

The image features a background of a city skyline with several modern skyscrapers. A large, dark blue diagonal graphic element with a white stripe runs from the top left towards the bottom right. The BR Properties logo is positioned in the top left corner, with 'BR' in a grey box and 'Properties' in a dark blue box.

# BR Properties

## Divulgação dos Resultados 4T16 e 2016

### Teleconferência em Português

15 de fevereiro de 2017  
10h00 (Brasília)  
Telefone: (55 11) 2188-0155  
Replay: (55 11) 2188-0400

### Teleconferência em Inglês

15 de fevereiro de 2017  
12h00 (Brasília)  
Telefone: (55 11) 2188-0155  
Telefone NY: 1 646 843 6054  
Replay: (55 11) 2188-0400

### Contato RI:

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

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

## ÍNDICE

Destaques do 4T16 e 2016 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
Aquisição de Ativo .....	20
Portfólio.....	21
Portfólio <i>Built-to-Suit</i> .....	22
Projetos em Desenvolvimento .....	23
Mercado de Capitais.....	24
Demonstrações de Resultado do Exercício .....	25
Balanço Patrimonial .....	26
Fluxo de Caixa.....	27

## DESTAQUES DO 4T16 E 2016 E EVENTOS SUBSEQUENTES

### BR Properties registra Lucro Líquido Ajustado (FFO) de R\$74,6 milhões em 2016.

**São Paulo, 14 de fevereiro de 2017** – A BR Properties S.A. (Bovespa: BRPR3), uma das maiores companhias de investimento em imóveis comerciais do Brasil, anuncia hoje seus resultados referentes ao 4T16 e ao exercício de 2016. Atualmente, a BR Properties possui 44 imóveis comerciais que totalizam 654 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 faz a administração de propriedades de seu portfólio através da subsidiária BRPR A.

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

### Destques do 4T16 e de 2016

- A BR Properties registrou em 2016 receita líquida de R\$465,7 milhões, correspondendo a uma redução de 4% em relação a 2015, se considerarmos a receita das mesmas propriedades. Esta redução é explicada pelo aumento da vacância ao longo dos últimos 12 meses e pela redução do valor de aluguel de determinados contratos.
- A Companhia apresentou em 2016 EBITDA ajustado de R\$366,0 milhões, resultando em uma margem de 79%, atendendo as expectativas para o período.
- O lucro líquido registrado ao final do exercício foi de R\$ 28,8 milhões.
- O Lucro Líquido Ajustado (FFO) em 2016 foi de R\$74,6 milhões, com margem de 16%.
- A Companhia concluiu a aquisição do Ed. Passeio Corporate na cidade do Rio de Janeiro, imóvel em fase final de desenvolvimento, com área bruta locável de 81.423 m<sup>2</sup>, pelo valor de R\$715,0 milhões, sendo R\$301,7 milhões pagos à vista e o restante a ser pago em um período de 12 anos com carência nos dois primeiros anos. O imóvel encontra-se 10% pré locado.
- A dívida líquida ao final do ano era de R\$2.396,4 milhões. O custo médio da dívida ao final do período era de 13,6% ou 105% do CDI.
- A BR Properties fechou o trimestre com uma posição de caixa de R\$996,2 milhões.
- Em dezembro, a Companhia captou R\$120,0 milhões através de uma CCI a uma taxa de CDI + 1,65% ao ano pelo prazo de 12 anos.
- O portfólio da BR Properties fechou o trimestre com taxas de vacância financeira e física consolidadas de 11,8% e 19,8%, respectivamente, representando uma redução de aproximadamente 3 pontos percentuais em relação ao trimestre anterior.

## Eventos Subsequentes

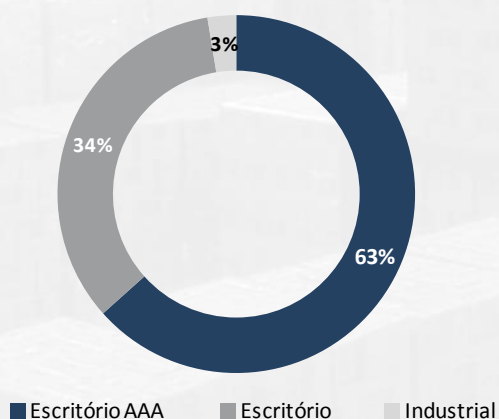
- No mês de janeiro, a BR Properties concluiu a venda do "Galpão SBC" para a GLP pelo valor total de R\$240,2 milhões, conforme sentença arbitral favorável à Companhia que pôs fim a uma discussão iniciada em novembro de 2014.

## TABELA DE DESTAQUES

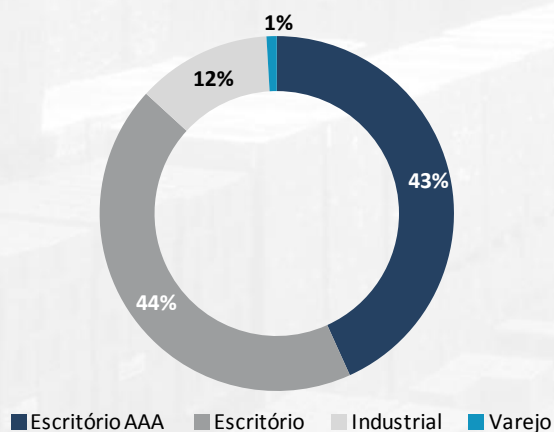
Destques Financeiros	4T16	4T15	var %	2016	2015	var %
Receita Líquida	106.647	168.072	-37%	465.679	714.880	-35%
Despesas Gerais e Administrativas	91.575	50.688	81%	170.642	122.515	39%
Despesas Gerais e Administrativas (Ajustado)*	28.254	26.745	6%	69.679	71.275	-2%
EBITDA Ajustado	80.026	135.177	-41%	366.002	614.281	-40%
Margem EBITDA Ajustado	75%	80%	-5 p.p.	79%	86%	-7 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido	(66.315)	(357.126)	-81%	28.846	(769.638)	-104%
Lucro Líquido Ajustado (FFO)	15.482	3.123	396%	74.553	91.442	-18%
Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	15%	2%	13 p.p.	16%	13%	3 p.p.
Destques Operacionais	4T16	4T15	var %	2016	2015	var %
ABL Portfólio Atual (m²)	580.498	528.253	10%	580.498	528.253	10%
- Escritórios (m²)	527.045	441.953	19%	527.045	441.953	19%
- Industrial (m²)	47.353	86.300	-45%	47.353	86.300	-45%
- Varejo (m²)	6.099	-	n/a	6.099	-	n/a
ABL Imóveis em Desenvolvimento e Terrenos	74.294	55.326	34%	74.294	55.326	34%
- Escritórios (m²)	41.307	55.326	-25%	41.307	55.326	-25%
- Industrial (m²)	32.987	-	n/a	32.987	-	n/a
- Varejo (m²)	-	-	n/a	-	-	n/a
Vacância Financeira	11,8%	10,4%	1 p.p.	11,8%	10,4%	1 p.p.
Vacância Física	19,8%	14,3%	6 p.p.	19,8%	14,3%	6 p.p.

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

## Portfólio - Valor de Mercado



## Portfólio - ABL



## INDICADORES FINANCEIROS

### Receita Bruta

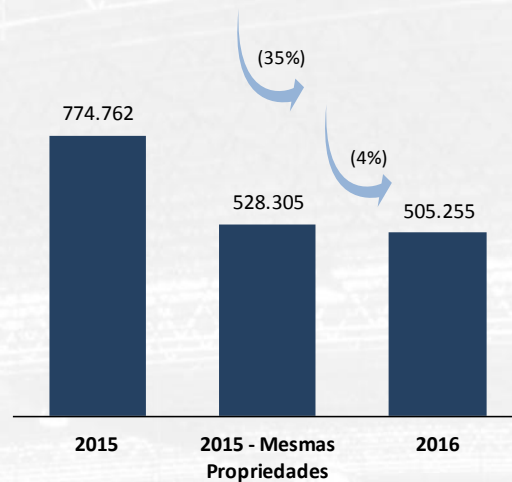
A receita bruta ao final de 2016 totalizou R\$505,3 milhões, correspondendo a uma redução de 4% em relação a 2015, se considerarmos a receita das mesmas propriedades.

- 92%, ou R\$463,9 milhões, resultaram da receita de locação de escritórios;
- 5%, ou R\$22,8 milhões, resultaram da receita de locação de imóveis industriais;
- 4%, ou R\$18,5 milhões, resultaram da receita de serviços (administração predial);

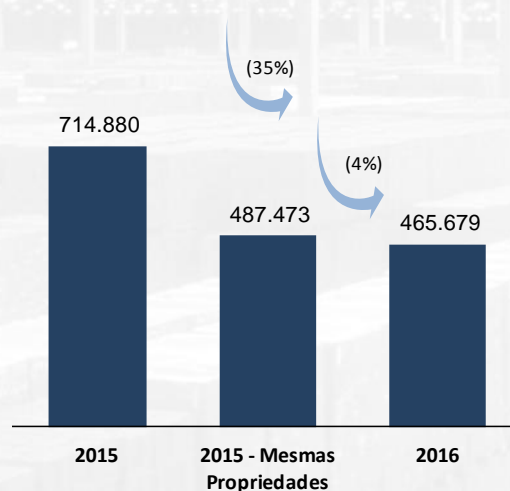
### Receita Líquida

A receita líquida em 2016 foi de R\$465,7 milhões, que corresponde a uma redução de 4% em relação a 2015, se considerarmos a receita das mesmas propriedades. Essa redução é explicada pelo aumento da vacância ao longo dos últimos 12 meses e pela redução do valor de aluguel de determinados contratos.

