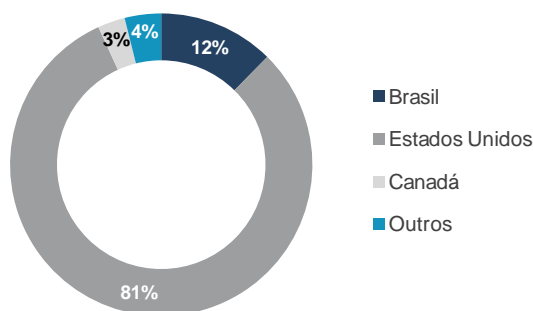
Performance da Ação (BRPR3)	2T16	2T15	var %	6M16	6M15	var %
Número total de ações	298.228.434	298.228.434	0%	298.228.434	298.228.434	0%
Free Float (%)	30%	99%	-70%	30%	99%	-70%
Preço da ação (média do período)	8,70	9,19	-5%	8,49	8,95	-5%
Preço da ação (final do período)	7,50	8,46	-11%	7,50	8,46	-11%
Market Cap final do período (R\$ milhões)	2.237	2.523	-11%	2.237	2.523	-11%
Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)	11,39	7,32	56%	9,13	19,24	-53%
Volume de ações médio diário	1.289.900	650.295	98%	1.062.630	1.702.266	-38%
Número de negociações médio diário	1.905	2.239	-15%	1.712	3.604	-53%

\* 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 – 6M16



## Distribuição da Base Acionária



Índices	Peso BRPR
IBrX	0,09%
IBrA	0,09%
SMLL	0,93%
IMOB	4,04%
IGCX	0,14%
IGCT	0,11%
IGC-NM	0,20%
ITAG	0,12%
IDIV	0,47%

## DRE

DRE	2T16	2T15	var %	6M16	6M15	var %
<b>Receita Bruta</b>	<b>130.482</b>	<b>193.783</b>	<b>-33%</b>	<b>266.843</b>	<b>391.761</b>	<b>-32%</b>
<b>Receita de Locação</b>	<b>126.067</b>	<b>189.286</b>	<b>-33%</b>	<b>257.286</b>	<b>376.890</b>	<b>-32%</b>
Escritórios	119.301	167.893	-29%	243.618	339.882	-28%
Industrial	6.766	18.578	-64%	13.667	37.009	-63%
Varejo	-	2.815	n/a	-	5.800	n/a
Receita de Serviços	4.415	4.497	-2%	9.557	9.071	5%
<b>Deduções da Receita Bruta</b>	<b>(9.581)</b>	<b>(16.352)</b>	<b>-41%</b>	<b>(18.980)</b>	<b>(31.998)</b>	<b>-41%</b>
Impostos (PIS/Cofins e ISS)	(8.730)	(13.605)	-36%	(17.646)	(27.778)	-36%
Abatimentos	(852)	(2.747)	-69%	(1.335)	(4.220)	-68%
<b>Receita Líquida</b>	<b>120.900</b>	<b>177.431</b>	<b>-32%</b>	<b>247.863</b>	<b>359.763</b>	<b>-31%</b>
Custo de Bens	-	-	n/a	-	-	n/a
<b>Lucro Bruto</b>	<b>120.900</b>	<b>177.431</b>	<b>-32%</b>	<b>247.863</b>	<b>359.763</b>	<b>-31%</b>
<b>Despesas Gerais e Administrativas</b>	<b>(24.563)</b>	<b>(21.142)</b>	<b>16%</b>	<b>(52.739)</b>	<b>(48.590)</b>	<b>9%</b>
Despesas Operacionais	(8.884)	(5.888)	51%	(22.138)	(12.196)	82%
Despesas com Pessoal	(4.047)	(3.983)	2%	(9.049)	(11.632)	-22%
Honorários da Administração	(2.418)	(2.401)	1%	(5.176)	(7.846)	-34%
Provisão de Stock Option	(472)	(1.496)	-68%	(835)	(2.939)	-72%
Despesas de Vacância	(8.743)	(7.374)	19%	(15.541)	(13.977)	11%
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>(67.106)</b>	<b>(96.568)</b>	<b>-31%</b>	<b>(25.346)</b>	<b>(366.478)</b>	<b>-93%</b>
Receitas Financeiras	100.647	18.608	441%	267.598	43.906	509%
Despesas Financeiras	(167.753)	(115.176)	46%	(292.943)	(410.384)	-29%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	16.510	(1.268)	-1402%	15.542	(2.078)	-848%
Ganho/(Perda) na Venda de Propriedade para Investimento	-	(1.000)	n/a	5.348	(1.000)	-635%
Ganho/(Perda) com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(55.937)	34.207	-264%	(79.387)	230.567	-134%
<b>Resultado antes de Tributação</b>	<b>(10.195)</b>	<b>91.659</b>	<b>-111%</b>	<b>111.282</b>	<b>172.184</b>	<b>-35%</b>
Provisão para IR e CSLL	412	(19.066)	-102%	(25.858)	(33.859)	-24%
Impostos Diferidos	(16.503)	(36.616)	-55%	(4.062)	(70.810)	-94%
<b>Lucro/ Prejuízo do Período Antes de PNC</b>	<b>(26.286)</b>	<b>35.978</b>	<b>-173%</b>	<b>81.362</b>	<b>67.515</b>	<b>21%</b>
Participação de Não Controladores	(711)	(1.076)	-34%	(1.733)	(2.453)	-29%
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>(26.997)</b>	<b>34.901</b>	<b>-177%</b>	<b>79.629</b>	<b>65.062</b>	<b>22%</b>

