

Divulgação de Resultados 4T15 e 2015

André Berenguer | CFO e DRI
Gabriel Barcelos | Coordenador de RI

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

Teleconferência de Resultados

Português

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

Inglês

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

ÍNDICE

Destaques do 4T15 e 2015 e Eventos Subsequentes	3
Tabela de Destaques	5
Indicadores Financeiros	6
Receita Bruta	6
Receita Líquida	6
Despesas Gerais e Administrativas	7
EBITDA Ajustado e EBITDA	8
Resultado Financeiro	10
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
Gestão Ativa do Portfólio	23
Mercado de Capitais	24
Demonstrações de Resultado do Exercício	25
Balanco Patrimonial	26
Fluxo de Caixa	27

DESTAQUES DO 4T15 E 2015 E EVENTOS SUBSEQUENTES

BR Properties registra EBITDA Ajustado de R\$ 614 milhões com margem de 86% em 2015

São Paulo, 16 de fevereiro 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 4T15 e 2015. Atualmente, a BR Properties possui 40 imóveis comerciais que totalizam 584 mil m² de área bruta locável (ABL), dos quais um é projeto em desenvolvimento e 4 são terrenos que correspondem a 55 mil m² de ABL. A Companhia também administra propriedades de seu portfólio através da subsidiária BRPR A.

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

Destaques do 4T15 e 2015

- No mês de dezembro a Companhia distribuiu aos seus acionistas R\$599,4 milhões – R\$2,01 por ação – em dividendos extraordinários, representando um *dividend yield* de 19,3%.
- A BR Properties fechou o ano com uma posição de caixa de R\$1.230,3 milhões.
- A dívida líquida em 31 de dezembro de 2015 era de R\$2.395,1 milhões. O custo médio da dívida ao final do período era de 14,8% ou 105% do CDI
- No trimestre, a Companhia concluiu a venda de sete ativos imobiliários para a Blackstone, totalizando R\$ 849,7 milhões.
- Ainda no trimestre, a Companhia finalizou a venda de quatro ativos imobiliários para a Brookfield representando um valor bruto de R\$ 1.949,0 milhões.
- A BR Properties registrou no 4T15 receita líquida de R\$168,1 milhões, totalizando R\$714,9 milhões em 2015. Considerando as mesmas propriedades, a receita líquida em 2014 foi de R\$690,5 milhões, representando um aumento de 4% no período.
- A Companhia apresentou no 4T15 EBITDA ajustado de R\$135,2 milhões resultando em um EBITDA anual de R\$614,3 milhões, com margem de 86%.
- O Lucro Líquido Ajustado (FFO) do 4T15 foi de R\$3,1 milhões. Durante ano de 2015, o mesmo indicador totalizou R\$91,4 milhões, com margem de 13%.
- O valor do aluguel médio por m² das mesmas propriedades cresceu 0,1% nos últimos 12 meses.
- Considerando os efeitos não caixa da desvalorização cambial sobre o bônus perpétuo denominado em dólares e a reavaliação do valor das propriedades ao longo do ano, a BR Properties registrou um prejuízo líquido de R\$ 769,6 milhões em 2015.

- O portfólio da BR Properties fechou o ano com taxas de vacância financeira e física consolidadas de 10,4% e 14,3%, respectivamente. O aumento das taxas de vacância em relação ao trimestre anterior é explicado pela diminuição do ABL total da companhia em função das vendas realizadas no período, além de um aumento nas áreas vagas.
- A BR Properties renovou o contrato de *Swap (Hedge)*, expirado no mês outubro, do cupom do bônus perpétuo denominado em dólares. O novo *hedge* foi contratado por dois trimestres a taxa de 98,5% do CDI e câmbio de R\$3,79 por dólar. A companhia monitora constantemente o mercado a fim de aproveitar eventuais oportunidades e renovar seu Hedge por um período mais longo.
- Conforme comunicado já divulgado ao mercado, no dia 11 de dezembro de 2015 a Companhia recebeu correspondência sobre a intenção de realização de oferta pública voluntária de aquisição de controle da Companhia, a ser realizada pela GP Real Properties II C,LLC, subsidiária da GP Investments, Ltd. ("GP Real Properties"). A GP Investments ainda não confirmou a oferta.

Eventos Subsequentes

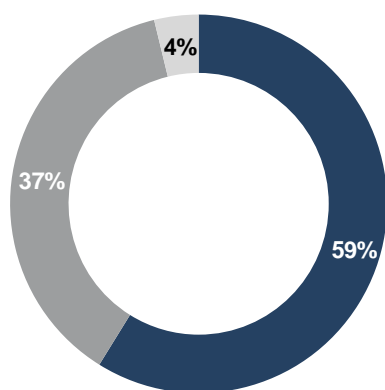
- No mês de janeiro de 2016, foi concluída a venda de dois ativos imobiliários para a Blackstone, totalizando R\$ 122,0 milhões. A conclusão da venda do último imóvel constante do Contrato está sujeita à implementação de determinadas condições e será realizada oportunamente, tão logo sejam verificadas tais condições.
- Ainda em janeiro, a Companhia finalizou a venda de um ativo imobiliário para a Brookfield por um valor bruto de R\$ 130,0 milhões, concluindo, assim, a transação prevista no Contrato.
- A BR Properties efetuou em fevereiro de 2016 a recompra a mercado de US\$100,00 milhões de dólares do seu bônus perpétuo, com deságio de cerca de 15%. O total desembolsado pela companhia foi de R\$335,2 milhões.

TABELA DE DESTAQUES

Destaque	4T15	4T14	var %	2015	2014	var %
Destaque Financeiros						
Receita Líquida	168.072	189.375	-11%	714.880	836.788	-15%
Despesas Gerais e Administrativas	50.688	32.690	55%	122.515	98.534	24%
Despesas Gerais e Administrativas (Ajustado)*	29.098	27.539	6%	76.149	79.032	-4%
EBITDA Ajustado	135.177	165.986	-19%	614.281	751.564	-18%
Margem EBITDA Ajustado	80%	88%	-7 p.p.	86%	90%	-4 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido	(357.126)	(85.882)	316%	(769.638)	264.409	-391%
Lucro Líquido Ajustado (FFO)	3.123	53.326	-94%	91.442	196.003	-53%
Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	2%	28%	-26 p.p.	13%	23%	-11 p.p.
Destaque Operacionais						
ABL Portfólio Atual (m²)	528.253	965.224	-45%	528.253	965.224	-45%
- Escritórios (m²)	441.953	588.091	-25%	441.953	588.091	-25%
- 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	55.326	212.746	-74%	55.326	212.746	-74%
- Escritórios (m²)	55.326	84.865	-35%	55.326	84.865	-35%
- Industrial (m²)	-	125.000	n/a	-	125.000	n/a
- Varejo (m²)	-	2.881	n/a	-	2.881	n/a
Vacância Financeira	10,4%	8,6%	2 p.p.	10,4%	8,6%	2 p.p.
Vacância Física	14,3%	7,3%	7 p.p.	14,3%	7,3%	7 p.p.

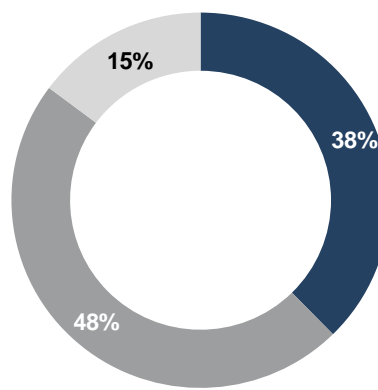
* Exclui Despesas de Vacância, Stock Option e Provisão para Contingência Não Recorrente

Portfólio - Valor de Mercado



■ Escritório AAA ■ Escritório ■ Industrial

Portfólio - ABL



■ Escritório AAA ■ Escritório ■ Industrial

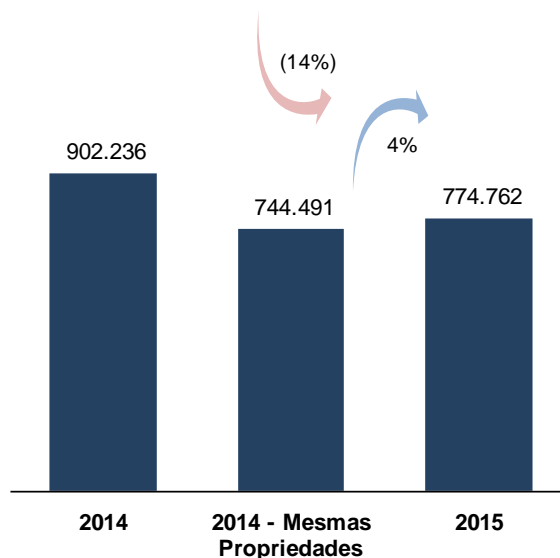
INDICADORES FINANCEIROS

Receita Bruta

A receita bruta ao final de 2015 totalizou R\$774,8 milhões, correspondendo a um aumento de 4% em relação a 2014, se consideramos a receita das mesmas propriedades.

- 85%, ou R\$659,5 milhões, resultaram da receita de locação de escritórios;
- 9%, ou R\$73,5 milhões, resultaram da receita de locação de imóveis industriais;
- 2%, ou R\$11,9 milhões, resultaram da receita de locação de imóveis de varejo;
- 2%, ou R\$19,0 milhões, resultaram da receita de serviços (administração predial);
- 1%, ou R\$10,9 milhões, resultou da linearização da receita.