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



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



## INDICADORES FINANCEIROS

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

As despesas gerais e administrativas, excluindo despesas com vacância, plano de opções, impostos e tributos, alcançaram o montante no ano de R\$69,7 milhões, enquanto em 2015 essas despesas totalizaram R\$71,3 milhões, representando uma redução de 2%.

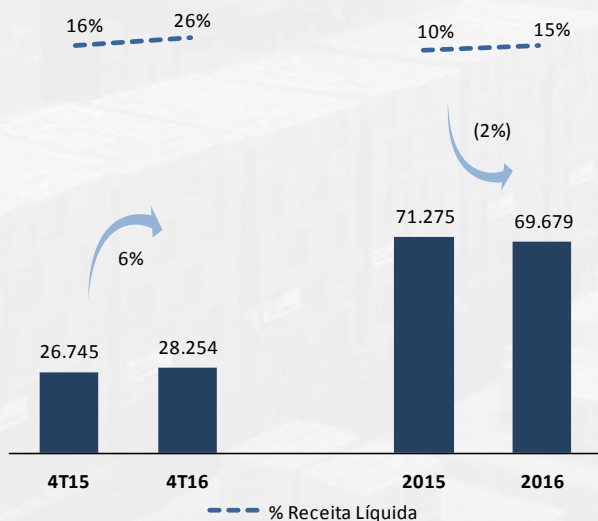
As contas de "Despesa com Pessoal" e "Honorários da Administração" apresentaram uma redução de 23% em relação a 2015. Esta redução reflete os esforços da companhia na readequação de sua estrutura ao tamanho atual de seu negócio, bem como aos desafios impostos pela conjuntura atual.

O aumento nas "Despesas Operacionais" é explicado principalmente pelos custos não recorrentes de comissão de venda e locação sobre empreendimentos, além de uma maior despesa com manutenção das propriedades no ano de 2016.

A despesa de "Impostos e Tributos" foi majoritariamente impactada pela incidência dos Impostos (ITBI - Imposto sobre a transmissão de bens imóveis) pagos na reestruturação societária realizada ao longo do exercício, no valor de R\$58,6 milhões. Tais impostos serão largamente compensados pelos ganhos advindos da referida reorganização ao longo dos próximos exercícios.

Despesas Gerais e Administrativas	4T16	4T15	var %	2016	2015	var %
<b>SG&amp;A</b>	<b>(91.575)</b>	<b>(50.688)</b>	<b>81%</b>	<b>(170.642)</b>	<b>(122.515)</b>	<b>39%</b>
Despesas Operacionais	(17.917)	(11.517)	56%	(37.335)	(29.528)	26%
Impostos e Tributos	(53.849)	(14.938)	260%	(65.093)	(17.458)	273%
Despesas com Pessoal	(7.088)	(7.584)	-7%	(20.916)	(23.586)	-11%
Honorários da Administração	(3.249)	(7.645)	-57%	(11.428)	(18.162)	-37%
Provisão de Stock Option	(499)	(360)	39%	(1.806)	(4.048)	-55%
Despesas de Vacância	(8.972)	(8.644)	4%	(34.064)	(29.733)	15%
<b>SG&amp;A (Ex. Vacância, SOP e Impostos e Tributos)</b>	<b>(28.254)</b>	<b>(26.745)</b>	<b>6%</b>	<b>(69.679)</b>	<b>(71.275)</b>	<b>-2%</b>
(+) Provisão de Stock Option	499	360	39%	1.806	4.048	-55%
(+) Despesas de Vacância	8.972	8.644	4%	34.064	29.733	15%
(+) Impostos e Tributos	53.849	14.938	260%	65.093	17.458	273%
<b>Percentual: SG&amp;A / Receita Líquida</b>	<b>26%</b>	<b>16%</b>	<b>10 p.p.</b>	<b>15%</b>	<b>10%</b>	<b>5 p.p.</b>

## Evolução do G&amp;A (R\$ mil)

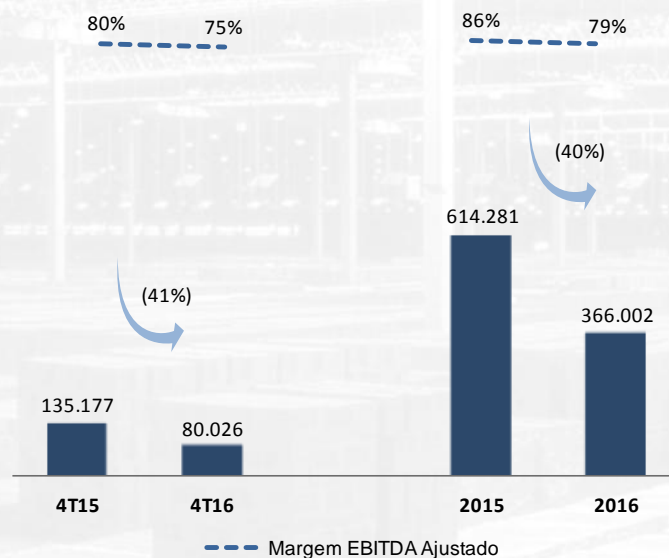


## INDICADORES FINANCEIROS

### EBITDA Ajustado e EBITDA

O EBITDA ajustado, excluídos resultados não caixa, como a reavaliação do valor das propriedades, provisão de bônus e plano de opções, além de receitas e despesas não recorrentes como o impacto dos impostos (ITBI) pagos na reestruturação societária da Companhia, alcançou R\$366,0 milhões em 2016, redução de 40% em comparação com 2015. A margem EBITDA ajustada foi de 79%, 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 em 2015 e 2016, enquanto a redução da margem é impactada, essencialmente, pelo aumento nos custos de vacância e pela redução do valor de aluguel de determinados contratos.

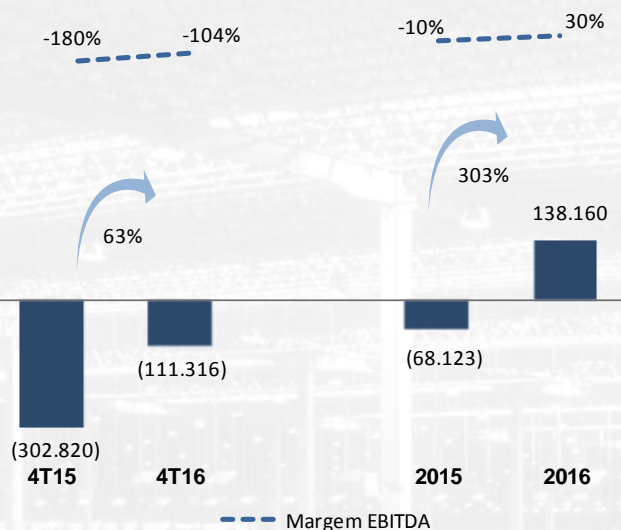
#### Evolução do EBITDA ajustado e margem (R\$ mil)



## INDICADORES FINANCEIROS

Utilizando a metodologia determinada pela Instrução nº 527/12 da CVM, o EBITDA de 2016 registrou R\$138,2 milhões, com margem EBITDA de 30%.

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



## Composição do EBITDA e EBITDA Ajustado

Composição do EBITDA	4T16	4T15	var %	2016	2015	var %
Lucro/ Prejuízo do Período Antes de Part. Não Control.	(66.315)	(360.674)	-82%	30.579	(769.772)	-104%
(+) Impostos Diferidos	(104.028)	(60.245)	73%	(80.389)	(202.541)	-60%
(+) Provisão para IR e CSLL	19.058	16.514	15%	49.238	64.130	-23%
(-) Participações dos não controladores	-	3.548	n/a	(1.733)	134	-1391%
(+) Depreciação	109	150	-28%	423	552	n/a
(+) Resultado Financeiro	39.860	97.887	-59%	140.042	839.375	-83%
<b>EBITDA</b>	<b>(111.316)</b>	<b>(302.820)</b>	<b>-63%</b>	<b>138.160</b>	<b>(68.123)</b>	<b>-303%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>-104%</b>	<b>-180%</b>	<b>76 p.p.</b>	<b>30%</b>	<b>-10%</b>	<b>40 p.p.</b>

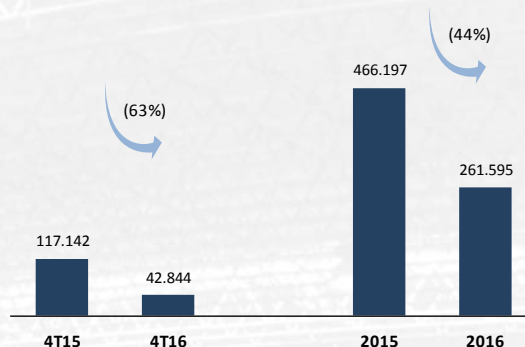
Composição do EBITDA Ajustado	4T16	4T15	var %	2016	2015	var %
<b>EBITDA</b>	<b>(111.316)</b>	<b>(302.820)</b>	<b>-63%</b>	<b>138.160</b>	<b>(68.123)</b>	<b>-303%</b>
(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	114.139	338.919	-66%	157.632	574.197	-73%
(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	(22.999)	n/a	(5.348)	(22.710)	-76%
(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	12.358	107.982	-89%	3.283	109.688	-97%
(+) Provisão de Stock Option	499	360	39%	1.806	4.048	-55%
(+) Provisão de Bônus	5.780	1.149	403%	9.227	4.596	101%
(+) Provisão para Contingência Não Recorrente	-	12.585	n/a	-	12.585	n/a
(+) PIS/Cofins sobre Ganhos Não-caixa na Recompra do Bônus Perpétuo	-	-	n/a	2.675	-	n/a
(+) Tributação (ITBI) na Reestruturação Societária	58.567	-	n/a	58.567	-	n/a
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>80.026</b>	<b>135.177</b>	<b>-41%</b>	<b>366.002</b>	<b>614.281</b>	<b>-40%</b>
<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>75%</b>	<b>80%</b>	<b>-5 p.p.</b>	<b>79%</b>	<b>86%</b>	<b>-7 p.p.</b>

## INDICADORES FINANCEIROS

## Resultado Financeiro Ajustado

Excluindo os efeitos não caixa na contabilização da variação cambial sobre o 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) no mês de maio, o resultado financeiro ajustado de 2016 totalizou R\$261,6 milhões, correspondendo a uma redução de 44% em relação a 2015. Esse resultado é fruto do sucesso obtido com a estratégia de desalavancagem financeira adotada pela Administração da Companhia a partir do final de 2015. Ademais, a receita financeira foi impactada positivamente pela atualização monetária dos créditos fiscais da Companhia.