Composição do EBITDA	2T16	2T15	var %	6M16	6M15	var %
<b>Lucro/ Prejuízo do Período Antes de Part. Não Control.</b>	<b>(26.286)</b>	<b>35.978</b>	<b>-173%</b>	<b>81.362</b>	<b>67.515</b>	<b>21%</b>
(+) Impostos Diferidos	16.503	36.616	-55%	4.062	70.810	-94%
(+) Provisão para IR e CSLL	(412)	19.066	-102%	25.858	33.859	-24%
(-) Participações dos não controladores	(711)	(1.076)	-34%	(1.733)	(2.453)	-29%
(+) Depreciação	73	86	-14%	178	241	-26%
(+) Resultado Financeiro Líquido	67.106	96.568	-31%	25.346	366.478	-93%
<b>EBITDA</b>	<b>56.273</b>	<b>187.237</b>	<b>-70%</b>	<b>135.072</b>	<b>536.449</b>	<b>-75%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>47%</b>	<b>106%</b>	<b>-59 p.p.</b>	<b>54%</b>	<b>149%</b>	<b>-95 p.p.</b>

Composição do EBITDA Ajustado	2T16	2T15	var %	6M16	6M15	var %
<b>EBITDA</b>	<b>56.273</b>	<b>187.237</b>	<b>-70%</b>	<b>135.072</b>	<b>536.449</b>	<b>-75%</b>
(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	55.937	(34.207)	-264%	79.387	(230.567)	-134%
(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	1.000	n/a	(5.348)	1.000	-635%
(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	(16.510)	1.268	-1402%	(15.542)	2.078	-848%
(+) Provisão de Stock Option	472	1.496	-68%	835	2.939	-72%
(+) Provisão de Bônus	1.149	1.149	0%	2.298	2.298	0%
(+) PIS/Cofins sobre Ganhos Não-caixa na Recompra do Bônus Perpétuo	-	-	n/a	2.675	-	n/a
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>97.321</b>	<b>157.943</b>	<b>-38%</b>	<b>199.377</b>	<b>314.198</b>	<b>-37%</b>
<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>80%</b>	<b>89%</b>	<b>-9 p.p.</b>	<b>80%</b>	<b>87%</b>	<b>-7 p.p.</b>

Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	2T16	2T15	var %	6M16	6M15	var %
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>(26.997)</b>	<b>34.901</b>	<b>-177%</b>	<b>79.629</b>	<b>65.062</b>	<b>22%</b>
(+) Impostos Diferidos	16.503	36.616	-55%	4.062	70.810	-94%
(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	-	7.484	n/a	15.348	7.484	105%
(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	55.937	(34.207)	-264%	79.387	(230.567)	-134%
(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	1.000	n/a	(5.348)	1.000	-635%
(+) Variação Cambial Passiva Não-Caixa	-	(30.611)	n/a	-	129.939	n/a
(-) Variação Cambial Ativa Não-Caixa	(65.390)	-	n/a	(130.725)	-	n/a
(+) Variações Não-Caixa de Instrumentos Derivativos	-	7.473	n/a	(1.194)	5.553	-122%
(+) Impacto Não Recorrente da Tributação dos Dividendos de Fil	-	-	n/a	-	3.956	n/a
(+) Provisão de Stock Option	472	1.496	-68%	835	2.939	-72%
(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Não-Caixa)	(8.276)	-	n/a	(6.184)	-	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	62.982	-	n/a	62.982	-	n/a
<b>Lucro Líquido Ajustado (FFO)</b>	<b>35.231</b>	<b>24.153</b>	<b>46%</b>	<b>45.741</b>	<b>56.176</b>	<b>-19%</b>
<b>Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)</b>	<b>29%</b>	<b>14%</b>	<b>15 p.p.</b>	<b>18%</b>	<b>16%</b>	<b>2 p.p.</b>

## BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO	30/06/2016	31/03/2016	var %
<b>Ativo Circulante</b>	<b>1.274.548</b>	<b>1.365.696</b>	<b>-7%</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	983.686	1.112.106	-12%
Contas a Receber	56.153	45.590	23%
MTM de Instrumentos Derivativos	-	-	n/a
Linearização de aluguéis a receber	47.506	43.747	9%
Imóveis Destinados a venda	-	-	n/a
Despesas Antecipadas	8.649	9.151	-5%
Impostos Antecipados / a Compensar / a Recuperar	148.031	131.985	12%
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	-	-	n/a
Outros Valores a Receber	30.523	23.116	32%
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>7.244.475</b>	<b>7.280.059</b>	<b>0%</b>
Depósitos Judiciais	-	-	n/a
Outros ativos não circulantes a receber	33.263	32.302	3%
Imobilizado de uso	9.075	8.788	3%
Propriedades para Investimento	6.647.295	6.684.127	-1%
Intangível	554.842	554.842	0%
<b>Ativo Total</b>	<b>8.519.023</b>	<b>8.645.754</b>	<b>-1%</b>