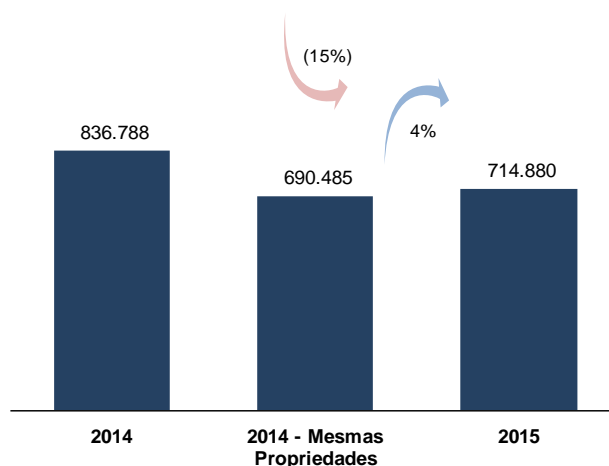
Evolução da Receita Bruta (R\$ mil)



Receita Líquida

A receita líquida em 2015 foi de R\$714,9 milhões, que corresponde a um aumento de 4% em relação a 2014, se consideramos a receita das mesmas propriedades.

Evolução da Receita Líquida (R\$ mil)



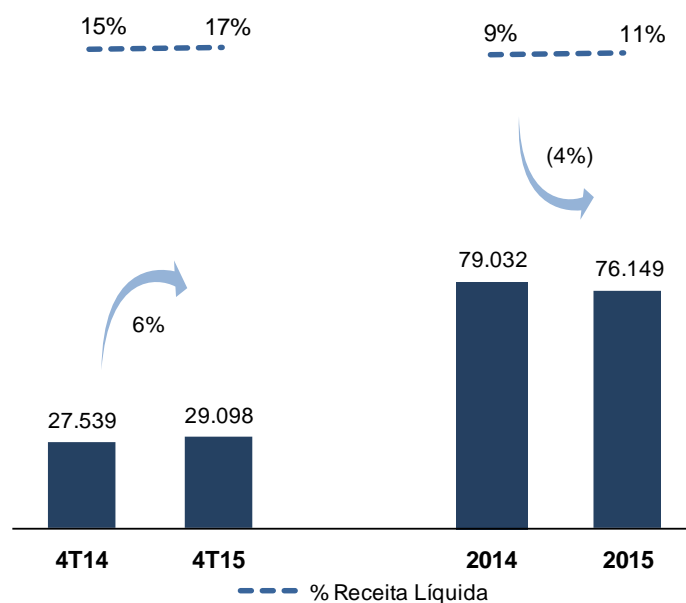
INDICADORES FINANCEIROS

Despesas Gerais e Administrativas (ex-vacância, SOP e provisão não recorrente)

As despesas gerais e administrativas, excluindo despesas com vacância, plano de opções e provisão para contingência não recorrente, alcançaram o montante de R\$76,1 milhões, enquanto em 2014 essas despesas totalizavam R\$79,0 milhões, uma redução de 4%. As despesas gerais e administrativas (ex-vacância, SOP e contingência) representaram 11% da receita líquida, 1 p.p. acima do valor registrado no mesmo período do ano passado.

Despesas Gerais e Administrativas	4T15	4T14	var %	2015	2014	var %
SG&A	(50.688)	(32.690)	55%	(122.515)	(98.534)	24%
Despesas Operacionais	(26.455)	(9.080)	191%	(46.986)	(39.841)	18%
Despesas com Pessoal	(7.584)	(9.288)	-18%	(23.586)	(24.951)	-5%
Honorários da Administração	(7.645)	(9.170)	-17%	(18.162)	(14.240)	28%
Provisão de Stock Option	(360)	(190)	90%	(4.048)	(924)	338%
Despesas de Vacância	(8.644)	(4.961)	74%	(29.733)	(18.578)	60%
SG&A (Ex. Vacância, SOP e Provisão Não Recorrente)	(29.098)	(27.539)	6%	(76.149)	(79.032)	-4%
(+) Provisão de Stock Option	360	190	90%	4.048	924	338%
(+) Despesas de Vacância	8.644	4.961	74%	29.733	18.578	60%
(+) Provisão para Contingência Não Recorrente	12.585	-	n/a	12.585	-	n/a
Percentual: SG&A / Receita Líquida	17%	15%	3 p.p.	11%	9%	1 p.p.

Evolução do G&A (R\$ mil)

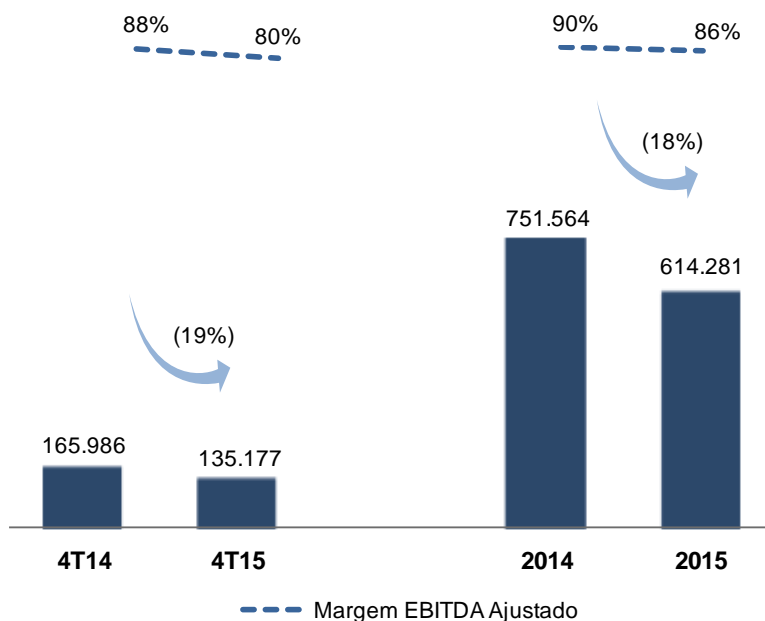


INDICADORES FINANCEIROS

EBITDA Ajustado e EBITDA

O EBITDA ajustado, excluídas despesas não caixa como reavaliação do valor das propriedades, provisão de bônus e plano de opções, alcançou R\$614,3 milhões em 2015, redução de 18% em comparação com 2014. A margem EBITDA ajustada foi de 86%, uma das mais altas do setor.

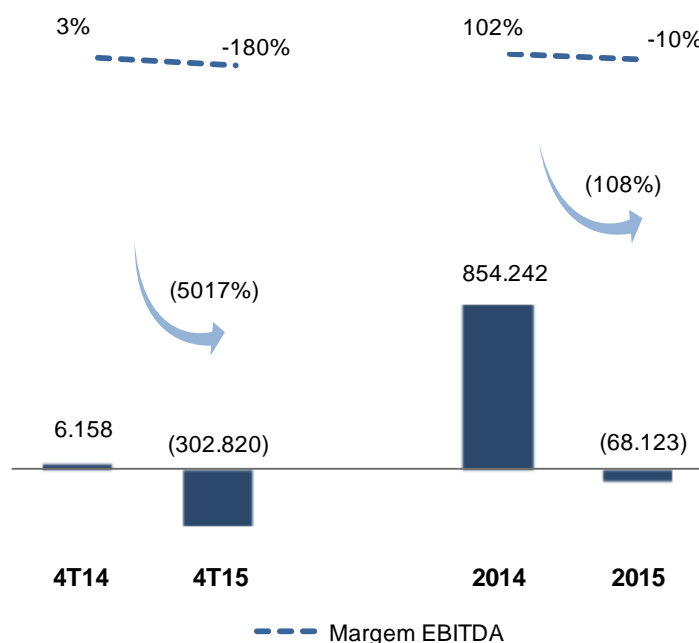
Evolução do EBITDA ajustado e margem (R\$ mil)



INDICADORES FINANCEIROS

Utilizando a metodologia determinada pela Instrução nº 527/12 da CVM, o EBITDA de 2015 registrou uma perda de R\$68,1 milhões, com margem EBITDA de -10%.

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



Composição do EBITDA e EBITDA Ajustado

Composição do EBITDA	4T15	4T14	var %	2015	2014	var %
Lucro/ Prejuízo do Período Antes de Part. Não Control.	(360.674)	(83.349)	333%	(769.772)	267.342	-388%
(+) Impostos Diferidos	(60.245)	(112.980)	-47%	(202.541)	(277.232)	-27%
(+) Provisão para IR e CSLL	16.514	33.763	-51%	64.130	288.368	-78%
(-) Participações dos não controladores	3.548	(2.533)	-240%	134	(2.933)	-105%
(+) Depreciação	150	91	65%	552	320	73%
(+) Resultado Financeiro Líquido	97.887	171.165	-43%	839.375	578.377	45%
EBITDA	(302.820)	6.158	-5017%	(68.123)	854.242	-108%
Margem EBITDA	-180%	3%	-183 p.p.	-10%	102%	-112 p.p.