## Resultado Financeiro Ajustado (R\$ mil)



Resultado Financeiro	4T16	4T15	var %	2016	2015	var %
<b>Receitas Financeiras</b>	<b>63.599</b>	<b>31.769</b>	<b>100%</b>	<b>354.543</b>	<b>99.253</b>	<b>257%</b>
Aplicações Financeiras	28.829	27.432	5%	132.225	92.698	43%
Variações Não-Caixa de Instrumentos Derivativos	2.956	4.007	-26%	8.567	5.418	58%
Varição Cambial	(1.717)	-	n/a	121.756	-	n/a
Outros	465	330	41%	1.397	1.137	23%
Ganhos na Recompra do Bônus Perpétuo	-	-	n/a	57.532	-	n/a
Atualização Monetária dos Créditos Fiscais	33.066	-	n/a	33.066	-	n/a
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>(103.459)</b>	<b>(129.656)</b>	<b>-20%</b>	<b>(494.585)</b>	<b>(938.628)</b>	<b>-47%</b>
Juros e Encargos Sobre Empréstimos	(103.484)	(144.803)	-29%	(426.518)	(555.749)	-23%
Variações Não-Caixa de Instrumentos Derivativos	1.746	(4.942)	-135%	(1.513)	(16.484)	-91%
Varição Cambial	-	20.190	n/a	-	(362.112)	n/a
Encargos na Recompra do Bônus Perpétuo	-	-	n/a	(1.806)	-	n/a
Outros	(1.721)	(101)	1602%	(1.766)	(4.284)	-59%
Resultado Líquido da Repactuação das Dívidas	-	-	n/a	(62.982)	-	n/a
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(39.860)</b>	<b>(97.887)</b>	<b>-59%</b>	<b>(140.042)</b>	<b>(839.375)</b>	<b>-83%</b>
(-) Ganhos Não-caixa na Varição Cambial	1.717	-	n/a	(121.756)	-	n/a
(+) Perdas Não-caixa na Varição Cambial	-	(20.190)	n/a	-	362.112	n/a
(-) Ganhos Não-caixa de Instrumentos Derivativos	(2.956)	(4.007)	-26%	(8.567)	(5.418)	58%
(+) Perdas Não-caixa de Instrumentos Derivativos	(1.746)	4.942	-135%	1.513	16.484	-91%
(-) Ganhos Não-caixa na Recompra do Bônus Perpétuo	-	-	n/a	(57.532)	-	n/a
(+) Encargos na Recompra do Bônus Perpétuo	-	-	n/a	1.806	-	n/a
(+) Resultado Líquido da Repactuação das Dívidas	-	-	n/a	62.982	-	n/a
<b>Resultado Financeiro Ajustado</b>	<b>(42.844)</b>	<b>(117.142)</b>	<b>-63%</b>	<b>(261.595)</b>	<b>(466.197)</b>	<b>-44%</b>

## INDICADORES FINANCEIROS

### Outras Receitas / (Despesas) Operacionais

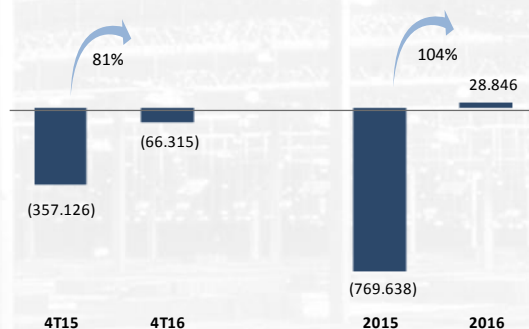
A rubrica de "Outras Receitas / Despesas" registrou no trimestre uma despesa de R\$12,4 milhões. Esse resultado advém dos seguintes eventos não recorrentes:

- Despesa de R\$1,9 milhões referente a "baixas de ativos e passivos" relacionados ao acordo firmado com a WTORRE no 2T16.
- Despesa de R\$10,5 milhões referente a reclassificação da conta "Atualização Monetária dos Créditos Fiscais da Companhia" (Receita). A partir do 4T16 essa receita passa a ser corretamente demonstrada na conta de "Receitas Financeiras".

### Lucro Líquido

Como já descrito no relatório, a BR Properties registrou um lucro líquido de R\$28,8 milhões em 2016.

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

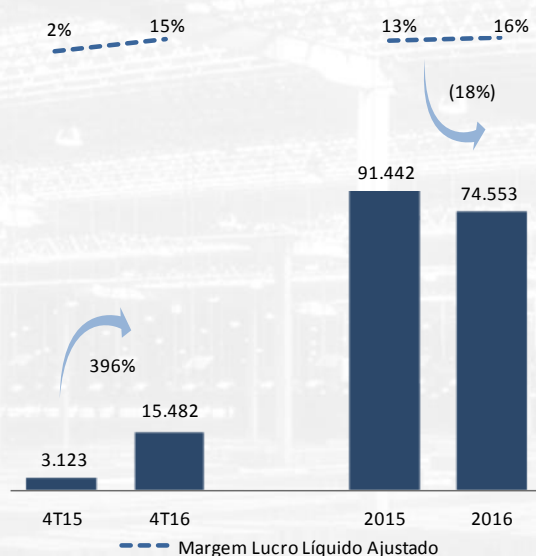


## INDICADORES FINANCEIROS

## Lucro Líquido Ajustado (FFO)

Em 2016 o Lucro Líquido Ajustado (FFO) totalizou R\$74,6 milhões, com margem FFO de 16%. Esse resultado mostra a robustez e resiliência dos negócios da BR Properties mesmo em um ano de resultados operacionais difíceis, em função do pior momento do ciclo do mercado de imóveis comerciais dos últimos 10 anos.

## Lucro Líquido Ajustado (R\$ mil)



Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	4T16	4T15	var %	2016	2015	var %
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>(66.315)</b>	<b>(357.126)</b>	<b>-81%</b>	<b>28.846</b>	<b>(769.638)</b>	<b>-104%</b>
(+) Impostos Diferidos	(104.028)	(60.245)	73%	(80.389)	(202.541)	-60%
(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	-	3.075	n/a	15.348	10.559	45%
(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	114.139	338.919	-66%	157.632	574.197	-73%
(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	(22.999)	n/a	(5.348)	(22.710)	-76%
(+) Variação Cambial Passiva Não-Caixa	-	(20.190)	n/a	-	362.112	n/a
(-) Variação Cambial Ativa Não-Caixa	1.717	-	n/a	(121.756)	-	n/a
(+) Variações Não-Caixa de Instrumentos Derivativos	(4.702)	935	-603%	(7.054)	11.066	-164%
(+) Impacto Não Recorrente da Tributação dos Dividendos de FII	-	-	n/a	-	3.956	n/a
(+) Provisão de Stock Option	499	360	39%	1.806	4.048	-55%
(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Não-Recorrentes)	1.855	120.394	-98%	3.220	120.394	-97%
(+) PIS/Cofins sobre Ganhos Não-caixa na Recompra do Bônus Perpétuo	-	-	n/a	2.675	-	n/a
(-) Ganhos Não-caixa na Recompra do Bônus Perpétuo	-	-	n/a	(55.726)	-	n/a
(+) Resultado Líquido da Repactuação das Dívidas	-	-	n/a	62.982	-	n/a
(+) Tributação (ITBI) na Reestruturação Societária	58.567	-	n/a	58.567	-	n/a
(+) IR na Liquidação do Fundo Ventura	13.749	-	n/a	13.749	-	n/a
<b>Lucro Líquido Ajustado (FFO)</b>	<b>15.482</b>	<b>3.123</b>	<b>396%</b>	<b>74.553</b>	<b>91.442</b>	<b>-18%</b>
<b>Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)</b>	<b>15%</b>	<b>2%</b>	<b>13 p.p.</b>	<b>16%</b>	<b>13%</b>	<b>3 p.p.</b>