PASSIVO	30/06/2016	31/03/2016	var %
<b>Passivo Circulante</b>	<b>761.240</b>	<b>718.560</b>	<b>6%</b>
Empréstimos e Financiamentos	679.739	633.616	7%
Derivativos	1.768	8.581	-79%
Contas a Pagar	3.384	6.151	-45%
Obrigações por aquisição de imóveis	9.297	9.034	3%
Impostos e Contribuições a Recolher	13.714	4.416	211%
IR e CS Correntes	22.236	23.324	-5%
Provisão para gratificação a empregados	2.298	1.051	119%
Obrigações Trabalhistas	2.417	3.240	-25%
Dividendos a Pagar	2.723	3.380	-19%
Outros débitos e valores a pagar	23.662	25.767	-8%
<b>Passivo Não Circulante</b>	<b>2.971.978</b>	<b>3.116.230</b>	<b>-5%</b>
IR e CS Diferidos	699.506	682.341	3%
Empréstimos e Financiamentos	2.246.825	2.409.381	-7%
Outros Passivos Não Circulantes	25.646	24.508	5%
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>4.785.806</b>	<b>4.810.964</b>	<b>-1%</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	19.904	19.432	2%
Reserva de Capital	2.306.784	2.703.779	-15%
Reserva Legal	-	-	n/a
Lucros (Prejuízo) do Exercício	79.629	106.626	-25%
Dividendos Adicionais Propostos	-	-	n/a
Lucros Acumulados	65.256	(396.996)	-116%
Participação de Não Controladores	-	63.888	n/a
<b>Passivo Total</b>	<b>8.519.023</b>	<b>8.645.754</b>	<b>-1%</b>

## FLUXO DE CAIXA

<b>Fluxo de Caixa - Consolidado</b>	<b>6M16</b>	<b>6M15</b>
<b>Caixa Líquido Atividades Operacionais</b>	<b>142.923</b>	<b>134.066</b>
<b>Caixa Gerado nas Operações</b>	<b>260.740</b>	<b>339.130</b>
Resultado antes de Tributação	111.285	172.184
Depreciação e Amortização	68.963	7.214
Valor Justo das Propriedades para Investimento	74.040	(229.567)
Linearização das Receitas de Aluguel	(10.271)	(4.253)
Juros e Variações Monetárias de Empréstimos	211.195	264.598
MTM Juros do Bônus Perpétuo	3.588	(948)
MTM do Swap	(4.783)	6.501
Participação de Não Controladores	(1.733)	(2.453)
Variação Cambial Líquida	(130.725)	129.939
Perdas (ganhos) com Instrumentos Financeiros Derivativos	8.146	(14.070)
Resultado Financeiro na Recompra do Bônus Perpétuo	(57.532)	-
Plano de Opção de Compra de Ações	835	2.939
Resultados apurados na venda de investimentos	(2.980)	-
Outros	(9.288)	7.047
<b>Variações nos Ativos e Passivos</b>	<b>(117.817)</b>	<b>(205.064)</b>
Contas a Receber de Clientes	8.635	(66.289)
Impostos a Recuperar	(40.197)	(84.704)
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	-	-
Imóveis disponíveis à venda	-	-
Outros ativos	(5.247)	(3.921)
Contas a Pagar	(352)	(1.395)
Obrigações por Aquisição de Imóveis	-	-
Impostos e Contribuições	(12.524)	(1.623)
Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	69	(15.818)
Outros passivos	(68.201)	(31.314)
<b>Caixa Líquido Atividades de Investimento</b>	<b>337.398</b>	<b>20.786</b>
Recebimento na Venda de Propriedades para Investimentos	213.433	36.000
Aquisição de Imobilizado	(467)	(195)
Baixa de Imobilizado	-	-
Aquisição de Propriedades para Investimentos	(13.096)	(27.588)
Caixa Líquido Adquirido de Investida Incorporada	-	-
Recebimento de Ganhos com Instrumentos Financeiros	8.497	12.569
Pagamento de Perdas com Instrumentos Financeiros	(8.422)	-
Alteração de Participações em Controladas	137.452	-
<b>Caixa Líquido Atividades de Financiamento</b>	<b>(726.940)</b>	<b>(328.906)</b>
Aumento de Capital Social	-	-
Ganho e Perda na Venda de Ações	-	-
Gastos com Emissões de Ações	-	-
Dividendos Pagos	-	(66.102)
Tomada de Empréstimos e Financiamentos	-	32.519
Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	(726.940)	(295.323)
Recompra de Ações	-	-
<b>Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes</b>	<b>(246.618)</b>	<b>(174.054)</b>
<b>Disponibilidades</b>		
No início do exercício	1.230.305	595.322
No final do exercício	983.687	421.268