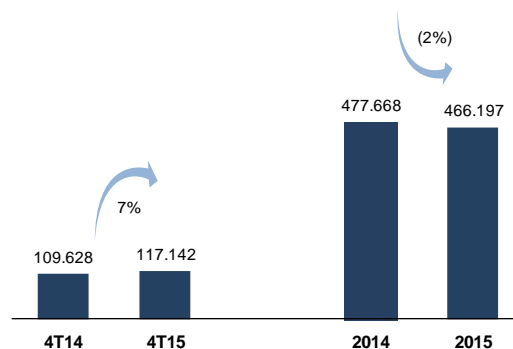
Composição do EBITDA Ajustado	4T15	4T14	var %	2015	2014	var %
EBITDA	(302.820)	6.158	-5017%	(68.123)	854.242	-108%
(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	338.919	148.148	129%	574.197	55.514	934%
(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	(22.999)	(1.000)	2200%	(22.710)	(1.377)	1550%
(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	107.982	937	11429%	109.688	(172.738)	-163%
(+) Provisão de Stock Option	360	190	90%	4.048	924	338%
(+) Provisão de Bônus	1.149	11.553	-90%	4.596	15.000	-69%
(+) Provisão para Contingência Não Recorrente	12.585	-	n/a	12.585	-	n/a
EBITDA Ajustado	135.177	165.986	-19%	614.281	751.564	-18%
Margem EBITDA Ajustado	80%	88%	-7 p.p.	86%	90%	-4 p.p.

INDICADORES FINANCEIROS

Resultado Financeiro Caixa

Excluindo os efeitos não caixa na contabilização do bônus perpétuo denominado em dólares e variações de instrumentos derivativos, a despesa financeira caixa do 4T15 totaliza R\$117,1 milhões, e no acumulado do ano, R\$466,2 milhões.

Resultado Financeiro Caixa (R\$ mil)



Resultado Financeiro	4T15	4T14	var %	2015	2014	var %
Receitas Financeiras	31.769	23.657	34%	99.253	173.877	-43%
Aplicações Financeiras	27.432	20.324	35%	92.698	90.334	3%
Variações Não-Caixa de Instrumentos Derivativos	4.007	947	323%	5.418	5.415	0%
Variação Cambial	-	2.196	n/a	-	76.009	n/a
Outros	330	190	74%	1.137	2.119	-46%
Despesas Financeiras	(129.656)	(194.822)	-33%	(938.628)	(752.254)	25%
Juros e Encargos Sobre Empréstimos	(144.803)	(130.355)	11%	(555.749)	(565.585)	-2%
Variações Não-Caixa de Instrumentos Derivativos	(4.942)	(3.212)	54%	(16.484)	(15.045)	10%
Variação Cambial	20.190	(61.468)	-133%	(362.112)	(167.089)	117%
Outros	(101)	213	-147%	(4.284)	(4.536)	-6%
Resultado Financeiro	(97.887)	(171.165)	-43%	(839.375)	(578.377)	45%
(-) Ganhos Não-caixa na Variação Cambial	-	(2.196)	n/a	-	(76.009)	n/a
(+) Perdas Não-caixa na Variação Cambial	(20.190)	61.468	-133%	362.112	167.089	117%
(-) Ganhos Não-caixa de Instrumentos Derivativos	(4.007)	(947)	323%	(5.418)	(5.415)	0%
(+) Perdas Não-caixa de Instrumentos Derivativos	4.942	3.212	54%	16.484	15.045	10%
Resultado Financeiro Caixa	(117.142)	(109.628)	7%	(466.197)	(477.668)	-2%

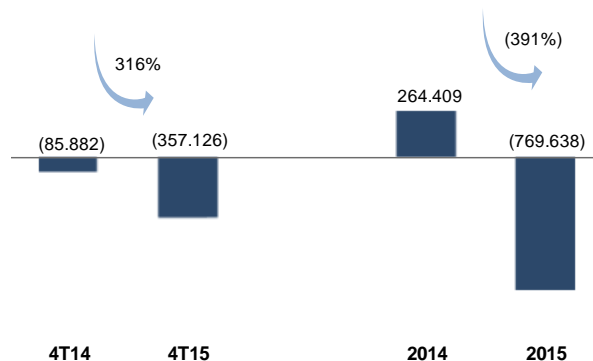
Outras Receitas / (Despesas) Operacionais

A rubrica de "Outras Receitas / Despesas" registrou no ano uma despesa de R\$109,7 milhões, majoritariamente impactada por uma perda não recorrente de R\$107,8 milhões referente à venda de cotas de SPEs.

Lucro (ou prejuízo) Líquido

Em decorrência dos eventos não caixa, já descritos no relatório, a Companhia registrou um prejuízo de R\$769,6 milhões em 2015, enquanto em 2014 o resultado foi um lucro de R\$264,4 milhões.

Evolução do Lucro Líquido (R\$ mil)

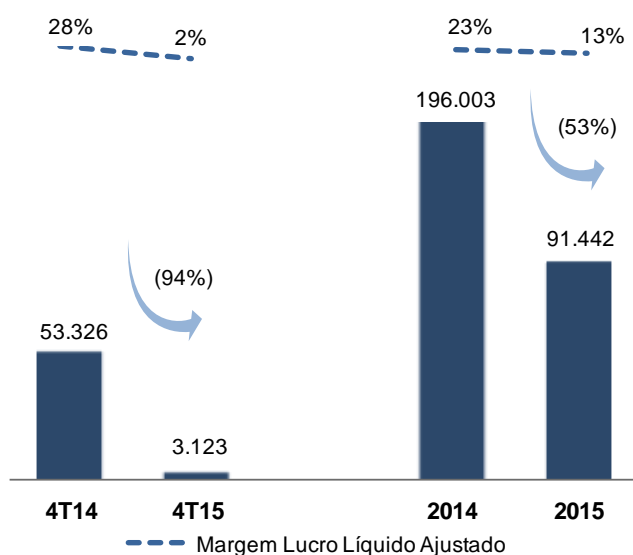


INDICADORES FINANCEIROS

Lucro Líquido Ajustado (FFO)

Em 2015 o Lucro Líquido Ajustado totalizou R\$91,4 milhões, implicando uma redução de 53% em relação ao mesmo período do ano anterior. Tal redução é explicada pela perda de receita de aluguel resultante das vendas de ativos ocorridas nos últimos 12 meses, além da maior despesa financeira líquida em decorrência do aumento na taxa de juros no Brasil.

Lucro Líquido Ajustado (R\$ mil)



Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	4T15	4T14	var %	2015	2014	var %
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	(357.126)	(85.882)	316%	(769.638)	264.409	-391%
(+) Impostos Diferidos	(60.245)	(112.980)	-47%	(202.541)	(277.232)	-27%
(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	3.075	-	n/a	10.559	223.345	-95%
(+) PIS/Cofins sobre Vendas de Propriedades	-	-	n/a	-	-	n/a
(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	338.919	148.148	129%	574.197	55.514	934%
(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	(22.999)	(1.000)	2200%	(22.710)	(1.377)	1550%
(+) Variação Cambial Passiva Não-Caixa	(20.190)	61.468	-133%	362.112	167.089	117%
(-) Variação Cambial Ativa Não-Caixa	-	(2.196)	n/a	-	(76.009)	n/a
(+) Variações Não-Caixa de Instrumentos Derivativos	935	2.265	-59%	11.066	9.630	15%
(+) Impacto Não Recorrente da Tributação dos Dividendos de FII	-	43.038	n/a	3.956	-	n/a
(+) Provisão de Stock Option	360	190	90%	4.048	924	338%
(-) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Venda de Ativos)	107.809	274	39214%	107.809	(170.289)	-163%
(+) Provisão para Contingência Não Recorrente	12.585	-	n/a	12.585	-	n/a
Lucro Líquido Ajustado (FFO)	3.123	53.326	-94%	91.442	196.003	-53%
Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	2%	28%	-26 p.p.	13%	23%	-11 p.p.