## INDICADORES FINANCEIROS

## Endividamento e Disponibilidades

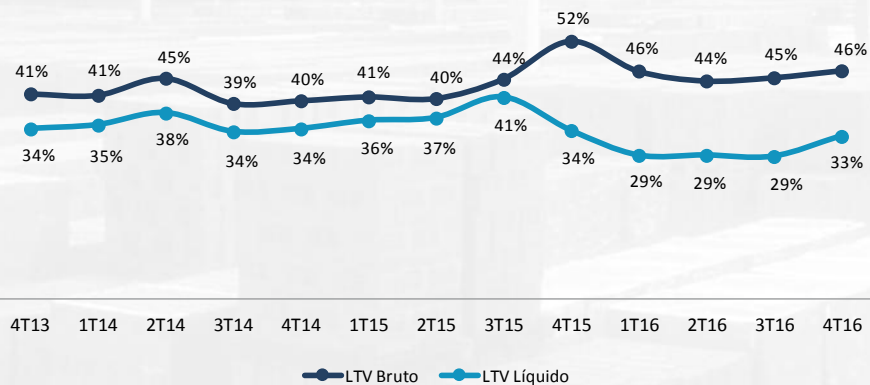
Caixa e Equivalentes de Caixa	4T16	3T16	var %
<b>Empréstimos e Financiamentos de Curto Prazo</b>	<b>547.974</b>	<b>663.721</b>	<b>-17%</b>
Empréstimos e Financiamentos	487.233	596.939	-18%
Bônus Perpétuos	59.941	61.441	-2%
Derivativos	800	5.341	-85%
<b>Empréstimos e Financiamentos de Longo Prazo</b>	<b>2.814.575</b>	<b>2.320.264</b>	<b>21%</b>
Empréstimos e Financiamentos	2.259.014	1.766.902	28%
Bônus Perpétuos	555.560	553.361	0%
<b>Dívida Bruta</b>	<b>3.362.548</b>	<b>2.983.985</b>	<b>13%</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	966.191	1.061.326	-9%
<b>Dívida Líquida</b>	<b>2.396.357</b>	<b>1.922.658</b>	<b>25%</b>
Valor do Portfólio Imobiliário ***	7.302.370	6.684.225	9%
Dívida Bruta / Valor Portfólio (Loan to Value)	46%	45%	1 p.p.
Dívida Líquida / Valor Portfólio (Loan to Value)	33%	29%	4 p.p.
EBITDA Ajustado / Despesa Financeira Líquida*	1,4x	1,3x	11%
Duration (anos) **	8,7	8,5	3%
Duration (anos) - Ex Bônus Perpétuo	4,0	3,0	36%
Dívida Quirográfica / Dívida Total	29%	41%	-12 p.p.

\* Considerando Resultado Financeiro Ajustado e EBITDA Ajustado (Últimos 12 meses)

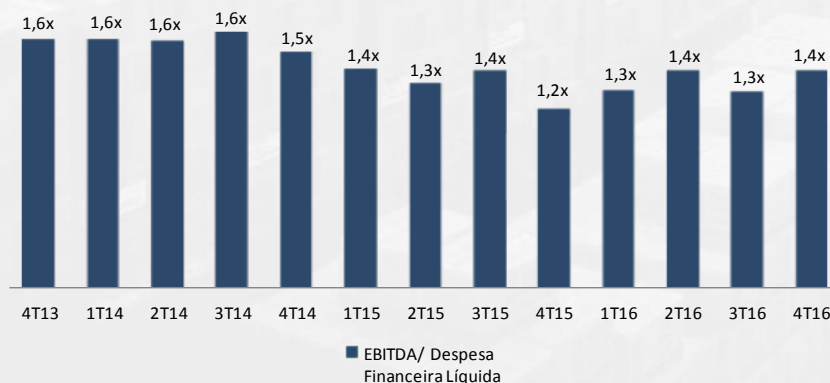
\*\* Considerando Bônus Perpétuo Vencendo em 2049

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

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

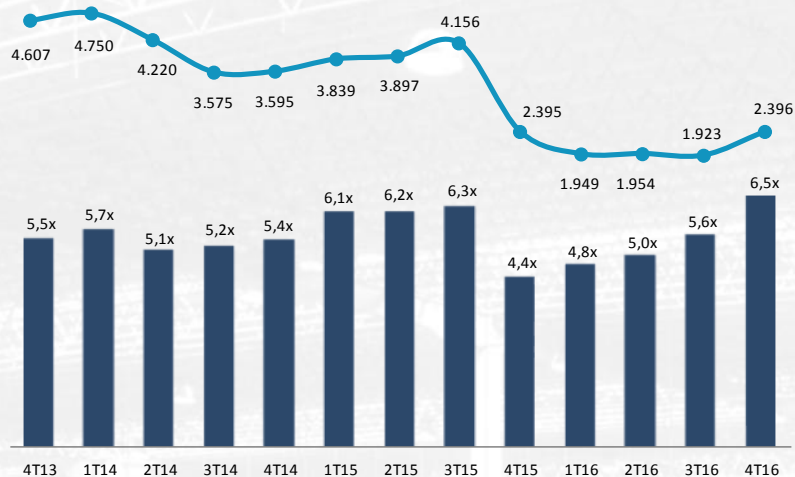


## Cobertura de Juros

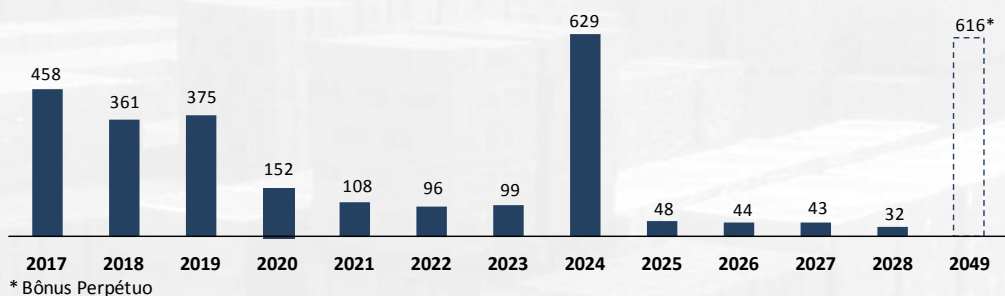


## INDICADORES FINANCEIROS

## Dívida Líquida / EBITDA Ajustado x Dívida Líquida

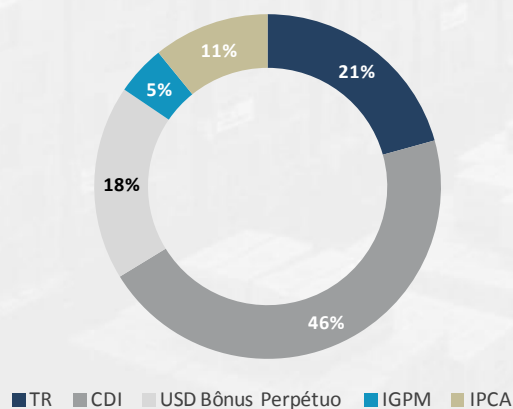


## Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões)



\* Bônus Perpétuo

## Índices de Reajuste da Dívida Total



## INDICADORES FINANCEIROS

## Tabela de Empréstimos

Empréstimos	Modalidade	Instituição	Índice	Cupom	Prazo	Vencimento	Saldo 4T16	Saldo 3T16
Icomap	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	8,84%	120 meses	16/04/17	1.082	1.875
BP Itapevi	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	20.959	20.853
Piraporinha	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	8.059	8.019
Jundiá	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	32.004	31.841
Alphaville	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	14.107	14.036
Panamérica Park	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	25/05/17	30.088	30.719
Plaza Centenário	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	25/05/17	1.546	1.776
Henrique Schaumann	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	27.918	27.776
Bolsa RJ	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	7.353	7.315
Galpão Ind. Araucária	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	6.601	6.567
Glória	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	17/07/17	12.367	12.985
Joaquim Floriano	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	8.928	8.883
Paulista Park	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	2.096	2.086
Paulista Plaza	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	8.083	8.041
Isabela	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	2.311	2.300
Olympic	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	4.257	4.236
Midas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	2.912	2.897
Network	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	686	682
Number One	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	1.898	1.888
Celebration	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	17.187	17.100
Athenas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	13.211	13.145
Ed. Comercial Indaiatuba	CCI	Brazilian Securities	TR	10,00%	120 meses	20/12/17	8.511	9.207
Jandira I & II	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	CDI	1,28%	120 meses	17/08/17	10.800	12.241
Ed. Vargas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	7.982	7.942
São Pedro	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	9.838	9.788
São José & Santo Antônio	CCI	Brazilian Mortgages	IGPM	6,00%	120 meses	17/01/18	-	-
Souza Aranha	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	155 meses	17/06/24	3.383	3.370
Cond. Ind. São José dos Campos	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	11,25%	120 meses	17/06/24	18.701	18.602
Cond. Ind. Itapevi	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	08/06/24	10.088	10.047
Galpão Ind. Sorocaba	CCI	CIBRASEC	TR	10,15%	156 meses	04/09/21	5.363	5.544
TNU	CCI	Brazilian Securities	TR	9,40%	144 meses	07/07/22	46.154	47.298
Alexandre Dumas	CCI	CIBRASEC	TR	9,60%	120 meses	05/03/20	7.630	8.084
Ouvidor 107	CCI	CIBRASEC	TR	9,60%	120 meses	12/05/20	9.882	10.431
Ed. Jacarandá	CCI	RB Capital	TR	11,50%	120 meses	16/12/20	64.180	67.154
Manchete	CCI	RB Capital	TR	11,50%	120 meses	16/12/20	110.841	115.977
BR Properties (holding) *	Bônus Perpétuo	Mercado de Capitais	USD	9,00%	Perpétuo	Pré-pagável (Trimestral)	615.501	614.802
BRPR 40	CCI	RB Capital	IPCA	10,82%	125 meses	06/05/25	43.821	42.468
BRPR 45	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	7,60%	146 meses	10/10/17	9.818	19.905
BRPR 55	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	10,30%	183 meses	03/11/20	15.256	19.489
BRPR 56	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	9,50%	183 meses	07/03/21	130.901	127.253
BRPR 62	CCB	HSBC	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	-	2.525
BRPR 62	CCB	Bradesco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	-	6.739
BR Properties (holding)	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	-	1.264
BR Properties (holding)	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	-	1.264
BR Properties (holding)	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	105 meses	30/11/16	-	1.398
BR Properties (holding)	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	IGPM	10,00%	122 meses	30/04/18	-	1.862
BR Properties (holding)	CCB	Bradesco	IGPM	9,25%	121 meses	05/06/17	-	-
BR Properties (holding)	CCB	Bradesco	IGPM	9,25%	121 meses	05/06/17	-	-
Ed. Paulista	CDC	Santander	TR	11,50%	144 meses	28/06/24	109.140	111.492
BR Properties (holding)	Debêntures - 1ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,08%	60 meses	15/07/17	197.053	190.256
BR Properties (holding)	Debêntures - 1ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	5,85%	84 meses	15/07/19	323.882	317.270
CD Anhanguera	CDC	Santander	TR	11,50%	144 meses	20/12/24	38.290	39.007
BR Properties (holding)	Debêntures - 4ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,15%	24 meses	05/12/16	-	233.455
BR Properties (holding)	Debêntures - 5ª Emissão	Banco do Brasil	CDI	117,00%	60 Meses	11/11/19	363.372	378.323
Vargas II	CCB	Itaú BBA	TR	11,25%	144 meses	13/05/27	27.549	29.418
Complexo JK - Bloco B <sup>1</sup>	CCI	RB Capital	CDI	1,45%	144 meses	31/08/28	148.669	150.197
Complexo JK - Bloco B <sup>2</sup>	CCI	RB Capital	CDI	1,45%	144 meses	31/08/28	148.669	150.197
Chucrí Zaidan	CCI	RB Capital	CDI	1,65%	144 meses	23/12/28	120.344	-
BR Properties (holding)	Debêntures - 6ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	107,00%	90 meses	12/04/24	551.494	-
<b>Total</b>							<b>3.380.766</b>	<b>2.989.288</b>