INDICADORES FINANCEIROS

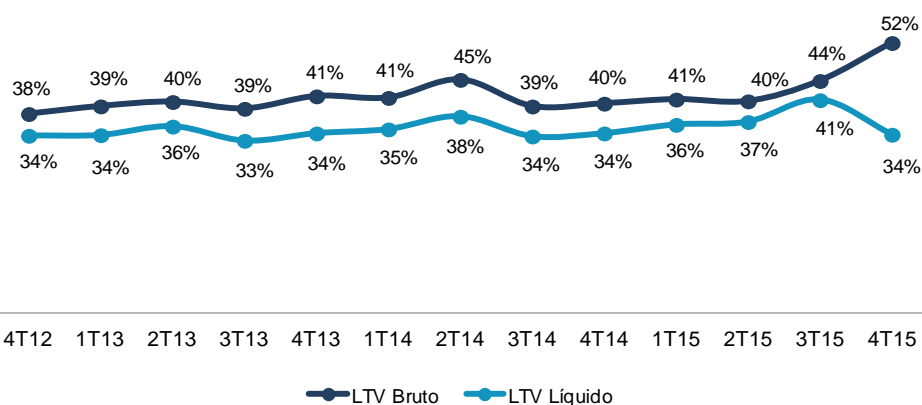
Endividamento e Disponibilidades

Caixa e Equivalentes de Caixa	4T15	3T15	var %
Empréstimos e Financiamentos de Curto Prazo	688.953	459.477	50%
Empréstimos e Financiamentos	570.647	344.139	66%
Bônus Perpétuos	109.533	106.900	2%
Derivativos	-	-	n/a
Obrigações por Aquisição de Propriedades para Investimento	8.773	8.438	4%
Empréstimos e Financiamentos de Longo Prazo	2.936.485	4.071.359	-28%
Empréstimos e Financiamentos	1.909.712	3.019.122	-37%
Bônus Perpétuos	1.026.774	1.052.237	-2%
Dívida Bruta	3.625.439	4.530.836	-20%
Caixa e Equivalentes de Caixa	1.230.305	374.763	228%
Dívida Líquida	2.395.133	4.156.073	-42%
Valor do Portfólio Imobiliário	7.028.639	10.219.501	-31%
Dívida Bruta / Valor Portfólio (Loan to Value)	52%	44%	7 p.p.
Dívida Líquida / Valor Portfólio (Loan to Value)	34%	41%	-7 p.p.
EBITDA Ajustado / Despesa Financeira Líquida*	1,2x	1,4x	-17%
Duration (anos) **	11,2	15,3	-27%
Duration (anos) - Ex Bônus Perpétuo	2,8	4,4	-36%
Dívida Quirográfica / Dívida Total	50%	42%	8 p.p.

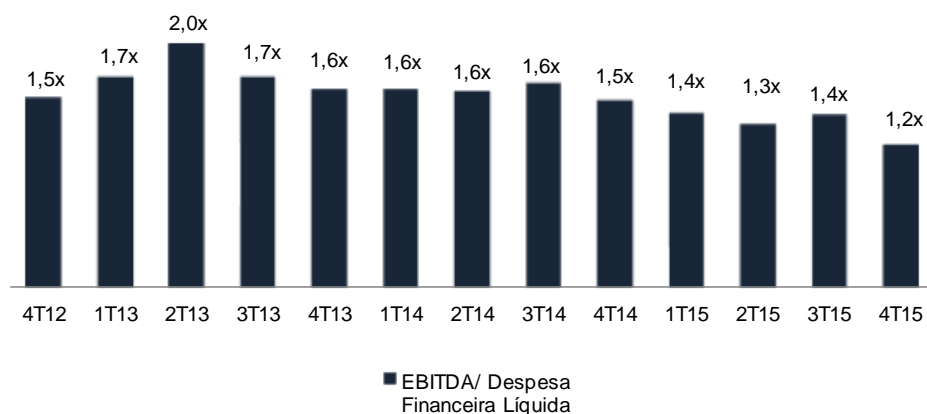
* Considerando Despesa Financeira Líquida (ex. variações não-caixa)

** Considerando Bônus Perpétuo Vencendo em 2049

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

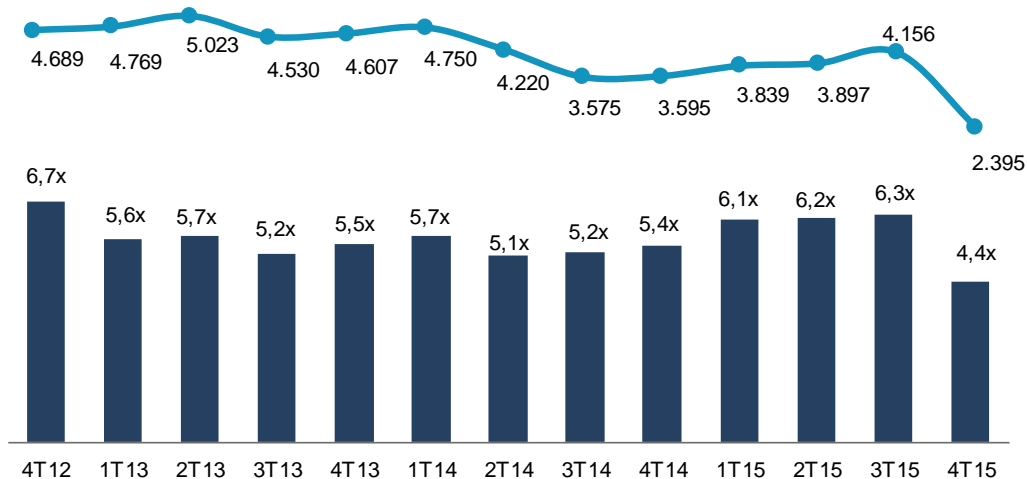


Cobertura de Juros

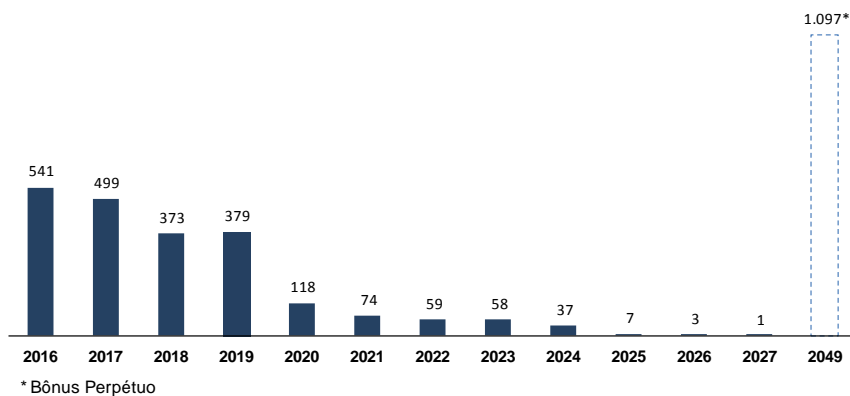


INDICADORES FINANCEIROS

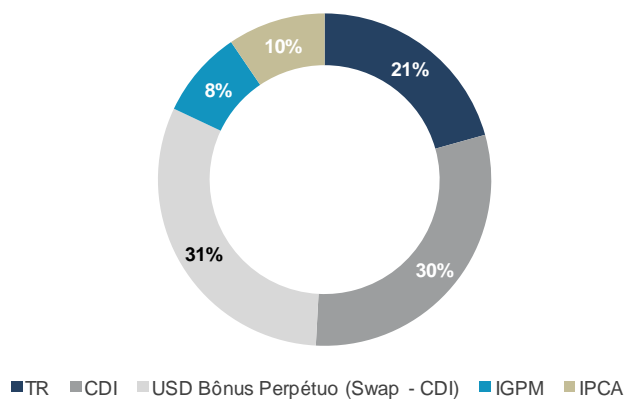
Dívida Líquida / EBITDA Ajustado x Dívida Líquida



Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões)



Índices de Reajuste da Dívida Total



INDICADORES FINANCEIROS

Tabela de Empréstimos

Empréstimos	Modalidade	Instituição	Índice	Cupom	Prazo	Vencimento	Saldo 4T15	Saldo 3T15
Icomap	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	8,84%	120 meses	16/04/17	3.910	4.425
BP Itapevi	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	20.394	20.205
Piraporinha	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	7.843	7.771
Jundiaí	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	31.140	30.852
Alphaville	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	13.727	13.600
Panamérica Park	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	25/05/17	32.412	32.918
Plaza Centenário	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	25/05/17	2.412	2.600
Henrique Schaumann	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	27.165	26.915
Bolsa RJ	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	7.154	7.088
Galpão Ind. Araucária	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	6.423	6.363
Glória	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/07/17	14.669	15.173
Joaquim Floriano	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	8.687	8.607
Paulista Park	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	2.040	2.021
Paulista Plaza	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	7.864	7.790
Isabela	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	2.249	2.228
Olympic	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	4.143	4.104
Midas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	2.833	2.807
Network	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	667	661
Number One	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	1.847	1.830
Celebration	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	16.723	16.569
Athenas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	12.856	12.737
Ed. Comercial Indaiatuba	CCI	Brazilian Securities	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	11.164	11.760
Sylvio Fraga	CCI	Brazilian Securities	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	-	7.505
MV9	CCI	Brazilian Securities	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	-	10.115
Jandira I & II	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	CDI	1,28%	120 meses	17/08/17	16.068	17.200
Ed. Vargas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	7.767	7.695
São Pedro	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	9.572	9.484
São José & Santo Antônio	CCI	Brazilian Mortgages	IGPM	6,00%	120 meses	17/01/18	17.229	17.377
Souza Aranha	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	155 meses	17/06/24	3.296	3.265
Cond. Ind. São José dos Campos	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	17/06/24	18.192	18.028
Cond. Ind. Itapevi	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	08/06/24	9.856	9.778
Galpão Ind. Sorocaba	CCI	CIBRASEC	TR	10,15%	156 meses	04/09/21	6.049	6.209
TNU	CCI	Brazilian Securities	TR	9,40%	144 meses	07/07/22	50.349	51.278
Alexandre Dumas	CCI	CIBRASEC	TR	9,60%	120 meses	05/03/20	9.321	9.714
Ouvidor 107	CCI	CIBRASEC	TR	9,60%	120 meses	12/05/20	11.936	12.406
Ed. Jacarandá	CCI	RB Capital	TR	9,29%	120 meses	16/12/20	75.413	77.958
Manchete	CCI	RB Capital	TR	9,29%	120 meses	16/12/20	130.216	134.611
BR Properties (holding)	Bônus Perpétuo	Mercado de Capitais	CDI	98,50%	Perpétuo	Pré-pagável (Tri)	1.136.306	1.159.137
BRPR 40	CCI	RB Capital	IPCA	10,82%	125 meses	06/05/25	43.377	41.427
BRPR 42	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,50%	120 meses	05/08/23	-	50.707
BRPR 45	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	7,60%	146 meses	10/10/17	17.684	25.986
BRPR 46	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	12,50%	152 meses	03/05/15	-	-
BRPR 47	CCI	RB Capital	TR	10,50%	237 meses	18/11/29	-	757.586
BRPR 51	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	12,50%	122 meses	10/07/15	-	-
BRPR 52	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	12,50%	122 meses	11/02/16	-	4.352
BRPR 53	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	13,00%	146 meses	03/07/15	-	-
BRPR 55	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	10,30%	183 meses	03/11/20	17.002	20.193
BRPR 56	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	9,50%	183 meses	07/03/21	140.645	132.123
BRPR 62	CCB	HSBC	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	3.332	3.388
BRPR 62	CCB	Bradesco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	7.490	7.431
BR Properties (holding)	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	1.915	1.907
BR Properties (holding)	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	1.915	1.907
BR Properties (holding)	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	105 meses	30/11/16	1.777	1.766
BR Properties (holding)	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	2.367	2.353
BR Properties (holding)	CCB	Bradesco	IGPM	9,25%	121 meses	05/06/17	86.023	80.857
BR Properties (holding)	CCB	Bradesco	IGPM	9,25%	121 meses	05/06/17	8.587	8.073
Ed. Paulista	CDC	Santander	TR	9,37%	144 meses	28/06/24	117.426	119.008
BR Properties (holding)	Debêntures - 1ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,08%	60 meses	15/07/17	394.285	380.441
BR Properties (holding)	Debêntures - 1ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	5,85%	84 meses	15/07/19	303.751	292.615
CD Anhanguera	CDC	Santander	TR	9,55%	144 meses	20/12/24	40.793	41.279
BR Properties (holding)	Debêntures - 4ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,15%	24 meses	05/12/16	224.839	233.166
BR Properties (holding)	Debêntures - 5ª Emissão	Banco do Brasil	CDI	112,00%	60 Meses	11/11/19	465.551	530.644
Gaia Ar - Tucano	CCB	Santander	TR	9,50%	120 meses	31/10/24	-	-
Vargas II	CCB	Itaú BBA	TR	9,60%	144 meses	13/05/27	29.573	31.336
Total							3.648.221	4.559.330

INDICADORES OPERACIONAIS

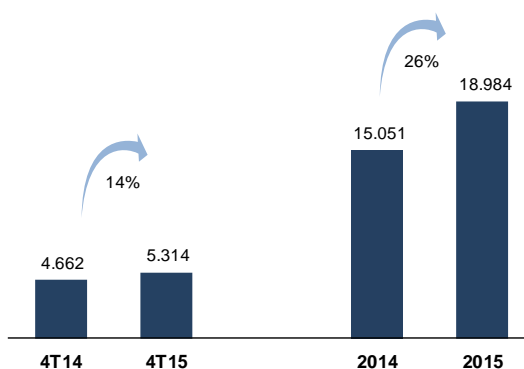
Administração de Propriedades

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 ano com uma receita de R\$19,0 milhões ou 2% da receita bruta consolidada obtida pela BR Properties. O aumento da receita em relação ao ano passado é explicado pelo início da prestação de serviço de administração nas Torres Ventura pela BRPR A, a partir do 3T14.

Evolução da Receita BRPR A (R\$ mil)



Propriedades Administradas

A BRPR A administra atualmente 28 propriedades comerciais, sendo 28 imóveis de escritório.

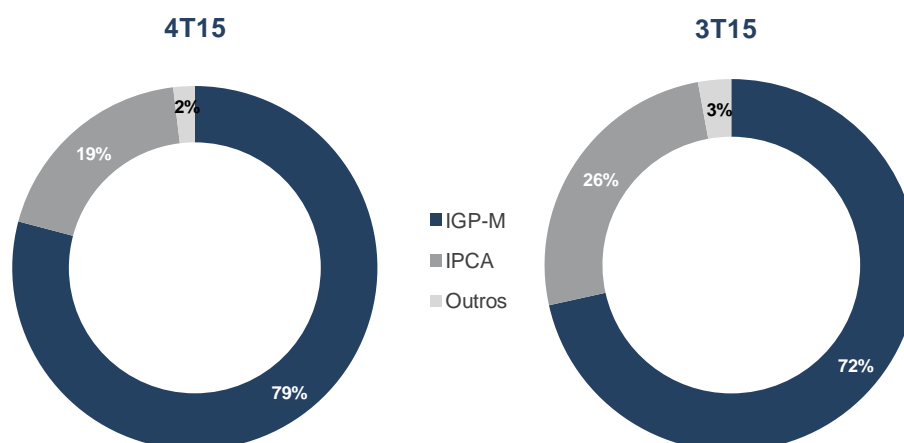
Propriedades Administradas	Nº	ABL	Cidade
Ed. Manchete	1	23.591	Rio de Janeiro
Glória	1	8.436	Rio de Janeiro
Henrique Schaumann	1	14.125	São Paulo
MV9	1	14.572	Rio de Janeiro
Santo Antonio	1	5.017	São Paulo
São José	1	5.080	São Paulo
Icomap	1	9.164	Rio de Janeiro
Vargas	1	14.809	Rio de Janeiro
Panamérica Park	9	45.020	São Paulo
Ouvidor	1	7.802	Rio de Janeiro
TNU	1	27.931	São Paulo
RB 115	1	13.500	Rio de Janeiro
Ed. Comercial Indaiatuba	1	11.335	Indaiatuba
Ed. Jacarandá	1	31.954	Alphaville
Ed. Paulista	1	22.855	São Paulo
Complexo JK - Torres D&E	2	34.583	São Paulo
Ed. Ventura - Torre Oeste	1	42.986	Rio de Janeiro
Ed. Ventura - Torre Leste	1	45.577	Rio de Janeiro
Complexo JK - Bloco B	1	29.539	São Paulo
TOTAL	28	407.877	

INDICADORES OPERACIONAIS

Locações

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

Índices de Reajuste de Aluguéis

Aluguel / m² / Mês – Mesmas Propriedades

O valor do aluguel médio / m² / mês das mesmas propriedades no 4T15 cresceu 0,1% ao longo dos últimos 12 meses.

Aluguel / m ² / Mês - Mesmas Propriedades *	4T12	1T13	2T13	3T13	4T13	1T14	2T14	3T14	4T14	1T15	2T15	3T15	4T15
Escritório	8,3%	8,6%	12,9%	7,9%	7,3%	5,6%	6,1%	4,1%	3,8%	3,2%	3,5%	2,0%	0,1%
Industrial	7,8%	8,8%	8,3%	6,9%	5,3%	3,8%	6,6%	6,7%	4,7%	4,1%	4,6%	0,2%	
Varejo	5,1%	5,4%	6,5%	6,6%	6,6%	5,9%	6,2%	2,4%	6,0%	7,8%	5,3%	8,6%	n/a
Total	7,9%	8,4%	10,9%	7,5%	6,7%	5,1%	6,2%	4,3%	3,9%	3,4%	3,6%	2,4%	0,1%
IPCA	5,8%	6,6%	6,7%	5,9%	5,9%	6,2%	6,5%	6,7%	6,4%	8,1%	8,9%	9,5%	10,7%
IGP-M	7,8%	8,1%	6,3%	4,4%	5,5%	7,3%	6,2%	3,5%	3,7%	3,2%	5,6%	8,4%	10,5%
Média Ponderada: IPCA¹ x IGP-M (~ 21% x 79%)	7,4%	7,7%	6,4%	4,7%	5,6%	7,0%	6,3%	4,3%	4,4%	4,4%	6,4%	8,7%	10,6%

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

¹ Considera somente as áreas locadas de cada propriedade

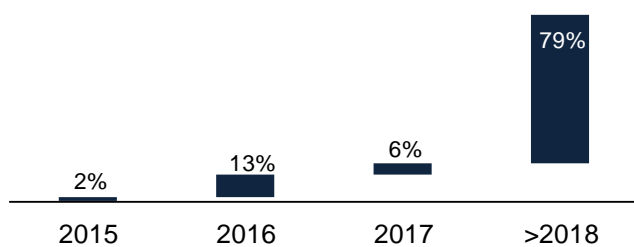
* Em termos nominais

¹ IPCA e Outros

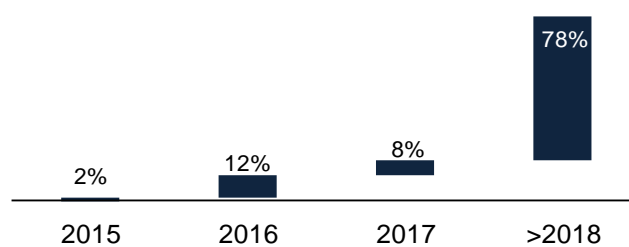
INDICADORES OPERACIONAIS

Cronograma de Vencimento dos Contratos de Locação

Receita (%)