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

## INDICADORES OPERACIONAIS

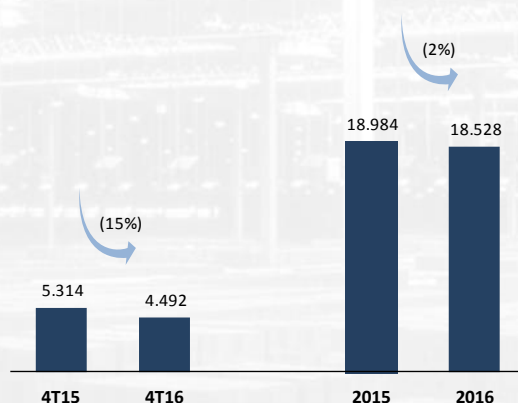
### Administração de Propriedades

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 ano com uma receita de R\$18,5 milhões ou 4% da receita bruta consolidada obtida pela BR Properties.

#### Evolução da Receita BRPR A (R\$ mil)



### Propriedades Administradas

A BRPR A administra atualmente 22 propriedades comerciais, sendo 22 imóveis de escritório.

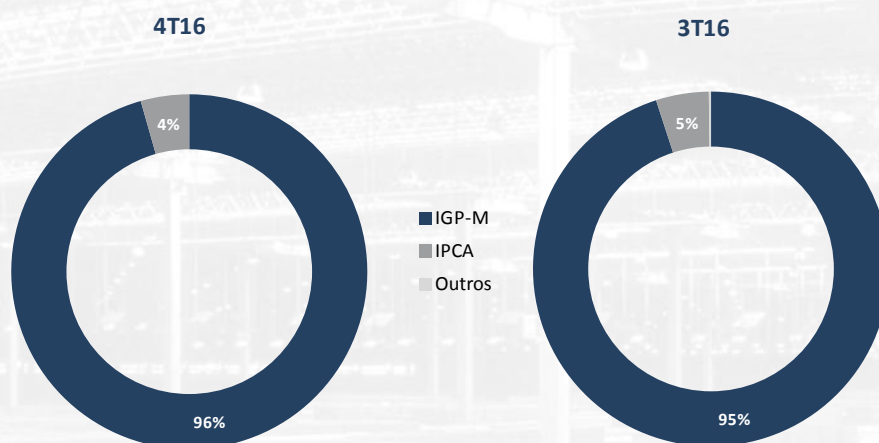
Propriedades Administradas	Nº	ABL	Cidade
Ed. Manchete	1	23.591	Rio de Janeiro
Glória	1	8.436	Rio de Janeiro
Henrique Schaumann	1	14.125	São Paulo
Santo Antonio	1	5.017	São Paulo
São José	1	5.080	São Paulo
Icomap	1	9.164	Rio de Janeiro
Vargas	1	14.809	Rio de Janeiro
Panamérica Park	4	18.667	São Paulo
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
Ed. Brasília	1	15.501	Brasília
<b>TOTAL</b>	<b>22</b>	<b>348.951</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 4T16 apresentou uma redução nominal de 4% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Aluguel / m <sup>2</sup> / Mês - Mesmas Propriedades *	3T13	4T13	1T14	2T14	3T14	4T14	1T15	2T15	3T15	4T15	1T16	2T16	3T16	4T16
Escritório	7,9%	7,3%	5,6%	6,1%	4,1%	-2,8%	3,2%	3,5%	2,0%	9,2%	1,8%	3,6%	-0,3%	-4,4%
Industrial	6,9%	5,3%	3,8%	6,6%	6,7%	4,7%	4,7%	4,1%	4,6%	0,2%	0,2%	10,8%	10,6%	10,6%
Varejo	6,6%	6,6%	5,9%	6,2%	2,4%	6,0%	7,8%	5,3%	8,6%	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
<b>Total</b>	<b>7,5%</b>	<b>6,7%</b>	<b>5,1%</b>	<b>6,2%</b>	<b>4,3%</b>	<b>-2,0%</b>	<b>3,4%</b>	<b>3,6%</b>	<b>2,4%</b>	<b>8,8%</b>	<b>1,7%</b>	<b>3,9%</b>	<b>0,0%</b>	<b>-4,0%</b>
IPCA	5,9%	5,9%	6,2%	6,5%	6,7%	6,4%	8,1%	8,9%	9,5%	10,7%	9,4%	8,8%	8,5%	6,3%
IGP-M	4,4%	5,5%	7,3%	6,2%	3,5%	3,7%	3,2%	5,6%	8,4%	10,5%	11,6%	12,2%	10,7%	7,2%
<b>Média Ponderada: IPCA<sup>1</sup> x IGP-M (~ 4% x 96%)</b>	<b>4,7%</b>	<b>5,6%</b>	<b>7,0%</b>	<b>6,3%</b>	<b>4,3%</b>	<b>4,4%</b>	<b>4,4%</b>	<b>6,4%</b>	<b>8,7%</b>	<b>10,6%</b>	<b>11,4%</b>	<b>11,9%</b>	<b>10,6%</b>	<b>7,1%</b>

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

\* Considera somente as áreas locadas de cada propriedade

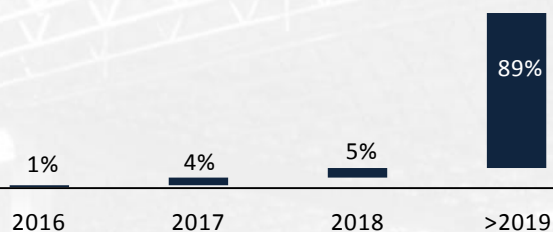
\* Em termos nominais

<sup>1</sup> IPCA e Outros

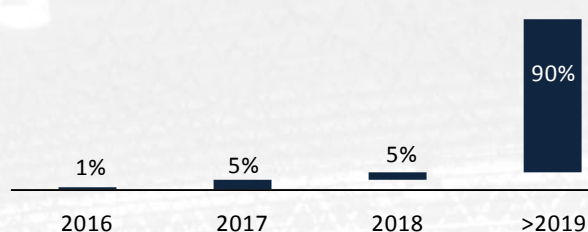
## INDICADORES OPERACIONAIS

## Cronograma de Vencimento dos Contratos de Locação

## Receita (%)

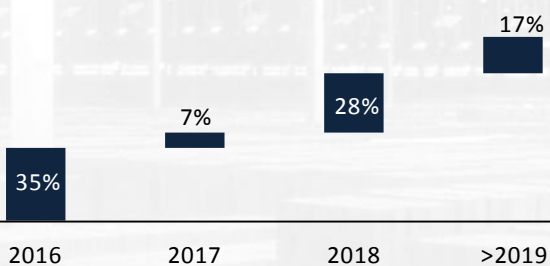


## Área Bruta Locável (%)

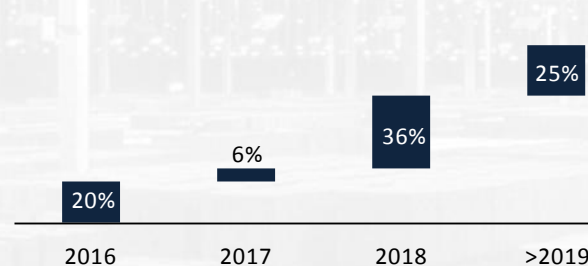


## Cronograma de Revisão do 3º Ano dos Contratos de Locação

## Receita (%)



## Área Bruta Locável (%)



## Prazo Médio dos Contratos Existentes

Contratos Existentes	Prazo Médio Atual
Todos Contratos	4,9 anos
Contratos <i>Built-to-Suit</i>	3,9 anos