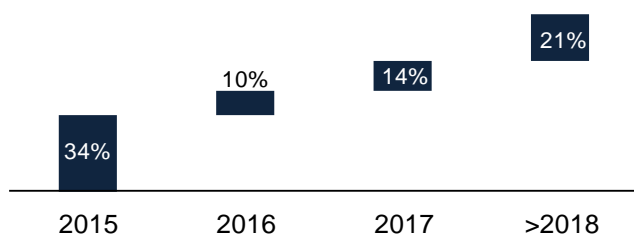


Área Bruta Locável (%)

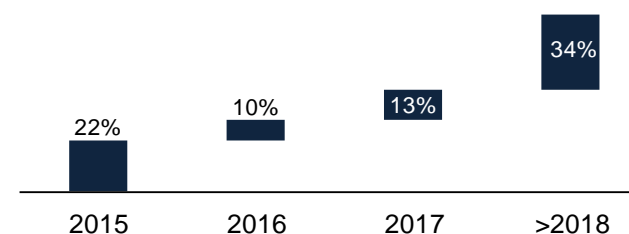


Cronograma de Revisional do 3º Ano dos Contratos de Locação

Receita (%)



Área Bruta Locável (%)



Prazo Médio dos Contratos Existentes

Contratos Existentes	Prazo Médio Atual
Todos Contratos	4,7 anos
Contratos <i>Build-to-Suit</i>	3,1 anos

INDICADORES OPERACIONAIS

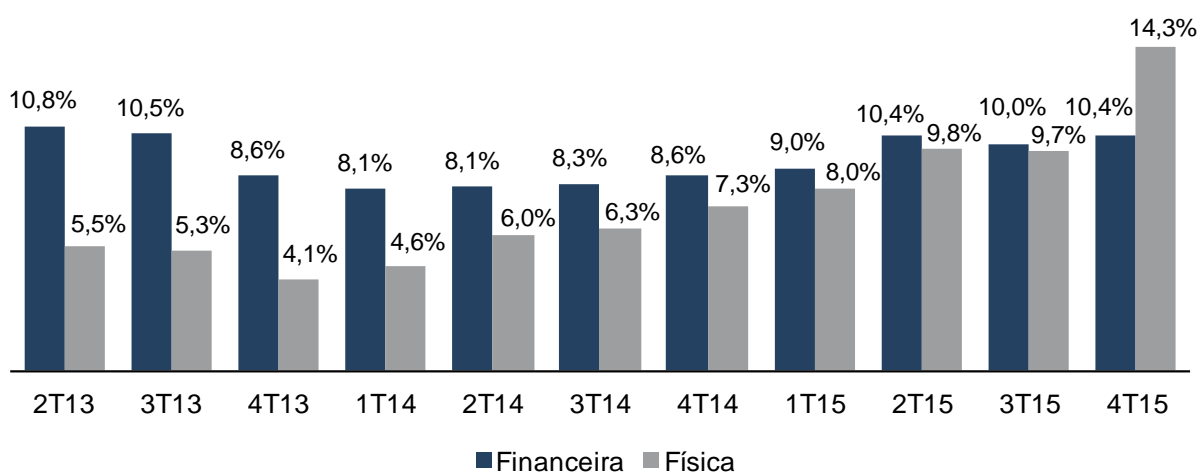
Vacância do Portfólio

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

Ao longo do ano a BR Properties comercializou 14.158 m² de ABL, apesar do fraco desempenho da economia brasileira ao longo do ano. O portfólio consolidado da Companhia fechou o ano com taxas de vacância financeira e física consolidadas de 10,4% e 14,3%, respectivamente.

O aumento das taxas de vacância em relação ao trimestre anterior é explicado pela diminuição do ABL total da companhia em função das vendas realizadas no período, além de um aumento nas áreas vagas.

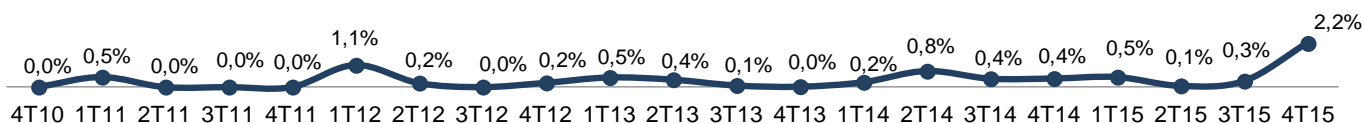
Evolução da Vacância



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 4T15 a inadimplência foi de 2,2%. O crescimento da taxa de inadimplência em relação ao trimestre anterior é explicado exclusivamente pela diminuição da receita base da Companhia em função das vendas ocorridas no período.

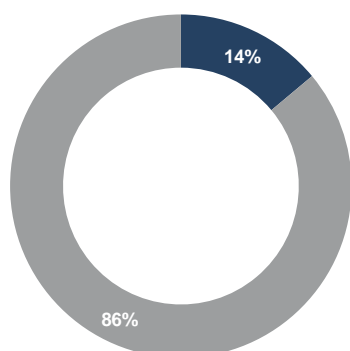


PORTFÓLIO

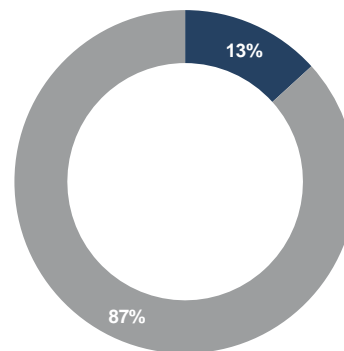
Propriedade	Tipo	Cidade	Estado	Data Aquisição	Nº de Imóveis	ABL Próprio (m²)
Panamérica Park	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	4	18.667
Glória	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	17/07/07	1	8.436
Alphaville	Escritório	Barueri	SP	31/07/07	1	9.292
Bolsa RJ	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	27/08/07	1	3.224
Celebration	Escritório	São Paulo	SP	03/09/07	1	5.590
Icomap	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	12/09/07	1	9.164
São Pedro	Escritório	São Paulo	SP	28/09/07	1	3.575
Vargas	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	28/09/07	1	14.809
Henrique Schaumann	Escritório	São Paulo	SP	14/11/07	1	14.125
Ed. Comercial Indaiatuba	Escritório	Indaiatuba	SP	20/12/07	1	11.335
Santo Antônio	Escritório	São Paulo	SP	17/01/08	1	5.017
São José	Escritório	São Paulo	SP	17/01/08	1	5.080
Souza Aranha	Escritório	São Paulo	SP	31/01/08	1	2.329
Alexandre Dumas	Escritório	São Paulo	SP	03/12/09	1	6.889
Ouvidor 107	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	10/12/09	1	6.284
TNU	Escritório	São Paulo	SP	16/03/10	1	27.931
CBOP - Ed. Jacarandá	Escritório	Barueri	SP	12/04/10	1	31.954
RB 115	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	02/06/10	1	11.516
Ed. Manchete	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	30/06/10	1	23.591
Ed. Ventura - Torre Oeste	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	12/08/10	1	42.986
Águas Claras	Escritório AAA	Nova Lima	MG	29/03/12	1	8.932
Chucri Zaidan	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/03/12	1	21.906
Barra Funda	Escritório	São Paulo	SP	29/03/12	1	11.384
Barra da Tijuca	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	23.210
Brasília	Escritório	Brasília	DF	29/03/12	1	7.751
Porto Alegre	Escritório	Porto Alegre	RS	29/03/12	1	4.421
Ed. Ventura - Torre Leste	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	30/04/12	1	45.577
Ed. Paulista	Escritório	São Paulo	SP	29/03/12	1	22.855
Panamérica Green Park I	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	1	4.583
Complexo JK - Bloco B	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/03/12	1	29.539
Sub-total Escritório					33	441.953
Galpão SBC	Industrial	São Bernado do Campo	SP	29/03/12	1	47.353
Galpão DF	Industrial	Brasília	DF	29/03/12	1	38.947
Sub-total Industrial					2	86.300
Souza Aranha	Escritório	São Paulo	SP	31/01/08	1	2.019
Sub-total Desenvolvimentos					1	2.019
Panamérica Green Park II	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	1	4.659
Panamérica Green Park III	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	1	4.659
Ed. CES II	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	22.000
Ed. Bayview	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	21.989
Sub-total Terrenos					4	53.307
Total					40	583.579

PORTFÓLIO BUILD-TO-SUIT (BTS)

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

Composição dos Contratos de Locação
(% Receita)

■ Contratos BTS ■ Contratos Típicos

Composição dos Contratos de Locação
(% ABL)

■ Contratos BTS ■ Contratos Típicos

PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

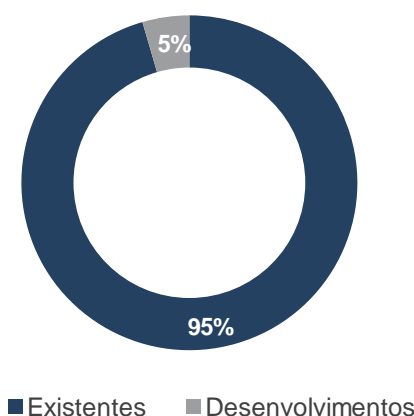
A BR Properties investiu R\$7,9 milhões em seus projetos de desenvolvimento no 4T15 e pretende investir adicionalmente R\$9,6 milhões em 2016.

Projetos	Segmento	Tipo	Cidade / Estado	Região (CBRE)	ABL Próprio (m ²)	CAPEX Total Estimado (R\$ mm)	Investimento Realizado (%)	Entrega Prevista
Panamérica Green Park I	Escritório A	Desenvolvimento	São Paulo / SP	Marginal	4.583	R\$ 41	100%	Entregue
Ed. Vargas	Escritório A	Retrofit	Rio de Janeiro / RJ	Centro	14.809	R\$ 32	100%	Entregue
Gaia Ar - Tucano	Industrial	Desenvolvimento	Jarínú / SP	Grande Campinas	31.719	R\$ 63	100%	Entregue
Complexo JK - Torre B	Escritório AAA	Redesenvolvimento	São Paulo / SP	Marginal	29.539	R\$ 168	98%	Entregue
Souza Aranha	Escritório A	Desenvolvimento	São Paulo / SP	Marginal	2.019	R\$ 21	68%	2T16
CES II	Escritório A	Terreno	Rio de Janeiro / RJ	Centro	22.000	n/a	0%	n/a
Bayview	Escritório A	Terreno	Rio de Janeiro / RJ	Centro	21.989	n/a	0%	n/a
Panamérica Green Park II	Escritório A	Terreno	São Paulo / SP	Marginal	4.659	n/a	0%	n/a
Panamérica Green Park III	Escritório A	Terreno	São Paulo / SP	Marginal	4.659	n/a	0%	n/a

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

Cronograma de Capex	2014	1T15	2T15	3T15	4T15	2016 E
Panamérica Green Park I	7.809	-	-	-	-	-
Ed. Vargas	14.670	1.665	-	-	-	-
Complexo JK - Torre B	63.447	8.078	6.035	2.657	1.455	2.832
Gaia Ar - Tucano	61.560	1.094	-	-	-	-
Souza Aranha	742	2.111	2.629	2.351	6.481	6.800
Total	148.228	12.948	8.664	5.009	7.936	9.632

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

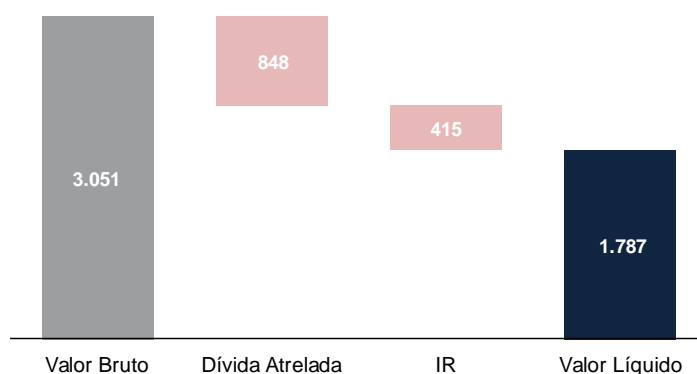


GESTÃO ATIVA DO PORTFÓLIO

A Companhia tem como estratégia manter uma reciclagem constante do portfólio, vendendo imóveis que já tenham alcançado sua maturidade e todo o seu potencial de criação de valor através de novas locações, revisionais de contratos cujos aluguéis estejam defasados em relação aos praticados no mercado, retrofit e melhorias nas instalações técnicas.

Ao longo de 2015, a Companhia efetuou duas representativas vendas de propriedades, que totalizaram aproximadamente R\$3,1 bilhões.

Valores de Vendas (R\$MM)



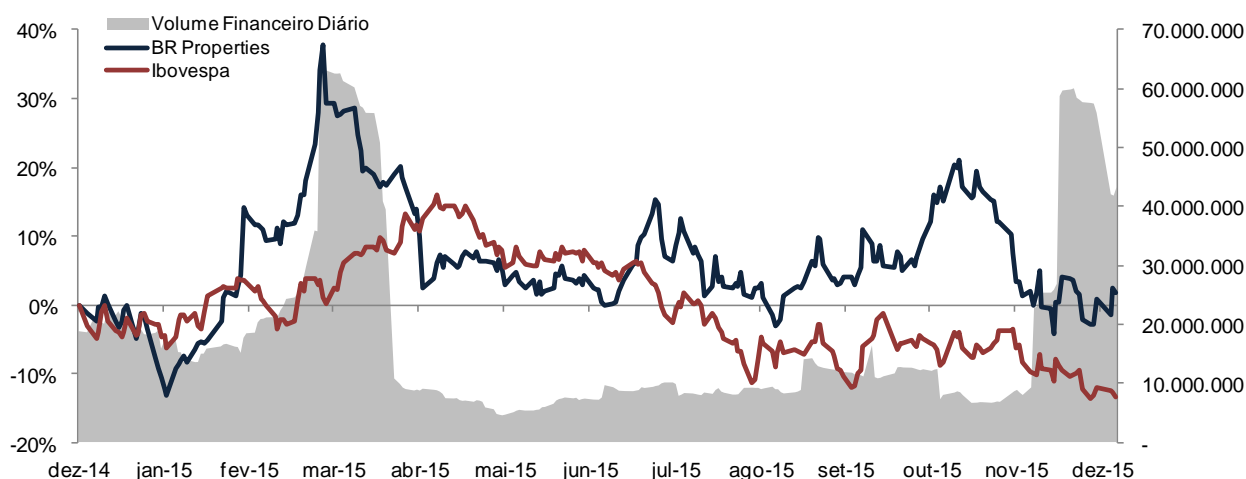
MERCADO DE CAPITAIS

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

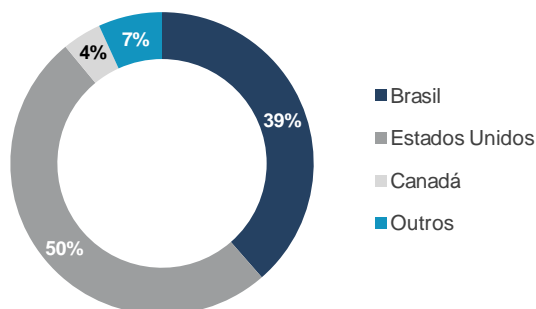
Performance da Ação (BRPR3)	4T15	4T14	var %	2015	2014	var %
Número total de ações	298.228.434	298.228.434	0%	298.228.434	298.228.434	0%
Free Float (%)	99%	99%	0%	99%	99%	0%
Preço da ação (média do período)	9,00	9,27	-3%	8,90	10,46	-15%
Preço da ação (final do período)	8,42	8,24	2%	8,42	8,24	2%
Market Cap final do período (R\$ milhões)	2.511	2.458	2%	2.511	2.458	2%
Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)	24,13	31,64	-24%	17,97	32,60	-45%
Volume de ações médio diário	2.590.070	2.839.044	-9%	1.713.875	2.231.674	-23%
Número de negociações médio diário	3.372	7.833	-57%	3.338	5.863	-43%

* 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 – 2015



Distribuição da Base Acionária



Índices	Peso BRPR
IBrX	0,31%
IBrA	0,31%
SMLL	3,25%
IMOB	12,27%
IGCX	0,45%
IGCT	0,38%
IGC-NM	0,62%
ITAG	0,39%
IDIV	2,34%

DRE

DRE	4T15	4T14	var %	2015	2014	var %
Receita Bruta	181.398	205.494	-12%	774.762	902.236	-14%
Receita de Locação	174.119	201.551	-14%	744.889	877.662	-15%
Escritórios	153.799	178.587	-14%	659.498	661.203	0%
Industrial	17.523	20.196	-13%	73.533	176.249	-58%
Varejo	2.797	2.768	1%	11.858	40.209	-71%
Receita de Serviços	5.314	4.662	14%	18.984	15.051	26%
Linearização da Receita	1.965	(719)	-373%	10.888	9.523	14%
Deduções da Receita Bruta	(13.326)	(16.120)	-17%	(59.881)	(65.449)	-9%
Impostos (PIS/Cofins e ISS)	(13.002)	(15.021)	-13%	(54.862)	(63.633)	-14%
Abatimentos	(324)	(1.098)	-71%	(5.019)	(1.815)	177%
Receita Líquida	168.072	189.375	-11%	714.880	836.788	-15%
Custo de Bens	-	-	n/a	-	-	n/a
Lucro Bruto	168.072	189.375	-11%	714.880	836.788	-15%
Despesas Gerais e Administrativas	(50.688)	(32.690)	55%	(122.515)	(98.534)	24%
Despesas Operacionais	(26.455)	(9.080)	191%	(46.986)	(39.841)	18%
Despesas com Pessoal	(7.584)	(9.288)	-18%	(23.586)	(24.951)	-5%
Honorários da Administração	(7.645)	(9.170)	-17%	(18.162)	(14.240)	28%
Provisão de Stock Option	(360)	(190)	90%	(4.048)	(924)	338%
Despesas de Vacância	(8.644)	(4.961)	74%	(29.733)	(18.578)	60%
Resultado Financeiro Líquido	(97.887)	(171.165)	-43%	(839.375)	(578.377)	45%
Receitas Financeiras	31.769	23.657	34%	99.253	173.877	-43%
Despesas Financeiras	(129.656)	(194.822)	-33%	(938.628)	(752.254)	25%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(107.982)	(937)	11429%	(109.688)	172.738	-163%
Ganho/(Perda) na Venda de Propriedade para Investimento	22.999	1.000	2200%	22.710	1.377	1550%
Ganho/(Perda) com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(338.919)	(148.148)	129%	(574.197)	(55.514)	934%
Resultado antes de Tributação	(404.405)	(162.565)	149%	(908.184)	278.478	-426%
Provisão para IR e CSLL	(16.514)	(33.763)	-51%	(64.130)	(288.368)	-78%
Impostos Diferidos	60.245	112.980	-47%	202.541	277.232	-27%
Lucro/ Prejuízo do Período Antes de PNC	(360.674)	(83.349)	333%	(769.772)	267.342	-388%
Participação de Não Controladores	3.548	(2.533)	-240%	134	(2.933)	-105%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	(357.126)	(85.882)	316%	(769.638)	264.409	-391%