## INDICADORES OPERACIONAIS

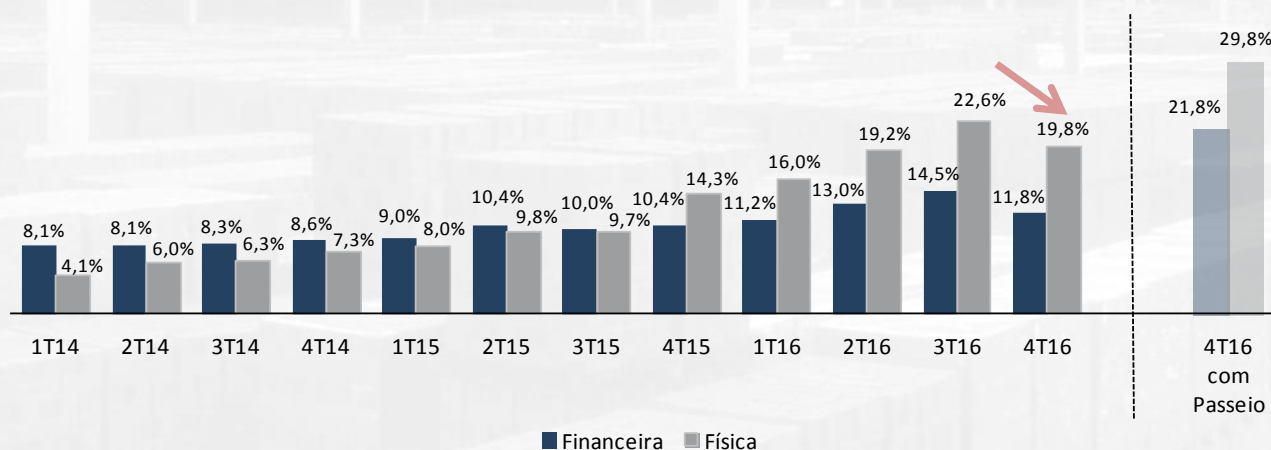
### Vacância do Portfólio

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 11,8% e 19,8%, respectivamente. Esse resultado representa uma redução de aproximadamente 3 pontos percentuais nas taxas de vacância do portfólio, quando comparado com o trimestre anterior.

Considerando o impacto do imóvel, ainda em fase final de desenvolvimento, "Ed. Passeio Corporate", as taxas de vacância financeira e física consolidadas seriam de 21,8% e 29,8%, respectivamente. O imóvel encontra-se 10% pré locado.

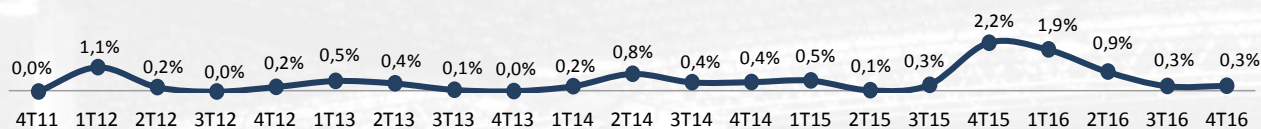
### Evolução da Vacância



## INDICADORES OPERACIONAIS

## Inadimplência do Portfólio

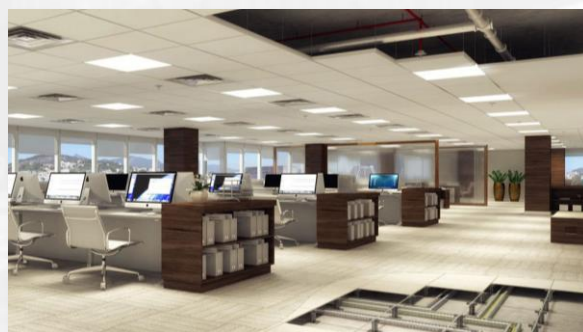
Desde sua fundação em 2006, a BR Properties vem registrando baixos níveis de inadimplência em seu portfólio, dada a excelente qualidade de crédito de sua base de locatários. No 4T16 a inadimplência foi de 0,3%.



## AQUISIÇÃO DE ATIVO

Passeio Corporate	
<b>Ano de Construção</b>	<b>2016</b>
<b>Data de Aquisição</b>	<b>Dezembro de 2016</b>
<b>Valor de Aquisição</b>	<b>R\$ 715.000.000</b>
<i>Pagamento Caixa</i>	<i>R\$ 329.750.000</i>
<i>Seller financing:</i>	<i>R\$ 385.250.000</i>
<b>ABL Total (m<sup>2</sup>):</b>	<b>81.423</b>
<i>Escritório (m<sup>2</sup>)</i>	<i>75.324</i>
<i>Varejo (m<sup>2</sup>)</i>	<i>6.099</i>
<b>Dívida</b>	
<i>Prazo</i>	<i>12 anos</i>
<i>Parcelas</i>	<i>Mensais</i>
<i>Carência</i>	<i>2 anos</i>
<i>Índice</i>	<i>IGPM</i>
<i>Coupon</i>	<i>7%</i>

Análise de Sensibilidade (Cap Rate)						
<b>Preço Médio de Locação</b> <i>(R\$/m<sup>2</sup>/mês)</i>	R\$ 85	R\$ 90	R\$ 95	R\$ 100	R\$ 105	R\$ 110
<b>Cap Rate (%)</b>	11,6%	12,3%	13,0%	13,7%	14,3%	15,0%



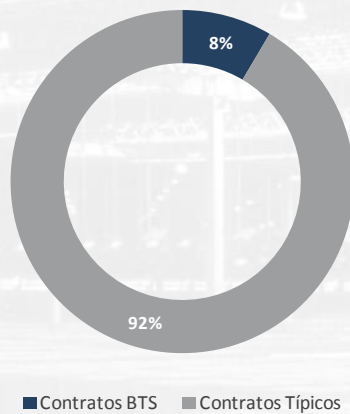
## PORTFÓLIO

Propriedade	Tipo	Cidade	Estado	Data Aquisição	Nº de Imóveis	ABL Próprio (m²)
Panamérica Park	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	4	18.667
Glória	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	17/07/07	1	8.436
Alphaville	Escritório	Barueri	SP	31/07/07	1	9.292
Bolsa RJ	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	27/08/07	1	3.224
Celebration	Escritório	São Paulo	SP	03/09/07	1	5.590
Icomap	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	12/09/07	1	9.164
São Pedro	Escritório	São Paulo	SP	28/09/07	1	3.575
Vargas	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	28/09/07	1	14.809
Henrique Schaumann	Escritório	São Paulo	SP	14/11/07	1	14.125
Ed. Comercial Indaiatuba	Escritório	Indaiatuba	SP	20/12/07	1	11.335
Santo Antônio	Escritório	São Paulo	SP	17/01/08	1	5.017
São José	Escritório	São Paulo	SP	17/01/08	1	5.080
Souza Aranha	Escritório	São Paulo	SP	31/01/08	1	2.329
Alexandre Dumas	Escritório	São Paulo	SP	03/12/09	1	6.889
Ouvidor 107	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	10/12/09	1	6.284
TNU	Escritório	São Paulo	SP	16/03/10	1	27.931
CBOP - Ed. Jacarandá	Escritório	Barueri	SP	12/04/10	1	31.954
RB 115	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	02/06/10	1	11.516
Ed. Manchete	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	30/06/10	1	23.591
Ed. Ventura - Torre Oeste	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	12/08/10	1	42.986
Águas Claras	Escritório AAA	Nova Lima	MG	29/03/12	1	8.932
Chucri Zaidan	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/03/12	1	21.906
Barra Funda	Escritório	São Paulo	SP	29/03/12	1	11.384
Barra da Tijuca	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	23.210
Brasília	Escritório	Brasília	DF	29/03/12	1	15.501
Porto Alegre	Escritório	Porto Alegre	RS	29/03/12	1	4.421
Ed. Ventura - Torre Leste	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	30/04/12	1	45.577
Ed. Paulista	Escritório	São Paulo	SP	29/03/12	1	22.855
Panamérica Green Park I	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	1	4.583
Complexo JK - Bloco B	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/03/12	1	29.539
Souza Aranha II	Escritório	São Paulo	SP	31/01/08	1	2.019
Passeio Corporate	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	15/12/16	3	75.324
<b>Sub-total Escritório</b>					<b>37</b>	<b>527.045</b>
Galpão SBC	Industrial	São Bernado do Campo	SP	29/03/12	1	47.353
<b>Sub-total Industrial</b>					<b>1</b>	<b>47.353</b>
Varejo Passeio Corporate	Varejo	Rio de Janeiro	RJ	15/12/16	1	6.099
<b>Sub-total Varejo</b>					<b>1</b>	<b>6.099</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>44</b>	<b>654.792</b>

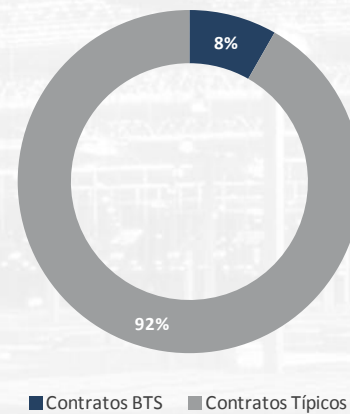
## PORTFÓLIO BUILT-TO-SUIT (BTS)

Propriedade	Cidade	Região (CBRE)	ABL Próprio (m <sup>2</sup> )
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)



Composição dos Contratos de Locação  
(% ABL)



## PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

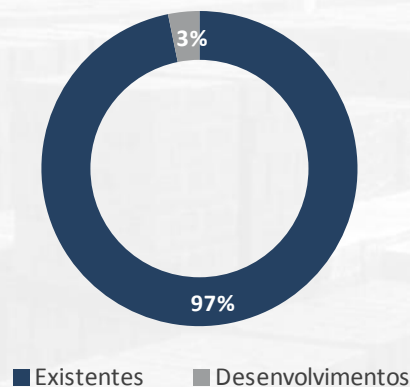
A BR Properties investiu R\$88,0 mil em seus projetos de desenvolvimento no 4T16.

Projetos	Segmento	Tipo	Cidade / Estado	ABL Próprio (m <sup>2</sup> )	CAPEX Total Estimado (R\$ mm)	Investimento Realizado (%)	Entrega Prevista
Souza Aranha II	Escritório	Desenvolvimento	São Paulo / SP	2.019	R\$ 21	100%	Entregue
CES II	Escritório AAA	Terreno	Rio de Janeiro / RJ	10.000	n/a	0%	n/a
Bayview	Escritório AAA	Terreno	Rio de Janeiro / RJ	21.989	n/a	0%	n/a
Panamérica Green Park II	Escritório	Terreno	São Paulo / SP	4.659	n/a	0%	n/a
Panamérica Green Park III	Escritório	Terreno	São Paulo / SP	4.659	n/a	0%	n/a
Galpão Pirituba	Industrial	Terreno	São Paulo / SP	32.987	n/a	0%	n/a

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

Cronograma de Capex	2014	2015	1T16	2T16	3T16	4T16	2017
Panamérica Green Park I	7.809	-	-	-	-	-	-
Ed. Vargas	14.670	1.665	-	-	-	-	-
Complexo JK - Torre B	63.447	18.225	1.775	-	-	-	-
Souza Aranha II	742	13.572	4.184	1.697	461	88	-
<b>Total</b>	<b>86.669</b>	<b>33.462</b>	<b>5.959</b>	<b>1.697</b>	<b>461</b>	<b>88</b>	<b>-</b>

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



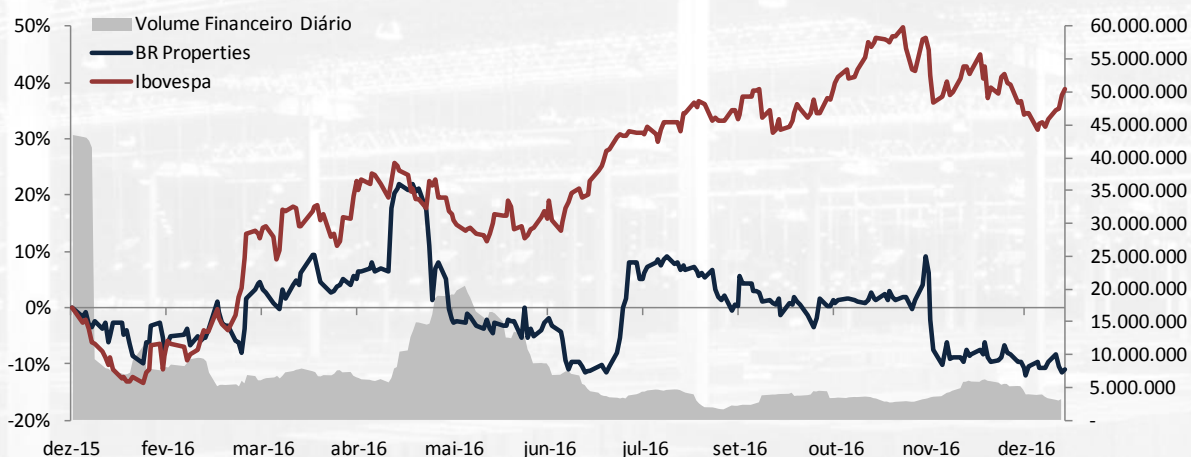
## MERCADO DE CAPITAIS

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

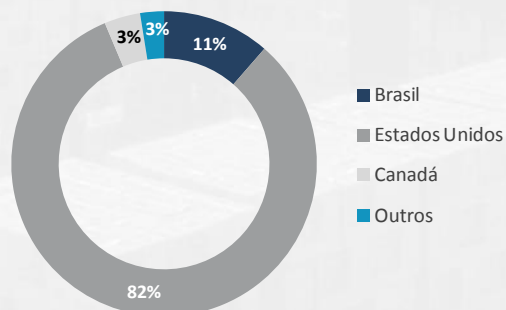
Performance da Ação (BRPR3)	4T16	4T15	var %	2016	2015	var %
Número total de ações	298.228.434	298.228.434	0%	298.228.434	298.228.434	0%
Free Float (%)	30%	99%	-70%	30%	99%	-70%
Preço da ação (média do período)	8,06	9,00	-10%	8,39	8,90	-6%
Preço da ação (final do período)	7,50	8,42	-11%	7,50	8,42	-11%
Market Cap final do período (R\$ milhões)	2.237	2.511	-11%	2.237	2.511	-11%
Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)	3,85	24,13	-84%	6,34	17,97	-65%
Volume de ações médio diário	482.169	2.590.070	-81%	747.808	1.713.875	-56%
Número de negociações médio diário	1.463	3.372	-57%	1.524	3.338	-54%

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

## Desempenho BRPR3 – 2016



## Distribuição da Base Acionária



## Índices

Índices	Peso BRPR
IBrX	0,06%
IBrA	0,06%
SMLL	0,57%
IMOB	3,03%
IGCX	0,09%
IGCT	0,07%
IGC-NM	0,14%
ITAG	0,08%
IDIV	0,33%

## DRE

DRE	4T16	4T15	var %	2016	2015	var %
<b>Receita Bruta</b>	<b>116.961</b>	<b>181.398</b>	<b>-36%</b>	<b>505.255</b>	<b>774.762</b>	<b>-35%</b>
<b>Receita de Locação</b>	<b>112.469</b>	<b>176.084</b>	<b>-36%</b>	<b>486.727</b>	<b>755.777</b>	<b>-36%</b>
Escritórios	108.269	155.765	-30%	463.928	670.386	-31%
Industrial	4.200	17.523	-76%	22.799	73.533	-69%
Varejo	-	2.797	n/a	-	11.858	n/a
Receita de Serviços	4.492	5.314	-15%	18.528	18.984	-2%
<b>Deduções da Receita Bruta</b>	<b>(10.314)</b>	<b>(13.326)</b>	<b>-23%</b>	<b>(39.576)</b>	<b>(59.881)</b>	<b>-34%</b>
Impostos (PIS/Cofins e ISS)	(9.277)	(13.002)	-29%	(35.970)	(58.862)	-34%
Abatimentos	(1.037)	(324)	220%	(3.606)	(5.019)	-28%
<b>Receita Líquida</b>	<b>106.647</b>	<b>168.072</b>	<b>-37%</b>	<b>465.679</b>	<b>714.880</b>	<b>-35%</b>
Custo de Bens	-	-	n/a	-	-	n/a
<b>Lucro Bruto</b>	<b>106.647</b>	<b>168.072</b>	<b>-37%</b>	<b>465.679</b>	<b>714.880</b>	<b>-35%</b>
<b>Despesas Gerais e Administrativas</b>	<b>(91.575)</b>	<b>(50.688)</b>	<b>81%</b>	<b>(170.642)</b>	<b>(122.515)</b>	<b>39%</b>
Despesas Operacionais	(17.917)	(11.517)	56%	(37.335)	(29.528)	26%
Impostos e Tributos	(53.849)	(14.938)	260%	(65.093)	(17.458)	273%
Despesas com Pessoal	(7.088)	(7.584)	-7%	(20.916)	(23.586)	-11%
Honorários da Administração	(3.249)	(7.645)	-57%	(11.428)	(18.162)	-37%
Provisão de Stock Option	(499)	(360)	39%	(1.806)	(4.048)	-55%
Despesas de Vacância	(8.972)	(8.644)	4%	(34.064)	(29.733)	15%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(39.860)</b>	<b>(97.887)</b>	<b>-59%</b>	<b>(140.042)</b>	<b>(839.375)</b>	<b>-83%</b>
Receitas Financeiras	63.599	31.769	100%	354.543	99.253	257%
Despesas Financeiras	(103.459)	(129.656)	-20%	(494.585)	(938.628)	-47%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(12.358)	(107.982)	-89%	(3.283)	(109.688)	-97%
Ganho/(Perda) na Venda de Propriedade para Investimento	-	22.999	n/a	5.348	22.710	-76%
Ganho/(Perda) com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(114.139)	(338.919)	-66%	(157.632)	(574.197)	-73%
<b>Resultado antes de Tributação</b>	<b>(151.284)</b>	<b>(404.405)</b>	<b>-63%</b>	<b>(572)</b>	<b>(908.184)</b>	<b>-100%</b>
Provisão para IR e CSLL	(19.058)	(16.514)	15%	(49.238)	(64.130)	-23%
Impostos Diferidos	104.028	60.245	73%	80.389	202.541	-60%
<b>Lucro/ Prejuízo do Período Antes de PNC</b>	<b>(66.315)</b>	<b>(360.674)</b>	<b>-82%</b>	<b>30.579</b>	<b>(769.772)</b>	<b>-104%</b>
Participação de Não Controladores	-	3.548	n/a	(1.733)	134	-1391%
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>(66.315)</b>	<b>(357.126)</b>	<b>-81%</b>	<b>28.846</b>	<b>(769.638)</b>	<b>-104%</b>

Composição do EBITDA	4T16	4T15	var %	2016	2015	var %
<b>Lucro/ Prejuízo do Período Antes de Part. Não Control.</b>	<b>(66.315)</b>	<b>(360.674)</b>	<b>-82%</b>	<b>30.579</b>	<b>(769.772)</b>	<b>-104%</b>
(+) Impostos Diferidos	(104.028)	(60.245)	73%	(80.389)	(202.541)	-60%
(+) Provisão para IR e CSLL	19.058	16.514	15%	49.238	64.130	-23%
(-) Participações dos não controladores	-	3.548	n/a	(1.733)	134	-1391%
(+) Depreciação	109	150	-28%	423	552	n/a
(+) Resultado Financeiro	39.860	97.887	-59%	140.042	839.375	-83%
<b>EBITDA</b>	<b>(111.316)</b>	<b>(302.820)</b>	<b>-63%</b>	<b>138.160</b>	<b>(68.123)</b>	<b>-303%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>-104%</b>	<b>-180%</b>	<b>76 p.p.</b>	<b>30%</b>	<b>-10%</b>	<b>40 p.p.</b>