Composição do EBITDA	4T15	4T14	var %	2015	2014	var %
Lucro/ Prejuízo do Período Antes de Part. Não Control.	(360.674)	(83.349)	333%	(769.772)	267.342	-388%
(+) Impostos Diferidos	(60.245)	(112.980)	-47%	(202.541)	(277.232)	-27%
(+) Provisão para IR e CSLL	16.514	33.763	-51%	64.130	288.368	-78%
(-) Participações dos não controladores	3.548	(2.533)	-240%	134	(2.933)	-105%
(+) Depreciação	150	91	65%	552	320	73%
(+) Resultado Financeiro Líquido	97.887	171.165	-43%	839.375	578.377	45%
EBITDA	(302.820)	6.158	-5017%	(68.123)	854.242	-108%
Margem EBITDA	-180%	3%	-183 p.p.	-10%	102%	-112 p.p.

Composição do EBITDA Ajustado	4T15	4T14	var %	2015	2014	var %
EBITDA	(302.820)	6.158	-5017%	(68.123)	854.242	-108%
(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	338.919	148.148	129%	574.197	55.514	934%
(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	(22.999)	(1.000)	2200%	(22.710)	(1.377)	1550%
(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	107.982	937	11429%	109.688	(172.738)	-163%
(+) Provisão de Stock Option	360	190	90%	4.048	924	338%
(+) Provisão de Bônus	1.149	11.553	-90%	4.596	15.000	-69%
(+) Provisão para Contingência Não Recorrente	12.585	-	n/a	12.585	-	n/a
EBITDA Ajustado	135.177	165.986	-19%	614.281	751.564	-18%
Margem EBITDA Ajustado	80%	88%	-7 p.p.	86%	90%	-4 p.p.

Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	4T15	4T14	var %	2015	2014	var %
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	(357.126)	(85.882)	316%	(769.638)	264.409	-391%
(+) Impostos Diferidos	(60.245)	(112.980)	-47%	(202.541)	(277.232)	-27%
(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	3.075	-	n/a	10.559	223.345	-95%
(+) PIS/Cofins sobre Vendas de Propriedades	-	-	n/a	-	-	n/a
(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	338.919	148.148	129%	574.197	55.514	934%
(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	(22.999)	(1.000)	2200%	(22.710)	(1.377)	1550%
(+) Variação Cambial Passiva Não-Caixa	(20.190)	61.468	-133%	362.112	167.089	117%
(-) Variação Cambial Ativa Não-Caixa	-	(2.196)	n/a	-	(76.009)	n/a
(+) Variações Não-Caixa de Instrumentos Derivativos	935	2.265	-59%	11.066	9.630	15%
(+) Impacto Não Recorrente da Tributação dos Dividendos de Fil	-	43.038	n/a	3.956	-	n/a
(+) Provisão de Stock Option	360	190	90%	4.048	924	338%
(-) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Venda de Ativos)	107.809	274	39214%	107.809	(170.289)	-163%
(+) Provisão para Contingência Não Recorrente	12.585	-	n/a	12.585	-	n/a
Lucro Líquido Ajustado (FFO)	3.123	53.326	-94%	91.442	196.003	-53%
Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	2%	28%	-26 p.p.	13%	23%	-11 p.p.

BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO	31/12/2015	30/09/2015	var %
Ativo Circulante	1.539.896	882.552	74%
Caixa e Equivalentes de Caixa	1.230.305	374.763	228%
Contas a Receber	67.235	194.424	-65%
MTM de Instrumentos Derivativos	1.670	9.964	-83%
Linearização de aluguéis a receber	42.125	80.195	-47%
Imóveis Destinados a venda	-	-	n/a
Despesas Antecipadas	9.672	15.954	-39%
Impostos Antecipados / a Compensar / a Recuperar	117.049	177.775	-34%
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	-	-	n/a
Outros Valores a Receber	71.839	29.477	144%
Ativo Não Circulante	7.622.266	10.800.360	-29%
Depósitos Judiciais	-	-	n/a
Outros ativos não circulantes a receber	30.000	17.190	75%
Imobilizado de uso	8.786	8.827	0%
Propriedades para Investimento	7.028.639	10.219.501	-31%
Intangível	554.842	554.842	0%
Ativo Total	9.162.162	11.682.912	-22%

PASSIVO	31/12/2015	30/09/2015	var %
Passivo Circulante	770.888	593.345	30%
Empréstimos e Financiamentos	680.180	451.039	51%
Derivativos	-	-	n/a
Contas a Pagar	3.817	6.896	-45%
Obrigações por aquisição de imóveis	8.773	8.438	4%
Impostos e Contribuições a Recolher	19.453	6.851	184%
IR e CS Correntes	5.912	43.434	-86%
Provisão para gratificação a empregados	11	2.994	-100%
Obrigações Trabalhistas	7.499	2.884	160%
Dividendos a Pagar	3.381	3.381	0%
Outros débitos e valores a pagar	41.861	67.428	-38%
Passivo Não Circulante	3.688.321	5.426.861	-32%
IR e CS Diferidos	728.371	1.252.191	-42%
Empréstimos e Financiamentos	2.936.485	4.071.359	-28%
Outros Passivos Não Circulantes	23.465	103.312	-77%
Patrimônio Líquido	4.702.951	5.662.705	-17%
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	19.069	18.708	2%
Reserva de Capital	2.703.779	2.703.779	0%
Reserva Legal	-	123.069	n/a
Lucros (Prejuízo) do Exercício	-	(412.512)	n/a
Dividendos Adicionais Propostos	-	-	n/a
Lucros Acumulados	(396.996)	849.012	-147%
Participação de Não Controladores	62.866	66.414	-5%
Passivo Total	9.162.162	11.682.912	-22%

FLUXO DE CAIXA

Fluxo de Caixa - Consolidado	2015	2014
Caixa Líquido Atividades Operacionais	344.222	545.863
Caixa Gerado nas Operações	627.676	811.168
Resultado antes de Tributação	(908.183)	278.477
Depreciação e Amortização	13.364	17.671
Valor Justo das Propriedades para Investimento	551.487	54.137
Linearização das Receitas de Aluguel	(10.888)	(9.523)
Juros e Variações Monetárias de Empréstimos	545.666	551.603
MTM Juros do Bônus Perpétuo	(5.418)	(5.415)
MTM do Swap	16.484	15.045
Participação de Não Controladores	134	(2.933)
Variação Cambial Líquida	362.112	91.080
Perdas (ganhos) com Instrumentos Financeiros Derivativos	(30.804)	(13.980)
Plano de Opção de Compra de Ações	4.048	923
Resultados apurados na venda de investimentos	71.865	(184.884)
Outros	17.810	18.967
Variações nos Ativos e Passivos	(283.455)	(265.305)
Contas a Receber de Clientes	(131.258)	(19.189)
Impostos a Recuperar	(113.532)	(201.665)
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	-	313
Imóveis disponíveis à venda	-	-
Outros ativos	9.405	18.077
Contas a Pagar	(9.242)	(24.473)
Obrigações por Aquisição de Imóveis	(453)	6.363
Impostos e Contribuições	19.503	(17.804)
Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	(26.211)	(19.683)
Outros passivos	(31.666)	(7.244)
Caixa Líquido Atividades de Investimento	1.602.734	2.562.330
Recebimento na Venda de Propriedades para Investimentos	589.257	911.445
Aquisição de Imobilizado	(576)	(280)
Baixa de Imobilizado	3	-
Aquisição de Propriedades para Investimentos	(54.991)	(195.102)
Caixa Líquido Adquirido de Investida Incorporada	-	-
Recebimento de Ganhos com Instrumentos Financeiros	28.540	14.067
Pagamento de Perdas com Instrumentos Financeiros	-	-
Alteração de Participações em Controladas	1.040.502	1.832.200
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	(1.311.973)	(3.463.735)
Aumento de Capital Social	-	4.819
Ganho e Perda na Venda de Ações	-	(52.910)
Gastos com Emissões de Ações	-	-
Dividendos Pagos	(662.818)	(1.796.464)
Tomada de Empréstimos e Financiamentos	32.519	527.537
Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	(681.673)	(2.146.717)
Recuperação de Ações	-	-
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	634.983	(355.542)
Disponibilidades		
No início do exercício	595.322	950.864
No final do exercício	1.230.305	595.322