Composição do EBITDA Ajustado	4T16	4T15	var %	2016	2015	var %
<b>EBITDA</b>	<b>(111.316)</b>	<b>(302.820)</b>	<b>-63%</b>	<b>138.160</b>	<b>(68.123)</b>	<b>-303%</b>
(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	114.139	338.919	-66%	157.632	574.197	-73%
(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	(22.999)	n/a	(5.348)	(22.710)	-76%
(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	12.358	107.982	-89%	3.283	109.688	-97%
(+) Provisão de Stock Option	499	360	39%	1.806	4.048	-55%
(+) Provisão de Bônus	5.780	1.149	403%	9.227	4.596	101%
(+) Provisão para Contingência Não Recorrente	-	12.585	n/a	-	12.585	n/a
(+) PIS/Cofins sobre Ganhos Não-caixa na Recompra do Bônus Perpétuo	-	-	n/a	2.675	-	n/a
(+) Tributação (ITBI) na Reestruturação Societária	58.567	-	n/a	58.567	-	n/a
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>80.026</b>	<b>135.177</b>	<b>-41%</b>	<b>366.002</b>	<b>614.281</b>	<b>-40%</b>
<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>75%</b>	<b>80%</b>	<b>-5 p.p.</b>	<b>79%</b>	<b>86%</b>	<b>-7 p.p.</b>

Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	4T16	4T15	var %	2016	2015	var %
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>(66.315)</b>	<b>(357.126)</b>	<b>-81%</b>	<b>28.846</b>	<b>(769.638)</b>	<b>-104%</b>
(+) Impostos Diferidos	(104.028)	(60.245)	73%	(80.389)	(202.541)	-60%
(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	-	3.075	n/a	15.348	10.559	45%
(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	114.139	338.919	-66%	157.632	574.197	-73%
(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	(22.999)	n/a	(5.348)	(22.710)	-76%
(-) Variação Cambial Passiva Não-Caixa	-	(20.190)	n/a	-	362.112	n/a
(-) Variação Cambial Ativa Não-Caixa	1.717	-	n/a	(121.756)	-	n/a
(+) Variações Não-Caixa de Instrumentos Derivativos	(4.702)	935	-603%	(7.054)	11.066	-164%
(+) Impacto Não Recorrente da Tributação dos Dividendos de FII	-	-	n/a	-	3.956	n/a
(+) Provisão de Stock Option	499	360	39%	1.806	4.048	-55%
(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Não-Recorrentes)	1.855	120.394	-98%	3.220	120.394	-97%
(+) PIS/Cofins sobre Ganhos Não-caixa na Recompra do Bônus Perpétuo	-	-	n/a	2.675	-	n/a
(-) Ganhos Não-caixa na Recompra do Bônus Perpétuo	-	-	n/a	(55.726)	-	n/a
(+) Resultado Líquido da Repactuação das Dívidas	-	-	n/a	62.982	-	n/a
(+) Tributação (ITBI) na Reestruturação Societária	58.567	-	n/a	58.567	-	n/a
(+) IR na Liquidação do Fundo Ventura	13.749	-	n/a	13.749	-	n/a
<b>Lucro Líquido Ajustado (FFO)</b>	<b>15.482</b>	<b>3.123</b>	<b>396%</b>	<b>74.553</b>	<b>91.442</b>	<b>-18%</b>
<b>Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)</b>	<b>15%</b>	<b>2%</b>	<b>13 p.p.</b>	<b>16%</b>	<b>13%</b>	<b>3 p.p.</b>

## BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO	31/12/2016	30/09/2016	var %
<b>Ativo Circulante</b>	<b>1.128.151</b>	<b>1.366.604</b>	<b>-17%</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	966.191	1.061.326	-9%
Contas a Receber	72.978	76.249	-4%
MTM de Instrumentos Derivativos	-	-	n/a
Linearização de aluguéis a receber	31.681	37.483	-15%
Imóveis Destinados a venda	-	-	n/a
Despesas Antecipadas	7.496	9.367	-20%
Impostos Antecipados / a Compensar / a Recuperar	34.000	160.406	-79%
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	-	-	n/a
Outros Valores a Receber	15.804	21.773	-27%
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>8.052.380</b>	<b>7.200.768</b>	<b>12%</b>
Depósitos Judiciais	-	-	n/a
Outros ativos não circulantes a receber	276.713	43.317	539%
Imobilizado de uso	10.456	10.384	1%
Propriedades para Investimento	7.210.370	6.592.225	9%
Intangível	554.842	554.842	0%
<b>Ativo Total</b>	<b>9.180.531</b>	<b>8.567.373</b>	<b>7%</b>

PASSIVO	31/12/2016	30/09/2016	var %
<b>Passivo Circulante</b>	<b>636.472</b>	<b>724.603</b>	<b>-12%</b>
Empréstimos e Financiamentos	547.174	649.063	-16%
Derivativos	800	5.341	-85%
Contas a Pagar	5.948	4.165	43%
Impostos e Contribuições a Recolher	3.473	9.563	-64%
IR e CS Correntes	3.317	28.357	-88%
Provisão para gratificação a empregados	8.370	3.447	143%
Obrigações Trabalhistas	1.893	2.507	-25%
Dividendos a Pagar	6.851	-	n/a
Outros débitos e valores a pagar	58.647	22.159	165%
<b>Passivo Não Circulante</b>	<b>3.814.917</b>	<b>3.040.960</b>	<b>25%</b>
IR e CS Diferidos	589.787	693.799	-15%
Empréstimos e Financiamentos	2.814.575	2.320.264	21%
Outros Passivos Não Circulantes	410.555	26.897	1426%
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>4.729.142</b>	<b>4.801.809</b>	<b>-2%</b>
Capital Social	2.361.522	2.361.522	0%
Capital Social a Integralizar	-	-	n/a
(-) Gastos com Emissões	(47.288)	(47.288)	0%
Opções Outorgadas Reconhecidas	20.874	20.375	2%
Reserva de Capital	2.306.784	2.306.784	0%
Reserva Legal	1.442	-	n/a
Lucros (Prejuízo) do Exercício	0	95.161	n/a
Dividendos Adicionais Propostos	-	-	n/a
Lucros Acumulados	85.809	65.256	31%
Participação de Não Controladores	-	-	n/a
<b>Passivo Total</b>	<b>9.180.531</b>	<b>8.567.373</b>	<b>7%</b>

## FLUXO DE CAIXA

<b>Fluxo de Caixa - Consolidado</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Caixa Líquido Atividades Operacionais</b>	<b>202.871</b>	<b>344.222</b>
<b>Caixa Gerado nas Operações</b>	<b>457.782</b>	<b>627.676</b>
Resultado antes de Tributação	(572)	(908.183)
Depreciação e Amortização	77.825	13.364
Valor Justo das Propriedades para Investimento	152.284	551.487
Linearização das Receitas de Aluguel	5.553	(10.888)
Juros e Variações Monetárias de Empréstimos	395.085	545.666
MTM Juros do Bônus Perpétuo	1.513	(5.418)
MTM do Swap	(8.567)	16.484
Participação de Não Controladores	(1.733)	134
Variação Cambial Líquida	(121.757)	362.112
Perdas (ganhos) com Instrumentos Financeiros Derivativos	18.847	(30.804)
Resultado Financeiro na Recompra do Bônus Perpétuo	(57.532)	-
Plano de Opção de Compra de Ações	1.806	4.048
Resultados apurados na venda de investimentos	(21.819)	71.865
Outros	16.848	17.809
<b>Variações nos Ativos e Passivos</b>	<b>(254.911)</b>	<b>(283.455)</b>
Contas a Receber de Clientes	(9.448)	(131.258)
Impostos a Recuperar	(174.308)	(113.532)
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	-	-
Imóveis disponíveis à venda	-	-
Outros ativos	(31.107)	9.405
Contas a Pagar	2.211	(9.242)
Obrigações por Aquisição de Imóveis	-	(453)
Impostos e Contribuições	(22.696)	19.503
Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	(1.213)	(26.210)
Outros passivos	(18.349)	(31.666)
<b>Caixa Líquido Atividades de Investimento</b>	<b>80.368</b>	<b>1.602.734</b>
Recebimento na Venda de Propriedades para Investimentos	213.433	589.257
Aquisição de Imobilizado	(2.093)	(576)
Baixa de Imobilizado	-	3
Aquisição de Propriedades para Investimentos	(334.842)	(54.991)
Caixa Líquido Adquirido de Investida Incorporada	-	-
Recebimento de Ganhos com Instrumentos Financeiros	8.497	28.540
Pagamento de Perdas com Instrumentos Financeiros	(16.307)	-
Alteração de Participações em Controladas	211.679	1.040.502
<b>Caixa Líquido Atividades de Financiamento</b>	<b>(547.353)</b>	<b>(1.311.973)</b>
Aumento de Capital Social	-	-
Ganho e Perda na Venda de Ações	-	-
Gastos com Emissões de Ações	-	-
Dividendos Pagos	(2.723)	(662.818)
Tomada de Empréstimos e Financiamentos	970.000	32.519
Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	(1.452.998)	(681.673)
Recompra de Ações	-	-
Custos de Transação	(61.632)	-
<b>Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes</b>	<b>(264.114)</b>	<b>634.983</b>
<b>Disponibilidades</b>		
No início do exercício	1.230.305	595.322
No final do exercício	966.191	1.230.305